

Repertorio n. 38.142

Raccolta n. 19.150

## VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventisei del mese di gennaio dell'anno duemilaventiquattro, in Milano, nel mio studio in piazza Cavour n. 1, avanti a me **Claudio Caruso**, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, è comparso il Dott. *GOZZINI Luigi Francesco*, nato a Bergamo il 28 gennaio 1967, domiciliato per la carica presso la sede sociale, della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, come tale, nell'interesse della società per azioni:

### "ABITARE IN S.P.A."

con sede legale in Milano, Via Degli Olivetani n. 10/12, P.IVA: 09281610965, con capitale sociale di Euro 133.003,90 sottoscritto e versato, iscritta nel Registro Imprese della CCIAA di MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI al n. 09281610965 e al R.E.A. al n. 2080582, (qui di seguito anche la "Società")

Detto comparente, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi dichiara che in data 23 gennaio 2024, in Milano, nel mio studio in piazza Cavour n.1, alle ore 15:00, si è riunita l'assemblea della predetta società per discutere e deliberare sul seguente

### ordine del giorno

#### Parte ordinaria

1. *Approvazione del bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023, corredato della relazione sulla gestione del consiglio di amministrazione, della relazione del collegio sindacale e della relazione della società di revisione; presentazione del bilancio consolidato al 30 settembre 2023; delibere inerenti e conseguenti;*
2. *Destinazione dell'utile di esercizio; delibere inerenti e conseguenti;*
3. *Relazione sulla politica in materia di remunerazione per l'esercizio 2024 e sui compensi corrisposti nell'esercizio 2023 di cui all'art. 123-ter del TUF:*
  - 3.1 *deliberazione vincolante sulla prima sezione in tema di politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123 ter, commi 3-bis a 3-ter, del TUF;*
  - 3.2 *deliberazione non vincolante sulla seconda sezione sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 4 e 6, del TUF.*
4. *Nomina del Consiglio di Amministrazione:*
  - 4.1 *Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione*
  - 4.2 *Determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione*
  - 4.3 *Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione*
  - 4.4 *Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione*
  - 4.5 *Determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Consiglio di Amministrazione;*
5. *Nomina del Collegio Sindacale:*
  - 5.1 *Nomina di tre sindaci effettivi e due supplenti;*
  - 5.2 *Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;*
  - 5.3 *Determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Collegio Sindacale.*
6. *Approvazione ai sensi dell'art. 114-bis del TUF di un piano di compensi basato su strumenti finanziari "Piano di Stock Grant 2024-2028" concernente l'assegnazione gratuita di azioni ordinarie della Società ai destinatari del piano; delibere inerenti e conseguenti;*

#### Parte straordinaria

Registrato presso la  
Direzione Provinciale I  
di Milano  
il 30/01/2024  
n. 6513  
serie 1T  
Esatti Euro 356,00

1. *Aumento gratuito del capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2349, comma 1, c.c., in una o più volte, in via scindibile, e fino a nominali Euro 5.750,00 (cinquemila settecento cinquanta/00) e pertanto mediante l'emissione di numero massimo di n. 1.150.000,00 azioni ordinarie della Società prive di valore nominale, a servizio del "Piano di Stock Grant 2024-2028", mediante imputazione a capitale di un importo, di corrispondente ammontare, di utili e/o di riserve di utili; conferimento al Consiglio di Amministrazione dei poteri relativi all'emissione delle nuove azioni della Società; conseguenti modifiche all'articolo 5 dello Statuto Sociale; delibere inerenti e conseguenti.*

Aderendo alla richiesta del comparente, io notaio dò atto che l'assemblea, alla quale ho personalmente assistito per l'intera sua durata, si è svolta come segue, precisandosi che nel presente verbale verrà utilizzato il tempo presente del modo indicativo al fine di una sua migliore intelligibilità.

\*\*\*

### **Presidenza dell'assemblea**

Ai sensi dell'Articolo 16 dello Statuto della Società, assume la presidenza dell'assemblea (di seguito l'*A s s e m b l e a*) il Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Dott. Luigi Francesco Gozzini (il *P r e s i d e n t e*).

### **Constatazione regolare costituzione dell'assemblea**

Il Presidente dopo aver constatato e dato atto che:

1. L'Assemblea è stata convocata mediante avviso pubblicato, in forma integrale, sul sito *internet* della Società [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com), alla Sezione Corporate Governance/Assemblee, sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato "*1info storage*" all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it) e, per estratto, sul quotidiano Milano Finanza, in data 14 dicembre 2023, ai sensi di legge e regolamento e dell'Articolo 14 dello Statuto;

2. con riferimento alle modalità di partecipazione all'Assemblea, la Società, avvalendosi di quanto stabilito dall'articolo 15.3 dello Statuto, ha previsto che l'intervento in Assemblea da parte di tutti coloro ai quali spetta il diritto di voto possa avvenire - essendo, in ogni caso, sempre possibile la partecipazione fisica alla stessa - anche da remoto tramite mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, e ha reso noto agli interessati le relative istruzioni per la partecipazione mediante i predetti mezzi di telecomunicazione;

3. ferme restando le modalità di partecipazione all'Assemblea per coloro cui spetta il diritto di voto anche mediante mezzi di telecomunicazione, la Società, avvalendosi di quanto stabilito ai sensi dell'articolo 135-novies del Decreto Legislativo n. 58/1998 (il *TUF*) e dell'art. 15 dello Statuto, ha previsto che i soggetti legittimati a partecipare e votare in Assemblea possano farsi rappresentare mediante delega conferita per iscritto ovvero con documento informatico sottoscritto in forma elettronica ai sensi del Decreto Legislativo n. 82/2005 e ha reso noto agli interessati le relative istruzioni per la partecipazione mediante delega ordinaria;

4. ferme restando le modalità di partecipazione all'Assemblea per coloro cui spetta il diritto di voto anche mediante mezzi di telecomunicazione, la Società ha inoltre designato l'Avv. Marco Starace quale rappresentante designato cui conferire delega con istruzioni di voto ai sensi dell'articolo 135-*undecies* del TUF (il *Rappresentante Designato*) e ha reso noto agli interessati le relative istruzioni per la partecipazione mediante delega al Rappresentante Designato dalla Società;

5. sono stati regolarmente espletati gli altri adempimenti informativi previ-

sti dal codice civile, dal TUF e dal regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni (il *Regolamento Emittenti Consob*), mediante la messa a disposizione del pubblico, presso la sede sociale e sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com), alla Sezione Corporate Governance/Assemblee, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato “*1info storage*” all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it), della documentazione prevista dalla normativa vigente entro i termini di legge;

6. il capitale sociale della Società sottoscritto ed integralmente versato alla data odierna è di Euro 133.003,90 suddiviso in n. 26.600.780 azioni ordinarie con diritto di voto, prive del valore nominale come da Articolo 5 dello Statuto della Società; come infatti previsto dallo Statuto, ogni azione ordinaria dà diritto ad un voto nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società. Alla data odierna, la Società detiene n. 582.415 azioni proprie;

7. sono presenti:

- (a) per il Consiglio di Amministrazione, oltre al Presidente, l'amministratore delegato Dott. Marco Claudio Grillo, l'amministratore Dott.ssa Eleonora Reni e gli amministratori indipendenti Dott. Giuseppe Vegas e Dott.ssa Nicla Picchi, collegati con modalità telematiche; assente il Consigliere dott. Mario Benito Mazzoleni;
- (b) per il Collegio Sindacale, il Presidente, Dott. Ivano Passoni, e i sindaci effettivi Dott. Marco Dorizzi e Dott. Matteo Alfonso Ceravolo, quest'ultimo collegato con modalità telematiche;
- (c) il Rappresentante Designato, Avv. Marco Starace;
- (d) numero 58 azionisti rappresentanti numero 18.656.511 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie aventi diritto al voto, come da elenco nominativo dei partecipanti che si allega al presente verbale **sotto la lettera “A”**, con specificazione delle azioni possedute e indicazione della presenza per ciascuna singola votazione e, in caso di delega, indicazione del socio delegante.

Il Presidente conferma che è stata accertata l'identità di tutti i presenti e che gli stessi sono in grado di seguire la discussione e intervenire in tempo reale nella trattazione degli argomenti trattati;

8. è stata verificata la legittimazione all'intervento degli azionisti presenti o rappresentati e la regolarità delle comunicazioni degli intermediari attestanti la titolarità delle azioni alla cosiddetta “*record date*” del 12 gennaio 2024 ai fini dell'intervento in Assemblea ed è stata altresì verificata la regolarità delle deleghe di voto, che sono state acquisite agli atti sociali;

9. la Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-*quater*.1) TUF e dell'art. 2-*ter* del Regolamento Emittenti Consob e, pertanto, ai sensi dell'articolo 120, comma 2, del TUF, la soglia rilevante ai fini degli obblighi di comunicazione delle partecipazioni rilevanti è pari al 5% del capitale sociale. Sulla base delle risultanze del libro dei soci e tenuto conto degli aggiornamenti relativi all'odierna Assemblea e delle comunicazioni ricevute dalla Società ai sensi dell'art. 120 del TUF, alla data odierna i soggetti che risultano, direttamente o indirettamente titolari di partecipazioni in misura superiore al 5% del capitale sociale della Società, sono:

Azionista	% sul capitale sociale rappresenta-

	to da azioni con diritto di voto
Gozzini Luigi Francesco	22,63%
Grillo Marco Claudio	17,82%
Roveda Gaudenzio	10,46%

10. la Società non è a conoscenza dell'esistenza di patti parasociali che abbiano ad oggetto azioni della Società ai sensi dell'articolo 122 del TUF;

11. è stato rammentato ai presenti che:

- (a) ai sensi dell'art. 120, comma 5, del TUF, non può essere esercitato il diritto di voto inerente le azioni quotate per le quali sono state omesse dai relativi titolari le comunicazioni concernenti il possesso di partecipazioni rilevanti, ossia superiori al 5% del capitale sociale della Società;
- (b) ai sensi dell'art. 122, comma 4, del TUF, non può essere esercitato il diritto di voto inerente le azioni quotate per le quali non sono stati adempiuti dai relativi titolari gli obblighi inerenti la trasparenza dei patti parasociali;

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

13. è stato fatto invito ai presenti di:

- (a) non assentarsi nei limiti del possibile, precisando che gli intervenuti che dovessero abbandonare definitivamente o provvisoriamente la riunione prima del termine dei lavori sono pregati di farlo constatare per le relative annotazioni;
- (b) segnalare, in apertura dell'adunanza e in occasione di ogni singola votazione, l'eventuale carenza di legittimazione al voto ai sensi della disciplina vigente; nessuna dichiarazione è stata resa in tal senso da alcun intervenuto; pertanto, si ritiene che non sussistano carenze di legittimazione al voto;

14. l'ordine del giorno è da tutti i presenti conosciuto ed accettato e non sono pervenute alla Società, precedentemente allo svolgimento dell'adunanza, domande sulle materie all'ordine del giorno ai sensi dell'art. 127-ter del TUF, né richieste di integrazione dello stesso o proposte di deliberazione su materie all'ordine del giorno ai sensi dell'art. 126-bis del TUF;

#### **DICHIARA**

l'assemblea regolarmente costituita e atta a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

#### **Discussione e deliberazione**

1. **Approvazione del bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023, corredata della relazione sulla gestione del consiglio di amministrazione, della relazione del collegio sindacale e della relazione della**



**società di revisione; presentazione del bilancio consolidato al 30 settembre 2023; delibere inerenti e conseguenti.**

Con riferimento al **primo punto all'ordine del giorno di parte ordinaria**, il Presidente ricorda che la relazione finanziaria annuale al 30 settembre 2023, comprensiva del progetto di bilancio d'esercizio, del bilancio consolidato, della relazione sulla gestione degli amministratori, della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, dell'attestazione degli organi delegati e del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari *ex art. 154-bis*, comma 5, del TUF e delle relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, è stata messa a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com), alla Sezione Corporate Governance/Assemblee, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info (consultabile all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it)). La relazione finanziaria annuale si allega al presente verbale, in un unico fascicolo, **sotto la lettera "B"**.

Il Presidente propone di omettere l'integrale lettura del bilancio e delle relative relazioni. Acconsentendo tutti i presenti, il Presidente passa quindi a illustrare i principali dati di bilancio della Società e del Gruppo Abitare In per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2023.

Il Presidente informa i presenti che il progetto di bilancio di esercizio della Società chiuso al 30 settembre 2023, redatto ai sensi di legge, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società tenutosi in data 13 dicembre 2023, unitamente alla relazione sulla gestione e al bilancio consolidato.

Il Presidente prosegue riferendo che il bilancio di esercizio della Società chiuso al 30 settembre 2023 chiude con un utile pari ad Euro 25.968.357.

Il Presidente passa poi ad una breve disamina sui principali risultati del bilancio consolidato al 30 settembre 2023, rammentando che, a livello consolidato, il Gruppo di Abitare In ha chiuso con un utile pari a circa Euro 24.161.499.

A questo punto, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura delle seguenti proposte di deliberazione:

*"L'Assemblea degli Azionisti di Abitare In S.p.A.,*

- esaminati il bilancio di esercizio di Abitare In S.p.A. chiuso al 30 settembre 2023 e le relative relazioni presentate dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dalla Società di Revisione;*
- preso atto del bilancio consolidato chiuso al 30 settembre 2023 e delle relative relazioni presentate dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dalla Società di Revisione;*
- preso atto di quanto illustrato nell'attestazione di cui all'articolo 154-bis, comma 5, del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;*

***de libera***

- 1. di approvare il bilancio di esercizio della Società chiuso al 30 settembre 2023, così come presentato dal Consiglio di Amministrazione, che evidenzia un utile netto di esercizio pari a € 25.968.357.*
- 2. di dare mandato al Consiglio di Amministrazione e, per esso, agli amministratori Luigi Francesco Gozzini e Marco Claudio Grillo, in via disgiunta tra loro, di provvedere a tutti gli adempimenti e formalità di comunicazione, deposito e pubblicazione inerenti a quanto sopra deliberato, ai sensi della disciplina applicabile, conferendo altresì agli stessi, sempre in via disgiunta, il potere di apportare eventuali correzioni di carattere meramente formale alla documentazione approvata, qualora necessario."*

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulle proposte di delibera appena e-

sposte invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venissero formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all'ordine del giorno.

Non essendovi interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la votazione sulle proposte di deliberazione.

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 58 azionisti rappresentanti numero 18.656.511 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e che nessuno denuncia l'esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l'Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera sull'approvazione del bilancio della Società chiuso al 30 settembre 2023, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell'apposito prospetto allegato **sotto la lettera "C"**.

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata all'unanimità dei presenti, con astensione dell'azionista CITY OF NEW YORK GROUP TRUST, titolare di 6.071 azioni, pari allo 0,03% del capitale rappresentato in Assemblea.

## **2. Destinazione dell'utile di esercizio; delibere inerenti e conseguenti.**

Con riferimento al **secondo punto all'ordine del giorno di parte ordinaria**, il Presidente illustra ai presenti che il bilancio di esercizio di Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2023 chiude con un utile di esercizio di € 25.968.357. Pertanto, si propone di destinare l'utile di € 25.968.357 interamente a nuovo.

A questo punto, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura della seguente proposta di deliberazione:

*“L'Assemblea degli Azionisti di Abitare In S.p.A.,*

- esaminato il Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023, nel progetto presentato dal Consiglio di Amministrazione e corredato dalle relative relazioni presentate dal Consiglio di Amministrazione, dal Collegio Sindacale e dalla Società di Revisione, che evidenzia un utile netto di esercizio pari a € 25.968.357;*
- esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione;*

### ***de libera***

- 1. di destinare l'utile netto dell'esercizio 2023 della Società pari ad € 25.968.357 interamente a nuovo.”.*

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulla proposta di delibera appena esposta invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venissero formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all'ordine del giorno.

Chiede la parola il dott. Gianfranco D'Atri, in proprio e per conto dell'azionista "D&C Governance Technologies srl, il quale chiede la motivazione della mancata distribuzione dei dividendi. Il Presidente risponde precisando che nel corso dell'esercizio 2023 è stata deliberata la distribuzione di un dividendo di €

10 milioni a valere sul Bilancio di esercizio 2022, con pagamento in data 1 ottobre 2023. In occasione della delibera su detta distribuzione, la Società ha precisato la volontà di mantenere una stabile remunerazione degli azionisti, e che pertanto, compatibilmente con gli scenari di mercato e gli investimenti da destinare alla crescita, tale dividendo deve intendersi come di natura ordinaria e quindi ricompreso in una stabile politica di distribuzione.

Interviene dunque l'azionista dott. Paolo Spadafora, chiedendo informazioni sulle strategie della società in materia di verifica antiriciclaggio. Risponde l'avv. Marco Starace dicendo che vi è una profonda attenzione sulla materia ed un costante aggiornamento dei relativi presidi.

Chiede infine la parola il dott. Matteo Del Giudice, quale delegato dell'azionista Santo Mandarinì, per ribadire l'importanza della sovranità assembleare e dei rapporti con gli azionisti e al riguardo interviene anche l'azionista dott.ssa Stella D'Atri chiedendo informazioni in merito alla politica di engagement e in particolare se vi siano state occasioni di incontri con i soci ulteriori rispetto all'assemblea. Risponde il Consigliere Eleonora Reni, prendendo atto della richiesta di maggior interazione degli azionisti e precisando che sono già stati attivati degli incontri con questi ultimi.

Non essendovi ulteriori interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la votazione sulla proposta di deliberazione.

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 58 azionisti rappresentanti numero 18.656.511 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e che nessuno denuncia l'esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l'Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera sull'approvazione della destinazione dell'utile risultante dal bilancio della Società chiuso al 30 settembre 2023, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell'apposito prospetto allegato sotto la lettera "C".

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata all'unanimità dei presenti.

**3. Relazione sulla politica in materia di remunerazione per l'esercizio 2024 e sui compensi corrisposti nell'esercizio 2023 di cui all'art. 123-ter del TUF:**

**3.1 deliberazione vincolante sulla prima sezione in tema di politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis a 3-ter, del TUF;**

**3.2 deliberazione non vincolante sulla seconda sezione sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 4 e 6, del TUF.**

Con riferimento al **terzo punto all'ordine del giorno di parte ordinaria**, il Presidente ricorda che, su proposta del Comitato per la Remunerazione, il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. ha predisposto la relazione sulla politica in materia di remunerazione per l'esercizio che si chiuderà il 30 settembre 2024 e sui compensi corrisposti nell'esercizio chiuso il 30 settembre 2023, redatta in conformità agli artt. 123-ter del TUF e 84-quater del Regolamento Emittenti, e all'Allegato 3A, Schema 7-bis del Regolamento Emittenti e all'art. 5

del codice di corporate governance adottato dal Comitato per la corporate governance di Borsa Italiana S.p.A. (la “**Relazione**”).

Il Presidente rammenta che la Relazione è stata messa a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società all’indirizzo [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com), alla Sezione Corporate Governance/Assemblee, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info (consultabile all’indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it)).

In considerazione di quanto precede, in riferimento al presente terzo punto all’ordine del giorno si procederà con due distinte e separate votazioni, sulla base delle proposte di delibera di seguito indicate.

### **3.1 Deliberazione vincolante sulla prima sezione in tema di politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123-ter, commi 3-bis a 3-ter, del TUF.**

La prima sezione della Relazione illustra la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei dirigenti con responsabilità strategiche e dei componenti del Collegio Sindacale con riferimento all’esercizio che si chiuderà il 30 settembre 2024, nonché delle procedure utilizzate per l’adozione e l’attuazione di tale politica. Tale sezione, ai sensi del combinato disposto dei commi 3-bis e 3-ter dell’art. 123-ter del TUF, è sottoposta al voto vincolante dell’Assemblea ordinaria degli azionisti.

Il Presidente prosegue la trattazione proponendo di omettere l’integrale lettura della prima sezione della Relazione. A questo punto, acconsentendo tutti i presenti, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura delle seguente proposta di deliberazione:

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

- *esaminata la prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 13 dicembre 2023, su proposta del Comitato Remunerazioni riunitosi in data 11 dicembre 2023, ai sensi dell’art. 123-ter del TUF e dall’art. 84-quater e dall’Allegato 3A, Schema 7-bis del Regolamento Emittenti;*
- *considerato che, ai sensi dell’art. 123-ter, commi 3-bis e 3-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato, l’Assemblea è chiamata a esprimere un voto vincolante sulla prima sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti*

#### **delibera**

1. *di approvare la prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti recante la politica della Società in materia di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione, dei direttori generali, dei dirigenti con responsabilità strategiche e dei componenti degli organi di controllo con riferimento all’esercizio 2024.”.*

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulla proposta di delibera appena esposta invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venissero formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all’ordine del giorno.

Non essendovi interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la votazione sulla proposta di deliberazione.

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 58 azionisti rappresentanti numero 18.656.511 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e

che nessuno denuncia l'esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l'Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell'apposito prospetto allegato sotto la lettera "C".

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata con il voto favorevole di n. 12.876.178 azioni su n. 18.656.511, pari al 69% del capitale sociale rappresentato in Assemblea.

### **3.2 deliberazione non vincolante sulla seconda sezione sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 4 e 6, del TUF.**

La seconda sezione della Relazione fornisce indicazioni sui compensi dei componenti del Consiglio di Amministrazione, dei dirigenti con responsabilità strategiche e dei componenti del Collegio Sindacale corrisposti nell'esercizio chiuso il 30 settembre 2023 a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma della Società e da società controllate o collegate. Tale sezione, ai sensi del comma 6 dell'art. 123-ter del TUF è sottoposta al voto non vincolante dell'Assemblea ordinaria degli azionisti.

Il Presidente propone di omettere l'integrale lettura della seconda sezione della Relazione. A questo punto, acconsentendo tutti i presenti, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura della seguente proposta di deliberazione:

*“L'Assemblea degli Azionisti di Abitare In S.p.A.,*

- esaminata la seconda sezione della relazione sui compensi corrisposti nell'esercizio chiuso il 30 settembre 2023, predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società ai sensi dell'art. 123-ter TUF e dell'art. 84-quater del Regolamento Emittenti adottato dalla Consob con Deliberazione n. 11971 del 14 maggio 1999;*
- tenuto conto che il voto dell'Assemblea sulla seconda sezione della suddetta relazione ha natura non vincolante;*

#### ***de libera***

- 1. di esprimere voto in senso favorevole sulla seconda sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti a qualsiasi titolo ed in qualsiasi forma nell'esercizio chiuso il 30 settembre 2023 di Abitare In S.p.A. predisposta dal Consiglio di Amministrazione della Società.”*

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulla proposta di delibera appena esposta invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venissero formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all'ordine del giorno.

Non essendovi interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la votazione sulla proposta di deliberazione.

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 58 azionisti rappresentanti numero 18.656.511 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e che nessuno denuncia l'esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l'Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e



gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera sull'approvazione della seconda sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell'apposito prospetto allegato sotto la lettera "C".

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata con il voto favorevole di n. 12.217.956 azioni su n. 18.656.511, pari al 65% del capitale sociale rappresentato in Assemblea.

**4. Nomina del Consiglio di Amministrazione:**

**4.1 Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**

**4.2 Determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione;**

**4.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**

**4.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione,**

**4.5 Determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Consiglio di Amministrazione.**

Il Presidente ricorda che con l'approvazione del bilancio per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2023, giungerà a scadenza il Consiglio di Amministrazione della Società, nominato per il triennio 2021-2023.

L'assemblea è quindi chiamata a deliberare ai sensi dell'art. 2364, comma 1, punti 2) e 3) c.c., sulla nomina del Consiglio di Amministrazione. In particolare, ai fini del rinnovo dell'organo amministrativo, l'Assemblea è chiamata:

- a determinare il numero dei componenti il Consiglio, nei limiti stabiliti dallo Statuto (da un minimo di 5 ad un massimo di 9 membri);
- a stabilire la durata dell'organo;
- a nominarli, secondo il procedimento del voto di lista previsto in Statuto;
- a nominare il Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- a determinare la misura del compenso.

Circa la determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione di cui al sottopunto 4.1 dell'ordine del giorno "Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione", il Consiglio di Amministrazione, in linea con quanto segnalato in sede di autovalutazione, pur ritenendo nel complesso adeguato il numero di 6 (sei) amministratori, ha evidenziato l'opportunità di incrementare il numero di consiglieri (entro il limite massimo previsto dallo Statuto), al fine di permettere l'ingresso di ulteriori profili di alta competenza e professionalità, anche nel rispetto delle disposizioni in materia di equilibrio tra generi.

Il Consiglio di Amministrazione in scadenza, pur ritenendo opportuno evidenziare quanto emerso in sede di autovalutazione, si è astenuto dal formulare specifiche proposte sul presente punto all'ordine del giorno ed ha invitato pertanto gli Azionisti a formulare proposte per determinare il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione nelle modalità e nei termini indicati nell'avviso di convocazione e comunque nel rispetto dei limiti statutariamente previsti.

Continua il Presidente segnalando ai presenti che è stata presentata una sola lista (*Lista CDA*) da parte dell'azionista Marco Claudio Grillo (il "*PropONENTE*"), titolare di n. 4.740.864 azioni ordinarie di Abitare In, rappresentative del 17,82% del capitale sociale, il quale ha proposto di fissare in otto il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

A questo punto, acconsentendo tutti i presenti, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura della seguente proposta di deliberazione:

*“L’Assemblea degli Azionisti di Abitare In S.p.A., preso atto della proposta formulata dalla Proponente ed esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione*

**DELIBERA**

1. *di stabilire in 8 (otto) il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione.”.*

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulla proposta di delibera appena esposta invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venissero formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all’ordine del giorno.

Non essendovi interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la votazione sulla proposta di deliberazione.

Il Presidente comunica che, essendosi scollegata l'azionista Stella D'Atri, sono in questo momento presenti numero 57 azionisti rappresentanti numero 18.656.510 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e che nessuno denuncia l'esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l'Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera sulla determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell'apposito prospetto allegato sotto la lettera "C".

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata all'unanimità dei presenti.

Circa la determinazione della durata dell’incarico del Consiglio di Amministrazione, di cui al sottopunto 4.2 dell’ordine del giorno “Determinazione della durata dell’incarico del Consiglio di Amministrazione”, si propone che il Consiglio di Amministrazione della Società rimanga in carica per gli esercizi 2024-2025-2026 e dunque sino alla data dell’assemblea che sarà convocata per l’approvazione del bilancio di esercizio che si chiuderà al 30 settembre 2026.

A questo punto, acconsentendo tutti i presenti, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura della seguente proposta di deliberazione:

*“L’Assemblea degli Azionisti di Abitare In S.p.A., preso atto della proposta formulata dalla Proponente ed esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione*

**DELIBERA**

1. *di determinare la durata dell’incarico del Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2024-2025-2026 e dunque sino alla data dell’assemblea che sarà convocata per l’approvazione del bilancio di esercizio che si chiuderà al 30 settembre 2026.”.*

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulla proposta di delibera appena esposta invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venissero formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all’ordine del giorno.

Non essendovi interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la

votazione sulla proposta di deliberazione.

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 57 azionisti rappresentanti numero 18.656.510 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e che nessuno denuncia l'esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l'Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera sulla determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell'apposito prospetto allegato sotto la lettera "C".

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata all'unanimità dei presenti.

Circa la nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Presidente del Consiglio di Amministrazione, di cui ai sottopunti 4.3 e 4.4 dell'ordine del giorno "Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione" e "Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione", il Presidente ricorda che è stata presentata nei modi e nei tempi di legge una sola lista da parte dell'azionista Marco Claudio Grillo, possessore di n. 4.740.864 azioni ordinarie di Abitare In, rappresentative del 17,82% del capitale sociale.

La lista dell'azionista Marco Claudio Grillo è composta dai seguenti candidati:

1. Luigi Francesco Gozzini, nato a Bergamo il 28/01/1967, C.F. GZZLFR67A28A794B;
2. Marco Claudio Grillo, nato a Savona il 04/09/1968, C.F. GRLMCC68P04I480M;
3. Eleonora Reni, nata a Reggio nell'Emilia il 06/06/1988, C.F. RNELNR88H46H223G;
4. Mario Benito Mazzoleni, nato a Milano il 24/01/1957, C.F. MZZMBN57A24F205Q, in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 147-ter, comma 4, del TUF e del Codice di Corporate Governance, come richiamati dallo Statuto della Società;
5. Giuseppe Vegas, nato a Milano il 16/06/1951, C.F. VGSPP51H16F205S, in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 147-ter, comma 4, e art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Corporate Governance, come richiamati dallo Statuto della Società;
6. Nicola Picchi, nato a Lumezzane (BS) il 12/07/1960, C.F. PCCNCL60L52E738H, in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 147-ter, comma 4, e art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Corporate Governance, come richiamati dallo Statuto della Società;
7. Stefano Massarotto, nato a Sesto San Giovanni (MI) il 23/11/1971, C.F. MSSSFN71S23I690I, in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 147-ter, comma 4, e art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Corporate Governance, come richiamati dallo Statuto della Società;
8. Antonella Lillo, nata a Treviso (TV) il 19 agosto 1961, C.F. LLLNNL61M59L407E, in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 147-ter, comma 4, e art. 148, comma 3, del TUF e del Codice di Corporate Governance, come richiamati dallo Statuto della Società.

Inoltre, l'Azionista Marco Claudio Grillo ha proposto di nominare Presidente

del Consiglio di Amministrazione il dott. Luigi Francesco Gozzini.

A questo punto, acconsentendo tutti i presenti, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura della seguente proposta di deliberazione:

*“L’Assemblea degli Azionisti di Abitare In S.p.A., preso atto della proposta formulata dalla Proponente ed esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione*

**DELIBERA**

*1. di nominare quali membri del Consiglio di Amministrazione:*

- *Luigi Francesco Gozzini, nato a Bergamo il 28/01/1967, C.F. GZZLFR67A28A794B;*
- *Marco Claudio Grillo, nato a Savona il 04/09/1968, C.F. GRLMCC68P04I480M;*
- *Eleonora Reni, nata a Reggio nell’Emilia il 06/06/1988, C.F. RNELNR88H46H223G;*
- *Mario Benito Mazzoleni, nato a Milano il 24/01/1957, C.F. MZZMBN57A24F205Q;*
- *Giuseppe Vegas, nato a Milano il 16/06/1951, C.F. VGS GPP51H16F205S;*
- *Nicla Picchi, nata a Lumezzane (BS) il 12/07/1960, C.F. PCCNCL60L52E738H;*
- *Stefano Massarotto, nato a Sesto San Giovanni (MI) il 23/11/1971, C.F. MSSSFN71S23I690I;*
- *Antonella Lillo, nata a Treviso (TV) il 19 agosto 1961, C.F. LLLNNL61M59L407E;*

*2. di conferire al consiglio di amministrazione, e per esso al Presidente del Consiglio di Amministrazione pro-tempore, di provvedere a tutti gli adempimenti e formalità di comunicazione, deposito e pubblicazione inerenti a quanto sopra deliberato, ai sensi della normativa applicabile.”.*

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulla proposta di delibera appena esposta invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venissero formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all’ordine del giorno.

Non essendovi interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la votazione sulla proposta di deliberazione.

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 57 azionisti rappresentanti numero 18.656.510 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e che nessuno denuncia l’esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l’Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera sulla nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell'apposito prospetto allegato sotto la lettera "C".

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata all’unanimità dei presenti.

Con riferimento alla nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione,

a questo punto, acconsentendo tutti i presenti, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura della seguente proposta di deliberazione:

*“L’Assemblea degli Azionisti di Abitare In S.p.A., preso atto della proposta formulata dalla Proponente ed esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione*

**DELIBERA**

1. *di nominare Presidente del Consiglio di Amministrazione Luigi Francesco Gozzini.”.*

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulla proposta di delibera appena esposta invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venissero formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all’ordine del giorno.

Non essendovi interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la votazione sulla proposta di deliberazione.

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 57 azionisti rappresentanti numero 18.656.510 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e che nessuno denuncia l’esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l’Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera sulla nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell’apposito prospetto allegato sotto la lettera "C".

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata all’unanimità dei presenti.

Circa la determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Consiglio di Amministrazione di cui al sottopunto 4.5 dell’ordine del giorno “Determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Consiglio di Amministrazione” il Consiglio di Amministrazione ha proposto di determinare l’importo del compenso complessivo da attribuire al Consiglio di Amministrazione per ciascuno dei tre esercizi di durata dell’incarico in massimi Euro 335.000 lordi annui, oltre IVA se dovuta, oneri contributivi di legge e al rimborso delle spese sostenute per la carica e agli usuali fringe benefits necessari all’espletamento delle proprie funzioni, compenso che è inclusivo della remunerazione a favore degli amministratori investiti di particolari cariche a norma dell’art. 2389, comma 3, c.c., da suddividersi a cura del Consiglio di Amministrazione anche nel rispetto di quanto previsto dalla politica di remunerazione e da erogarsi pro rata temporis, restando esclusi eventuali piani di incentivazione basati su strumenti finanziari. Inoltre, l’azionista Marco Claudio Grillo propone di prevedere l’accantonamento di un trattamento di fine mandato da erogare a favore degli amministratori esecutivi nella misura del 20% del compenso fisso annuo lordo corrisposto (calcolato quindi sulla base dell’emolumento base previsto per la carica di consigliere e dell’ulteriore emolumento fisso che dovesse essere determinato a suo favore dal Consiglio di Amministrazione per l’esercizio delle deleghe) alla cessazione della carica.



A questo punto, acconsentendo tutti i presenti, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura della seguente proposta di deliberazione:

*“L’Assemblea degli Azionisti di Abitare In S.p.A., preso atto della proposta formulata dalla Proponente ed esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione*

**DELIBERA**

1. *di determinare in complessivi Euro 335.000 (trecentotrentacinquemila/00) lordi annui, oltre IVA, se dovuta, e oneri contributivi di legge per l'intero organo amministrativo, inclusivo quindi della remunerazione a favore degli amministratori investiti di particolari cariche e da suddividersi, a cura del Consiglio norma dell'art. 2389, comma 3, c.c.;*
2. *di riconoscere a favore dei componenti dell'organo amministrativo il rimborso delle spese sostenute e documentate per l'esercizio delle loro funzioni e agli usuali fringe benefits necessari all'espletamento delle proprie funzioni;*
3. *di prevedere l'accantonamento di un trattamento di fine mandato da erogare a favore degli amministratori esecutivi nella misura del 20% del compenso fisso annuo lordo corrisposto (calcolato quindi sulla base dell'emolumento base previsto per la carica di consigliere e dell'ulteriore emolumento fisso che dovesse essere determinato a suo favore dal Consiglio di Amministrazione per l'esercizio delle deleghe) alla cessazione della carica.”.*

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulla proposta di delibera appena esposta invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venissero formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all'ordine del giorno.

Non essendovi interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la votazione sulla proposta di deliberazione.

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 57 azionisti rappresentanti numero 18.656.510 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e che nessuno denuncia l'esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l'Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera sulla determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Consiglio di Amministrazione, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell'apposito prospetto allegato sotto la lettera "C".

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata con il voto favorevole di n. 17.989.593 azioni su n. 18.656.510, pari al 96% del capitale sociale rappresentato in Assemblea.

**5. Nomina del Collegio Sindacale:**

**5.1 Nomina di tre sindaci effettivi e due supplenti;**

**5.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;**

**5.3 Determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Collegio Sindacale.**

Circa la nomina del Collegio Sindacale e del Presidente del Collegio Sindacale, di cui ai sottopunti 5.1 e 5.2 dell'ordine del giorno “Nomina di tre sindaci effettivi e due supplenti” e “Nomina del Presidente del Collegio Sindacale”, il Presi-

dente ricorda che, con l'approvazione del bilancio per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2023, giunge a scadenza il Collegio Sindacale della Società, nominato per il triennio 2021-2023.

L'assemblea è quindi chiamata:

- a nominare i componenti del nuovo Collegio Sindacale per il triennio 2024-2026, ossia sino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2026;
- a nominare il Presidente del Collegio Sindacale;
- a determinare la misura del compenso.

Ai sensi dell'art. 24 dello statuto sociale il Collegio Sindacale si compone di 3 membri effettivi e 2 membri supplenti, nominati dall'Assemblea. I Sindaci devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge, dallo Statuto e da altre disposizioni applicabili. Il Collegio Sindacale dura in carica tre esercizi e scade alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

Il Presidente illustra ai presenti che è stata presentata nei modi e nei tempi di legge una sola lista da parte dell'azionista Marco Claudio Grillo (il *Propo n e n t e*), possessore di n. 4.740.864 azioni ordinarie di Abitare In, rappresentative del 17,82% del capitale sociale.

La lista dell'azionista Marco Claudio Grillo è composta da due sezioni, la prima per la nomina di 3 (tre) sindaci effettivi e la seconda per la nomina di 2 (due) sindaci supplenti.

#### Sindaci Effettivi

1. Ivano Passoni, nato a Monza il 27/06/1966, C.F. PSSVNI66H27F704O, iscritto all'albo dei Revisori Contabili con n. iscrizione 43754 D.M. 12/04/1995 Gazzetta n. 31 BIS del 21/04/1995;
2. Elena Angela Maria Valenti, nata a Milano il 25/10/1966, C.F. VLNLNG66R65F205T, iscritto all'albo dei Revisori Contabili con n. iscrizione 59499 D.M. 12/04/1995 Gazzetta n. 31-bis del 21/04/1995;
3. Matteo Alfonso Ceravolo, nato a Città di Castello il 11/05/1974, C.F. CRVMTL74E11C745G, iscritto all'albo dei Revisori Contabili con provvedimento del 21 luglio 2006 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n. 5 – IV serie speciale del 1° agosto 2006;

#### Sindaci Supplenti

1. Fanny Butera, nato a Monza il 14 luglio 1962, C.F. BTRFNY62L54F704M, iscritto all'albo dei Revisori Contabili al n. 9003 D.M. del 12/04/1995 Gazzetta n. 31 BIS del 21/04/1995;
2. Marco Dorizzi, nato a Milano il 20/01/1961, C.F. DRZMRC61A20F205I; iscritto all'albo dei Revisori Contabili al n. 20964 D.M. del 12/04/1995 Gazzetta n. 31 BIS del 21/04/1995.

Inoltre, l'Azionista Marco Claudio Grillo ha proposto di nominare Presidente del Collegio Sindacale il dott. Ivano Passoni.

A questo punto, acconsentendo tutti i presenti, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura della seguente proposta di deliberazione:

*“L'Assemblea degli Azionisti di Abitare In S.p.A., preso atto della proposta formulata dalla Proponente ed esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione*

#### **DELIBERA**

1. *di nominare quali membri del Collegio Sindacale:*

#### *Sindaci Effettivi*

- *Ivano Passoni, nato a Monza il 27/06/1966, C.F.*

PSSVNI66H27F704O, iscritto all'albo dei Revisori Contabili con n. iscrizione 43754 D.M. 12/04/1995 Gazzetta n. 31 BIS del 21/04/1995;

- Elena Angela Maria Valenti, nata a Milano il 25/10/1966, C.F. VLNLNG66R65F205T, iscritto all'albo dei Revisori Contabili con n. iscrizione 59499 D.M. 12/04/1995 Gazzetta n. 31-bis del 21/04/1995;

- Matteo Alfonso Ceravolo, nato a Città di Castello il 11/05/1974, C.F. CRVMTL74E11C745G, iscritto all'albo dei Revisori Contabili con provvedimento del 21 luglio 2006 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n. 5 – IV serie speciale del 1° agosto 2006;

Sindaci Supplenti

- Fanny Butera, nato a Monza il 14 luglio 1962, C.F. BTRFNY62L54F704M, iscritto all'albo dei Revisori Contabili al n. 9003 D.M. del 12/04/1995 Gazzetta n. 31 BIS del 21/04/1995;

- Marco Dorizzi, nato a Milano il 20/01/1961, C.F. DRZMRC61A20F205I; iscritto all'albo dei Revisori Contabili al n. 20964 D.M. del 12/04/1995 Gazzetta n. 31 BIS del 21/04/1995.”

2. di conferire al consiglio di amministrazione, e per esso al Presidente del Consiglio di Amministrazione pro-tempore, di provvedere a tutti gli adempimenti e formalità di comunicazione, deposito e pubblicazione inerenti a quanto sopra deliberato, ai sensi della normativa applicabile.”

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulla proposta di delibera appena esposta invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venissero formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all'ordine del giorno.

Non essendovi interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la votazione sulla proposta di deliberazione.

Il Presidente comunica che, essendosi scollegati anche l'azionista Gianfranco D'Atri e l'Azionista “D&C Governance Technologies s.r.l.”, sono in questo momento presenti numero 55 azionisti rappresentanti numero 18.656.490 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e che nessuno denuncia l'esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l'Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera sulla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell'apposito prospetto allegato sotto la lettera "C".

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata all'unanimità dei presenti, con astensione di due azionisti rappresentanti complessivamente 10.505 azioni, pari allo 0,05% del capitale rappresentato in Assemblea.

Con riferimento alla nomina del Presidente del Collegio Sindacale, a questo punto, acconsentendo tutti i presenti, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura della seguente proposta di deliberazione:

“L'Assemblea degli Azionisti di Abitare In S.p.A., preso atto della proposta formulata

*dalla Proponente ed esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione*

### **DELIBERA**

#### *1. di nominare Presidente del Collegio Sindacale Ivano Passoni.”.*

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulla proposta di delibera appena esposta invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venissero formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all'ordine del giorno.

Non essendovi interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la votazione sulla proposta di deliberazione.

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 55 azionisti rappresentanti numero 18.656.490 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e che nessuno denuncia l'esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l'Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera sulla nomina del Presidente del Collegio Sindacale, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell'apposito prospetto allegato sotto la lettera "C".

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata all'unanimità dei presenti, con astensione di due azionisti rappresentanti complessivamente 10.505 azioni, pari allo 0,05% del capitale rappresentato in Assemblea.

Circa la determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Collegio Sindacale di cui al sottopunto 5.3 dell'ordine del giorno “Determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Collegio Sindacale”, il Presidente illustra ai presenti che il Consiglio di Amministrazione si è astenuto dal formulare specifiche proposte sul presente punto all'ordine del giorno ed ha invitato pertanto gli Azionisti a formulare proposte per determinare il compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Collegio Sindacale.

Il Proponente, unitamente alla propria lista di candidati, ha proposto di attribuire a favore di ciascuno dei nuovi membri effettivi del Collegio Sindacale Euro 20.000 lordi annui e al Presidente del Collegio Sindacale Euro 30.000 lordi annui.

A questo punto, acconsentendo tutti i presenti, il Presidente chiede al Segretario di dare lettura della seguente proposta di deliberazione:

*“L'Assemblea degli Azionisti di Abitare In S.p.A., preso atto della proposta formulata dalla Proponente ed esaminata la relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione*

### **DELIBERA**

#### *1. di determinare il compenso annuo lordo spettante al Presidente del Collegio Sindacale in Euro 30.000 (trentamila/00) e in Euro 20.000 (ventimila/00) per ciascuno degli altri due sindaci effettivi.”.*

Il Presidente dichiara aperta la discussione sulla proposta di delibera appena esposta invitando gli intervenuti legittimati al voto che volessero prendere la parola a comunicare il proprio nominativo e il numero di azioni rappresentate in proprio o per delega e rammentando che le risposte alle domande che venisse-

ro formulate saranno date al termine di tutti gli interventi sul presente punto all'ordine del giorno.

Chiede la parola il dott. Paolo Spadafora per proporre di aumentare il compenso del Collegio Sindacale, che ritiene insufficiente rispetto all'importanza del ruolo. Il dott. D'Atri si dichiara d'accordo. A tale richiesta risponde innanzitutto il Presidente del Collegio Sindacale, riferendo che in ragione delle analisi dei benchmark effettuate, i compensi indicati possono considerarsi idonei rispetto alle dimensioni e al business della Società. Interviene poi il Consigliere Eleonora Reni precisando che, precedentemente allo svolgimento dell'adunanza, non sono pervenute alla Società richieste di modifica o integrazione delle proposte di delibera e considerando ulteriormente che sono presenti in assemblea diversi delegati degli azionisti con istruzioni di voto predeterminate sulla base delle proposte di delibera indicate nella relazione dell'organo amministrativo sulle materie all'ordine del giorno, non si ritiene opportuno procedere alla modifica dei compensi.

Non essendovi ulteriori interventi, il Presidente dichiara chiusa la discussione e apre la votazione sulla proposta di deliberazione.

Il Presidente comunica che sono in questo momento presenti numero 55 azionisti rappresentanti numero 18.656.490 azioni ordinarie pari al 70,13% delle complessive n. 26.600.780 azioni ordinarie (di cui n. 582.415 azioni proprie) e che nessuno denuncia l'esistenza di cause ostative o limitative del diritto di voto. Il Presidente ricorda che le azioni proprie non vanno computate ai fini del calcolo del quorum deliberativo. Il Presidente invita pertanto l'Assemblea a procedere alle votazioni, pronunciandosi distintamente i favorevoli, i contrari e gli astenuti.

Hanno quindi luogo le operazioni di voto sulla proposta di delibera sulla determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Collegio Sindacale, il cui esito comunicato dal Presidente è quello riportato nell'apposito prospetto allegato sotto la lettera "C".

La proposta di deliberazione di cui è stata data lettura è dichiarata approvata con il voto favorevole di n. 18.645.975 azioni su n. 18.656.490, pari al 99,94% del capitale sociale rappresentato in Assemblea.

L'azionista Paolo Spadafora chiede che sia verbalizzato che il suo voto contrario è correlato al suo precedente intervento in cui avanzava la proposta di incrementare detto compenso.

**6. Approvazione ai sensi dell'art. 114-bis del TUF di un piano di compensi basato su strumenti finanziari "Piano di Stock Grant 2024-2028" concernente l'assegnazione gratuita di azioni ordinarie della Società ai destinatari del piano; delibere inerenti e conseguenti.**

Con riferimento al **sesto punto all'ordine del giorno di parte ordinaria**, prende la parola Luigi Francesco Gozzini, il quale comunica ai presenti che negli scorsi giorni ed, in particolare successivamente alla messa a disposizione del pubblico del documento informativo relativo al "Piano di Stock Grant 2024-2028", alcuni azionisti, per il tramite dei canali predisposti in base alla politica di dialogo approvata dalla Società, hanno avanzato osservazioni circa la struttura del "Piano di Stock Grant 2024-2028" e, più in generale, sulla struttura della remunerazione variabile basata sull'assegnazione gratuita di azioni per gli amministratori esecutivi e il direttore generale. Per questa ragione e al fine di permettere al nuovo Consiglio di Amministrazione, con il supporto del comita-



to remunerazione, di predisporre una struttura di remunerazione variabile maggiormente condivisa tra gli azionisti, il medesimo socio propone agli altri azionisti presenti di rinviare tale punto ad una assemblea successiva da tenersi, in ogni caso, entro il 30 aprile 2024.

Il Presidente propone quindi di rinviare l'adozione di uno strumento incentivante basato sull'assegnazione gratuita di strumenti finanziari della Società rivolto agli amministratori con deleghe esecutive e al dirigente con responsabilità strategiche di Abitare In ad una successiva assemblea da tenersi in ogni caso entro il 30 aprile 2024. Nessun azionista si oppone alla richiesta di rinvio.

#### **Parte Straordinaria**

- 1. Aumento gratuito del capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2349, comma 1, c.c., in una o più volte, in via scindibile, e fino a nominali Euro 5.750,00 (cinquemila settecento cinquanta/00) e pertanto mediante l'emissione di numero massimo di n. 1.150.000,00 azioni ordinarie della Società prive di valore nominale, a servizio del "Piano di Stock Grant 2024-2028", mediante imputazione a capitale di un importo, di corrispondente ammontare, di utili e/o di riserve di utili; conferimento al Consiglio di Amministrazione dei poteri relativi all'emissione delle nuove azioni della Società; conseguenti modifiche all'articolo 5 dello Statuto Sociale; delibere inerenti e conseguenti.**

Con riferimento al **primo e unico punto all'ordine del giorno di parte straordinaria**, il Presidente riprende la parola e comunica ai presenti che – essendo stata rinviata l'approvazione del "Piano di Stock Grant 2024-2028" – viene, al momento, meno la necessità di deliberare un aumento gratuito ai sensi dell'art. 2349 c.c. strumentale all'attuazione del piano medesimo.

Continua Luigi Francesco Gozzini, il quale propone agli altri azionisti presenti di rinviare pertanto l'approvazione di un aumento di capitale gratuito ai sensi dell'art. 2349 c.c., nei termini e nel limite in cui si renderà necessario a servire il piano di remunerazione basato sull'assegnazione gratuita di strumenti finanziari della Società rivolto agli amministratori con deleghe esecutive e al dirigente con responsabilità strategiche di Abitare che verrà determinato e posto in approvazione all'assemblea, in ogni caso, entro il 30 aprile 2024.

Il Presidente propone quindi di rinviare l'approvazione di un aumento gratuito del capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2349, comma 1, c.c., nei termini e nel limite in cui si renderà necessario a servire il piano di remunerazione basato sull'assegnazione gratuita di strumenti finanziari della Società rivolto agli amministratori con deleghe esecutive e al dirigente con responsabilità strategiche di Abitare che verrà determinato e posto in approvazione all'assemblea, in ogni caso, entro il 30 marzo 2024. Nessun azionista si oppone a questa ulteriore richiesta di rinvio.

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea ordinaria alle ore 16:45.

Il Presidente mi esonera dalla lettura di quanto allegato.

Il comparente - preso atto dell'informativa ricevuta e dichiarandosi edotto della normativa vigente in materia - presta il pieno consenso e autorizza il Notaio al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto e nella relativa documentazione preparatoria, in particolare al fine del compimento degli adempimenti dovuti in esecuzione dell'atto stesso e più in generale al rispetto degli obblighi di legge, nonché per esigenze organizzative dello studio notarile.

E richiesto  
io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura al comparente  
che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrive con me Notaio alle ore  
9:55.

Scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e da me personalmente  
completato su sei fogli per ventuno pagine sin qui.

Firmato: Luigi Francesco Gozzini

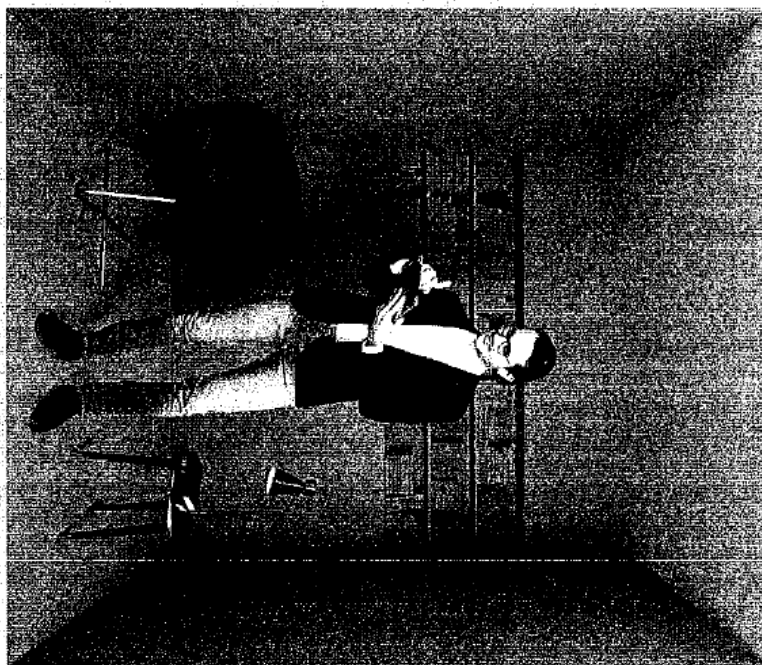
Firmato: Claudio Caruso - Notaio (L.S.)

AZIONISTA	PROPRIO-DELEGA	DELEGATO	FISICAMENTE-REMOT AZIONI	%CAP SOCIALE	% SU CAP IN ASSEMBLEA	
GOZZINI LUIGI	Proprio		Fisicamente	6.020.100	22,63129%	32,26909%
GRILLO MARCO	Proprio		Fisicamente	4.740.864	17,82227%	25,41131%
ROVEDA GAUDENZIO	Delega	Roveda Angela	Fisicamente	2782000	10,45834%	14,91168%
GOVERNMENT OF NORWAY	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan	Fisicamente tramite di	816.570	3,06972%	4,37686%
TECHBAU S.P.A.	Proprio		REMOTO	627.500	2,35895%	3,36344%
CASTELLI ENRICA	Delega	Roveda Angela	Fisicamente	594100	2,23339%	3,18441%
KAİROS ALTERNATIVE INVESTMENT SA SICAV	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		507.727	1,90889%	2,72145%
ROVIDA ROSSANA GIOVANNA	Delega	Roveda Angela	Fisicamente	470000	1,76887%	2,51923%
KAİROS INTERNATIONAL SICAV ITALIA	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		423.198	1,59092%	2,26837%
LUCHI FIDUCIARIA S.P.A.	Delega	Ludovico Latnifrat	REMOTO	308.280	1,15891%	1,65240%
ROVEDA ANGELA	Proprio		Fisicamente	307.300	1,15523%	1,64715%
EURIZON PROGETTO ITALIA 40	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		186.430	0,62566%	0,89207%
TARLOCCO ROBERTO	Proprio		REMOTO	150.000	0,56389%	0,80401%
AZ FUND 1 AZ ALLOCATION PIR ITALIAN EXCELLENCE 70	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		133.931	0,50349%	0,71788%
KAİROS INTERNATIONAL SICAV - MADE IN ITALY	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		109.731	0,41251%	0,58616%
ROTA FILIPPO E ROTA TOMMASO S.R.L.	Proprio		Fisicamente	100.100	0,37630%	0,53654%
EURIZON ITALIAN FUND - ELTIF	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		76.670	0,28822%	0,41096%
EURIZON PROGETTO ITALIA 70	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		39.423	0,14820%	0,21131%
AZ FUND 1 AZ ALLOCATION ITALIAN TREND	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		35.000	0,13158%	0,18760%
EURIZON PROGETTO ITALIA 20	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		26.688	0,09657%	0,13769%
AZ FUND 1 AZ ALLOCATION CGM BALANCED BRAVE	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		21.896	0,08231%	0,11736%
EURIZON CAPITAL SGR-PIR ITALIA 30	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		20.617	0,07751%	0,11051%
ACADIAN NON US MICROCAP EQUITY FUND LLC	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		17.741	0,06669%	0,09509%
INTERNATIONAL PAPER COMPANY COMMINGLED INVESTMENT GROUP TRUST	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		10.832	0,04072%	0,05806%
BELLANOVA ANGELO	Proprio		REMOTO	10.500	0,03947%	0,05628%
DIMAGLI ANNA RITA	Proprio		REMOTO	10.500	0,03947%	0,05628%
ARROWSTREET CAPITAL NEWBURY FUND LIMITED	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		9.018	0,03390%	0,04834%
EXELON CORPORATION PENSION MASTER RETIREMENT TRUST	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		8.769	0,03297%	0,04700%
KAİROS INTERNATIONAL SICAV	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		8.698	0,03270%	0,04662%
ISHARES VII PLC	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		8.660	0,03256%	0,04642%
CONSTELLATION DEFINED CONTRIBUTION RETIREMENT PLAN TRUST	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		8.131	0,03057%	0,04358%
AZIMUT CAPITAL MANAGEMENT SGR S.P.A	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		7.962	0,02993%	0,04268%
ENSGIN PEAK ADVISORS INC	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		7.612	0,02862%	0,04080%
SACRAMENTO COUNTY EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		7.330	0,02756%	0,03929%
PEPPER L.P.	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		7.025	0,02641%	0,03765%
AZ FUND 1 AZ ALLOCATION PIR ITALIAN EXCELLENCE 30	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		6.973	0,02621%	0,03738%
CITY OF NEW YORK GROUP TRUST	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		6.071	0,02282%	0,03254%
EURIZON PIR ITALIA AZIONI	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		4.482	0,01685%	0,02402%
ACADIAN INTERNATIONAL ALL CAP FUND	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		4.351	0,01636%	0,02332%
NON US EQUITY MANAGERS PORTFOLIO 1 SERIES	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		4.323	0,01625%	0,02317%
ACADIAN ALL COUNTRY WORLD EX US VALUE EQUITY CIT	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		4.321	0,01624%	0,02316%
BLUE CROSS AND BLUE SHIELD OF KANSAS, INC	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		4.066	0,01536%	0,02190%
ACADIAN ALL COUNTRY WORLD EX US SMALL-CAP EQUITY CIT	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		3.821	0,01436%	0,02048%
PRODUCER-WRITERS GUILD OF AMERICA PENSION PLAN	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		3.721	0,01399%	0,01994%
PHILADELPHIA GAS WORKS PENSION PLAN	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		3.054	0,01148%	0,01637%
INTERNATIONAL CORE EQUITY PORTFOLIO OF DFA INVESTMENT DIMENSIONS GROUP INC	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		2.618	0,00984%	0,01403%
NEW ENGLAND CARPENTERS GUARANTEED ANNUITY FUND	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		2.387	0,00897%	0,01279%
MUNICIPAL EMPLOYEES ANNUITY AND BENEFIT FUND OF CHICAGO	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		2.009	0,00755%	0,01077%
THE CONTINENTAL SMALL COMPANY SERIES NY	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		1.909	0,00718%	0,01023%
BOARD OF PENSIONS OF THE EVANGELICAL LUTHERAN CHURCH IN AMERICA	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		1.226	0,00461%	0,00657%
ACADIAN INTERNATIONAL SMALL CAP FUND	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		1.123	0,00422%	0,00602%
ACADIAN NON-US SMALL-CAP LONG-SHORT EQUITY FUND LLC	Delega	Martina Ranzani Studio Trevisan		94	0,00035%	0,00050%
D&C GOVERNANCE TECHNOLOGIES SRL	Proprio	Legale rappresentante		10	0,00004%	0,00005%
D'ATRI GIANFRANCO	Proprio		REMOTO	10	0,00004%	0,00005%
SPADAFORA PAOLO	Proprio		Fisicamente	10	0,00004%	0,00005%
DI CIANNI EMILIO LUIGI	Delega	Alessandra Spadafora		5	0,00002%	0,00003%
MANDARINI SANTO	Delega	Matteo Del Giudice		3	0,00001%	0,00002%
D'ATRI STELLA	Proprio		REMOTO	1	0,00000%	0,00001%
				18.656.511,00	70,13520%	



*[Handwritten signature]*

ALLEGATO B AL REP. N° 38.162/19.180



## STILISTI URBANI

*Made in Milano*

### Sommario

4. Organi di amministrazione
5. Struttura del gruppo
7. Lettera ai soci
8. Highlights
13. This is us  
Breve introduzione all'azienda,  
dalle sue origini ad oggi
14. Home Configurator  
La prima piattaforma per la  
personalizzazione online degli immobili  
residenziali di nuova costruzione
15. Homizy built to share  
Vision, Mission e Strategy di Homizy.
18. Progetti iconici  
Abitarein e la ricerca del "bello":  
- Abitarein Maggiorina  
- Milano City Village  
- Trilogy Towers  
- Palazzo Naviglio  
- Olimpia Garden  
- Savona 105  
- Porta Naviglio Grande  
- The Units  
- Lambrate Twin Palace  
- Palazzo Sintesi  
- BalduccioDorici  
- Frigia 7  
- PalazzoGre  
- Corta Naviglio  
- Corta dei Principi

#### Fascicolo di Bilancio al 30.09.2023

#### 34. Relazione sulla Gestione al 30.09.2023

#### 52. Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari 2023

#### 114. Relazione Finanziaria Consolidata al 30.09.2023

#### 120. Note esplicative alla Relazione Finanziaria Consolidata

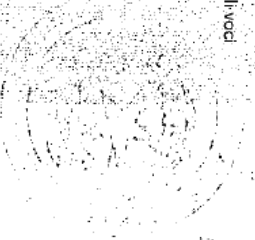
#### 186. Bilancio d'esercizio al 30.09.2023

#### 192. Note esplicative al Bilancio d'esercizio

#### 206. Note alle principali voci di Stato Patrimoniale

#### 222. Note alle principali voci di Conto Economico

Abitarein S.p.A.  
Indirizzo  
Sede Operativa:  
Viale Umbria, 32  
Milano  
Tel: +39 02 67.02.550  
Info@abitareinspa.com  
www.abitareinspa.com





## Organi di amministrazione e controllo

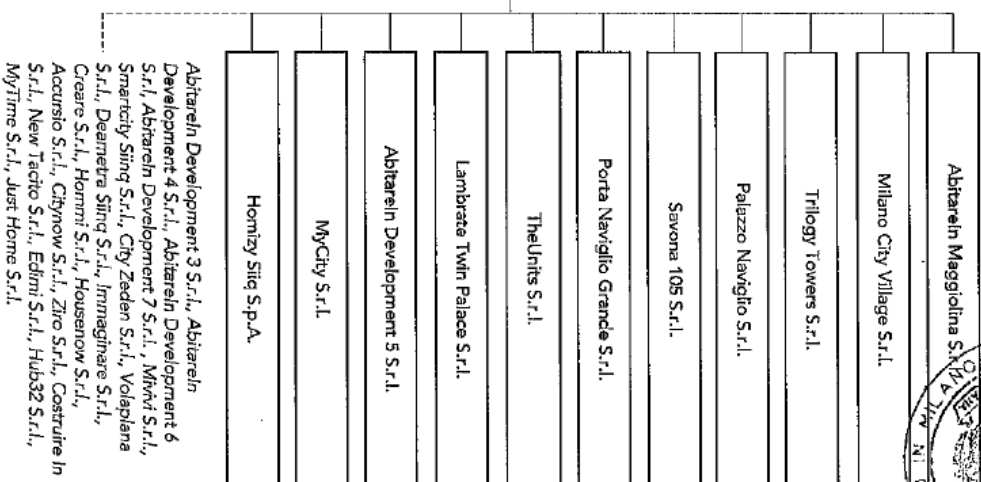
### Consiglio di Amministrazione

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

### Collegio Sindacale

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

## Struttura del gruppo al 30 settembre 2023



## Disclaimer

La presente Relazione finanziaria annuale, e in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Abitareln 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 incertezza. Si rimanda ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui le possibili evoluzioni della pandemia di Covid-19, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

## Relazione sulla gestione del gruppo Abitareln

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

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

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

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

## Lettera ai soci



Luigi Francesco Gozzini  
Presidente



Marco Claudio Grillo  
Amministratore Delegato

Care Azioniste e cari Azionisti,

Vi presentiamo oggi l'Annual Report di Abitareln per l'esercizio 2023.

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

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

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

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

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

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

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

Luigi & Marco

## Highlights

➤ Valori chiave dello stato patrimoniale  
al 30.09.2023



170 mln €  
Valore magazzino



83 mln €  
Loan



49%  
Loan to Cost

➤ Principali indicatori non finanziari  
al 13.12.2023

### Pipeline di sviluppo



229.000 mq<sup>34</sup>  
Superficie commerciale



550 €/m<sup>2</sup>  
Costo di acquisto medio  
Superficie commerciale



2.517<sup>35</sup>  
Appartamenti



18  
Progetti

### Portafoglio ordini



455<sup>1</sup>  
Appartamenti



370<sup>2</sup>  
Contratti preliminari sottoscritti



208,9 mln €  
Valore complessivo



65,6 mln €  
Anticipi da clienti contrattualizzati

### Avanzamento cantieri



830<sup>1</sup>  
App. t consegnati



295 mln €  
Unità assegnate  
(valore)



354<sup>1</sup>  
App. t in costruzione



169 mln €

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

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

<sup>3</sup> 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 Hominy S.p.A.

<sup>4</sup> Di cui 26.000 mq commerciali di ERS

<sup>5</sup> Di cui 317 appartamenti in ERS

<sup>6</sup> Cantierare avviabile in 12 mesi.

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

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

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

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

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

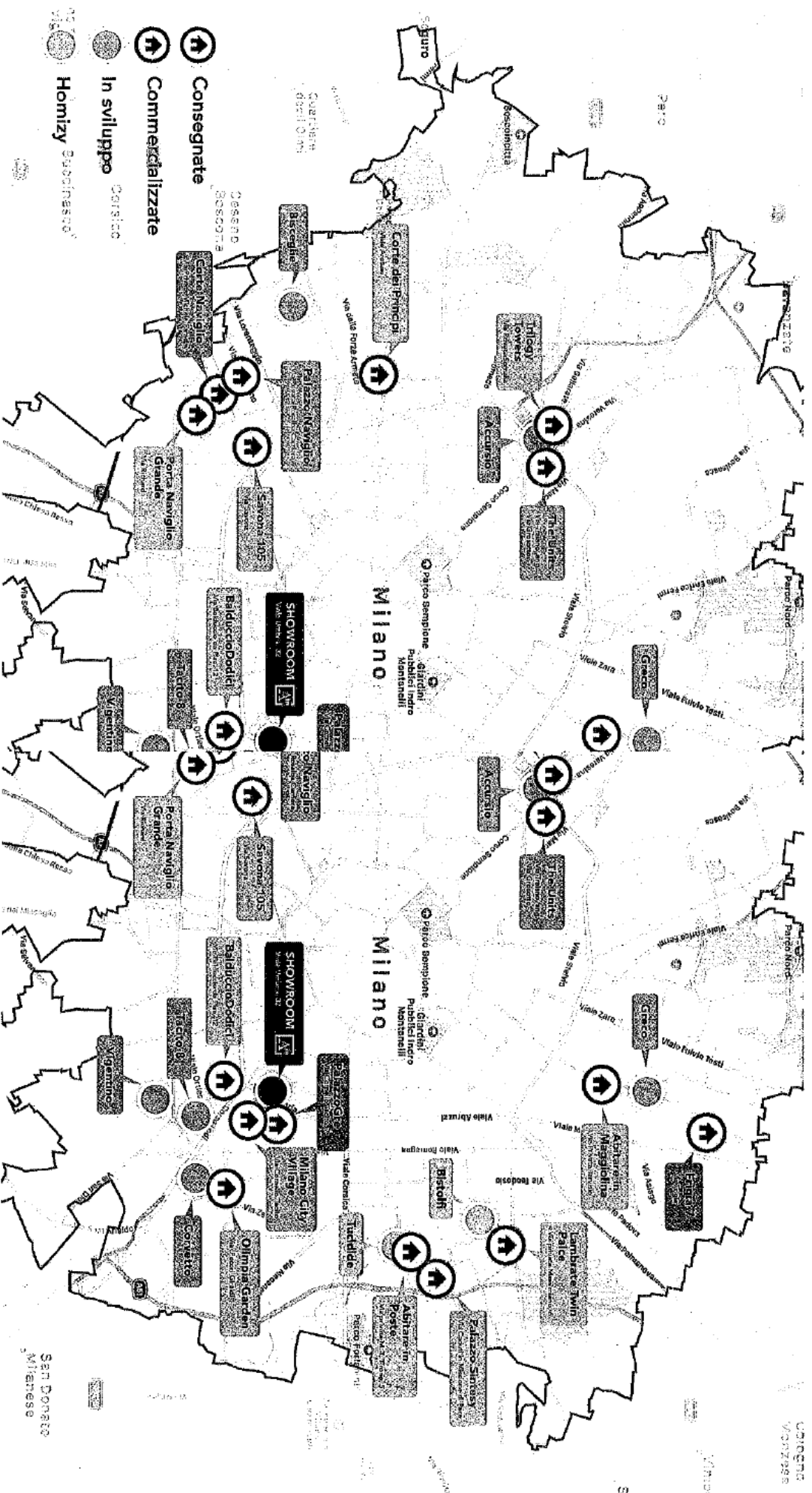
Ad oggi, il Gruppo ha consegnato 830 appartamenti, suddivisi nei progetti Abitarein Poste, Abitarein Maggiorina, Olimpia Garden, Milano City Village, Trilogy Towers e Palazzo Naviglio, per un controvalore complessivo di € 295 mln, mentre sono attualmente in costruzione 354 appartamenti, del valore complessivo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



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



## Progetti in sviluppo



17

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

# Stilisti Urbani

*Made in Milano*



## This is us

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

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

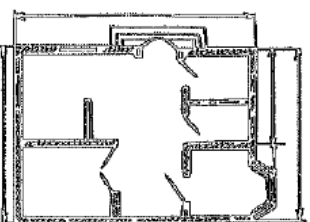
Ad aprile 2016 Abitarein si è quotata sul mercato Euronext Growth Milan (ex mercato AIM Italia) e dal 1 marzo 2021 è quotata sul segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan.

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

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



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



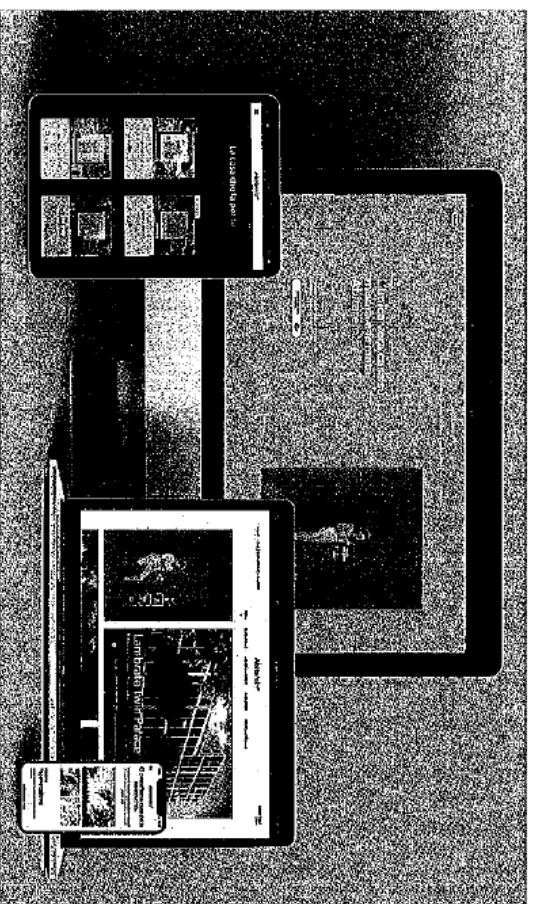
Nel 2022 Abitarein ha introdotto un innovativo progetto: una piattaforma di e-commerce per la vendita online di case in costruzione. Grazie a questa piattaforma, la Società è in grado di offrire ai propri clienti un'esperienza di acquisto estremamente immersiva e completa, grazie alle soluzioni tecnologiche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

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

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



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

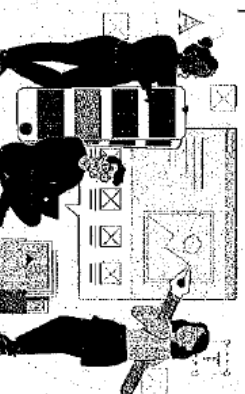


L'incontro tra le visioni dei fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, ha dato vita a Abitarein S.p.A. e ha rivoluzionato il paradigma dello sviluppo residenziale.

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

Per rispondere alla crescente domanda di utenti orientati non solo all'acquisto online, ma anche alla personalizzazione, è stato sviluppato l'Home Configurator, uno strumento innovativo e gratuito che consente a tutti i

clienti di selezionare finiture e configurare la propria casa in totale autonomia, grazie a numerose opzioni di personalizzazione studiate direttamente dai nostri architetti insieme ai nostri partner.

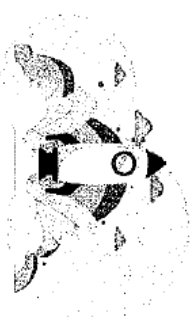


## Homizy built to share

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

Homizy rappresenta la dedizione 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



### Target

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

### IL CO-RESIDENT TIPO

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

### IL PROFILO DEL CO-RESIDENT

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

## Il prodotto Homizy

### Ad hoc smart building

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

### Prodotto unico e innovativo

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

### Know how Ain e segmento di mercato

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

## Homizy business model

### How we do it



#### TECNOLOGIA

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

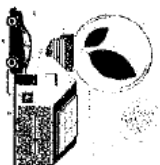
#### USER FRIENDLY APP

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

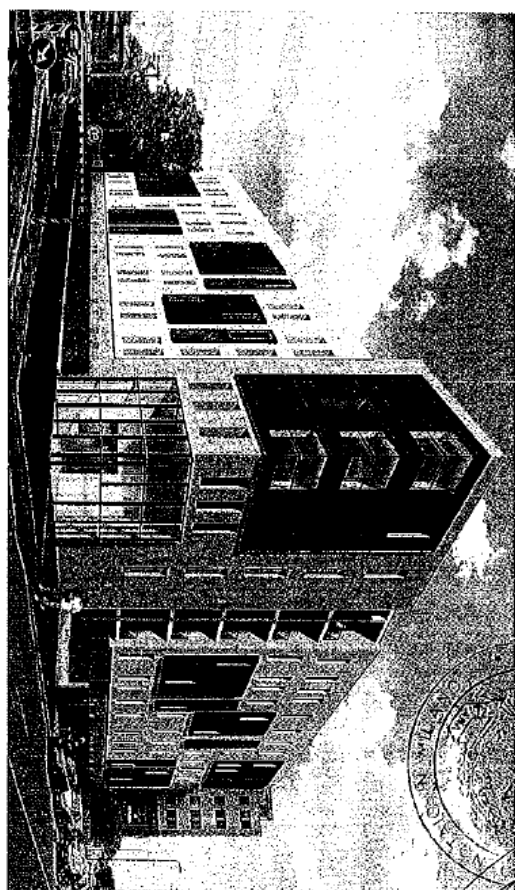


#### EFFICIENZA ENERGETICA

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



## Homizy concept







## Abitare in Maggiorina RISERVATA. LEGGERA. RICERCATA.

Abitare in Maggiorina è il secondo progetto realizzato da Abitare in, ultimato e consegnato a partire dal 2020. 125 appartamenti distribuiti nei due edifici, Sky Tower e Maggiorina Gardens, sorti dalla complessa rigenerazione di un'area abbandonata e degradata, dove un tempo sorgeva la sede del quotidiano Il Giorno.

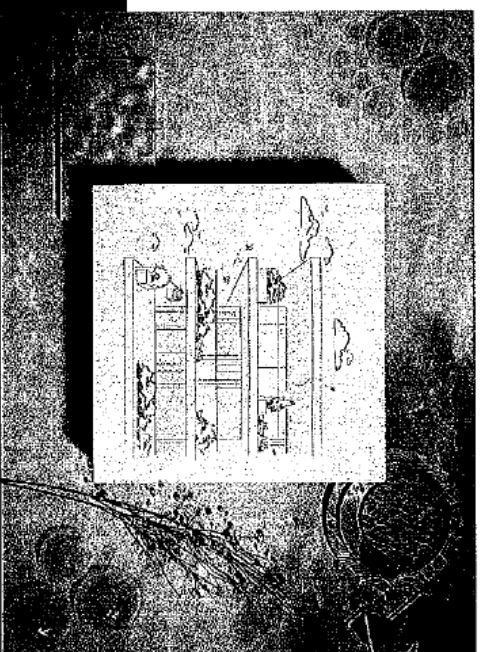
Abitare in Maggiorina è un progetto nel quale architettura e natura dialogano e si fondono, regalando uno scenario inedito, unico nel cuore del quartiere Maggiorina, conosciuto per i suoi affascinanti scorci naturali sulla Maresana e per i suoi frutteti e ville padronali.

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

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

Anche i materiali selezionati per i rivestimenti esterni ed interni ricalciano 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 costruiti, la Sky Tower e il Maggiorina Gardens e rendendoli leggeri, contemporanei.

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



## Milano City Village DINAMICA. POLIEDRICA. ARMONIOSA.

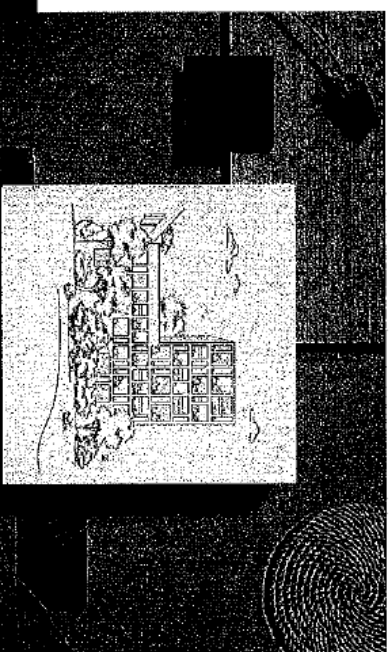
L'ex area industriale di via Tacito rappresentava perfettamente il concetto di vuoto urbano, oggi finalmente prota-  
gonista di una completa rinascita con il progetto Milano City Village.

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

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

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

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





## Trilogy Towers PREZIOSA. SOFISTICATA. PACIFICA.

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

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

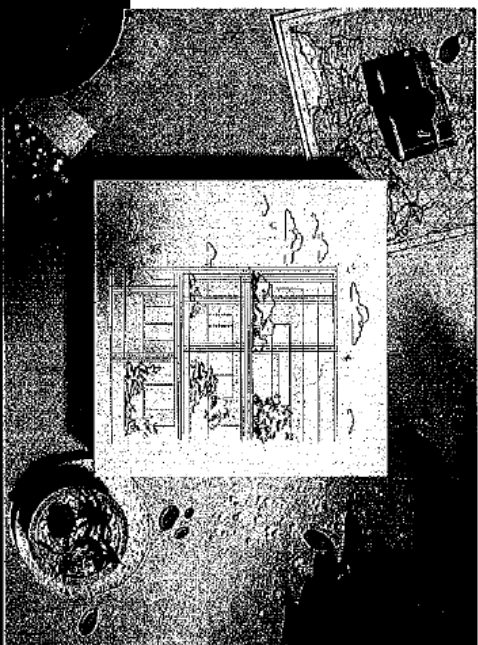
Il progetto insiste su via Gallarate, situata nel quadrante nord-ovest di Milano noto per essere un quartiere spettrale fin dai primi anni del Novecento.

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 Tori 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 orate. Raffi nati dettagli metallici rendono le superfici preziose e carismatiche. Come un gioiello.

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



0

## Palazzo Naviglio CONTEMPORANEA. ELEGANTE. INNOVATIVA.

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

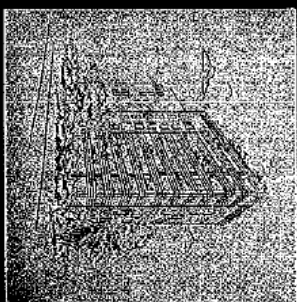
Un edificio contemporaneo, costruito da due volumi sfalsati, con ampie logge rivolte verso la città e verso il Naviglio. Leggere doghe in bambù e lamielle metalliche ritmano la facciata, disegnando profili sinuosi come rami.

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 assesta di bambù donano atmosfere naturalmente calde e avvolgenti, proponendo un materiale ad impatto ecologico totalmente neutro.

Dalla Natura per la Natura.

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



2



## 105

Savona 105

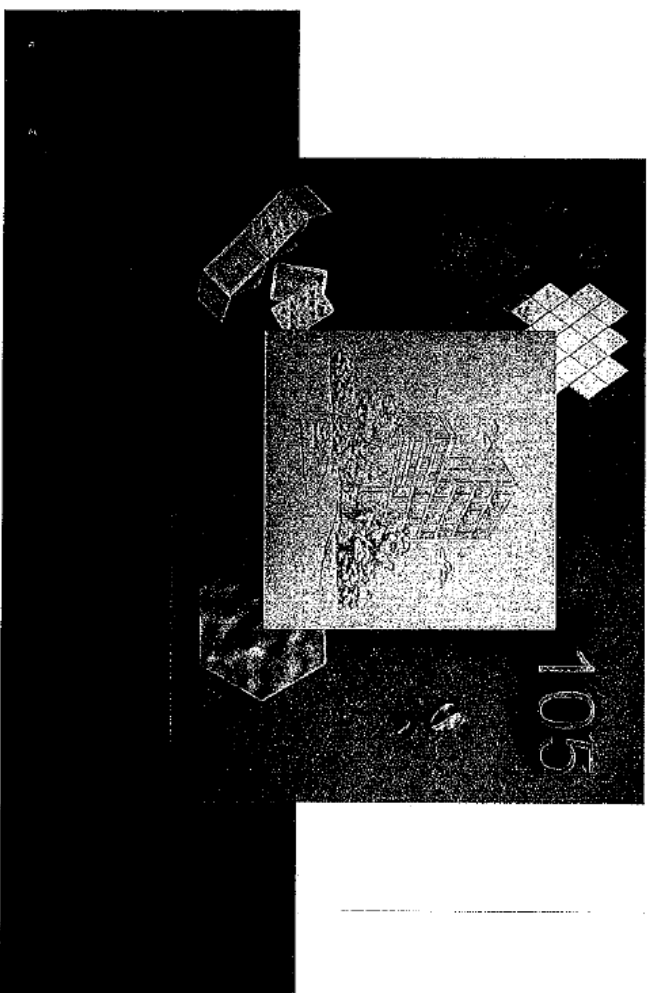
FRESCA. PRESTIGIOSA. AFFASCINANTE.

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

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

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

Un modo per raggiungere una migliore qualità della vita.



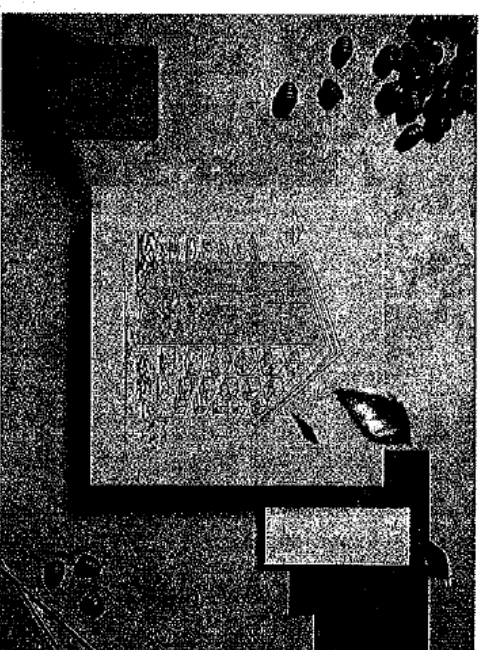
Olimpia Garden

INTIMA. GREEN. AVVOLGENTE.

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

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

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





## Porta Naviglio Grande

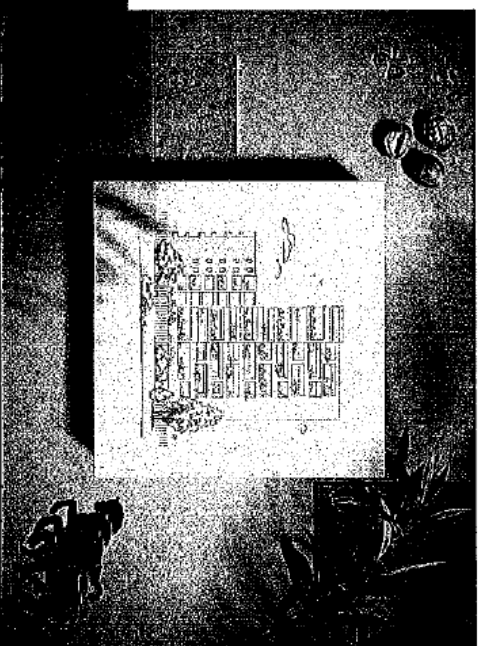
ENERGICA. IDENTITARIA. TECNOLOGICA.

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

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

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

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



## The Units

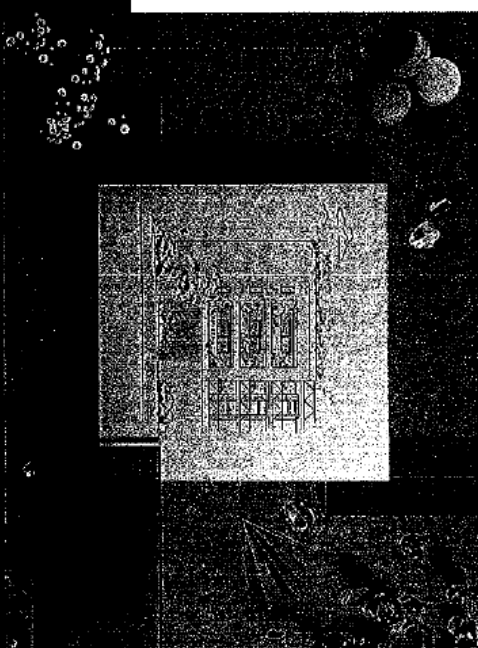
PRATICA. DINAMICA. CONFORTEVOLTA.

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

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

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

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







## Lambrate Twin Palace

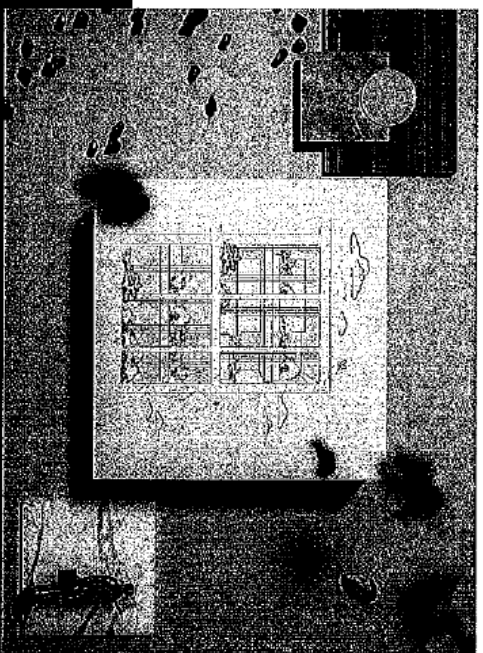
FUTURISTICA. PREZIOSA. STRAORDINARIA.

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

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

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

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



## Palazzo Sintesy

ESSENZIALE. UNICA. TUA.

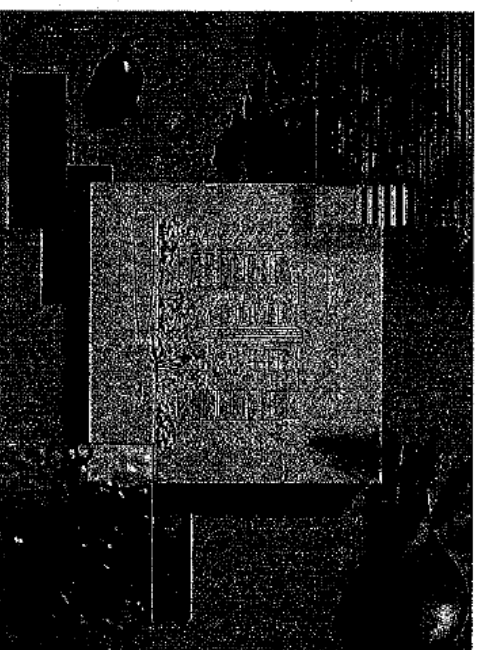
Palazzo Sintesy (<https://abitareinpa.com/it/caseuniche/palazzo-sintesy/>) è il nuovo progetto della serie PRIME EDITION by Abitarein che sorge a Milano Lambrate, una zona interessata da un'incredibile trasformazione urbana grazie ad innovativi progetti di riqualificazione incentrati sul creare e preservare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

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

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

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

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



BD

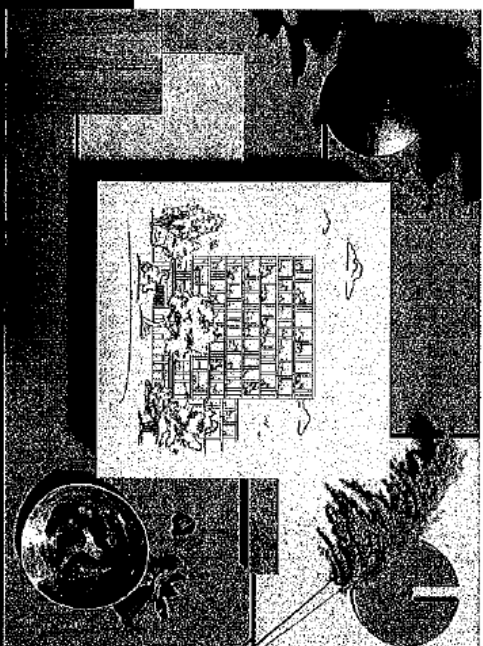
**BalducciDodici**  
**PRESTIGIOSA. LUCENTE. INIMITABILE.**

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

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

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

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



FRIGIA 7

**FRIGIA 7**  
**LUMINOSA. PANORAMICA. CONNESSA**

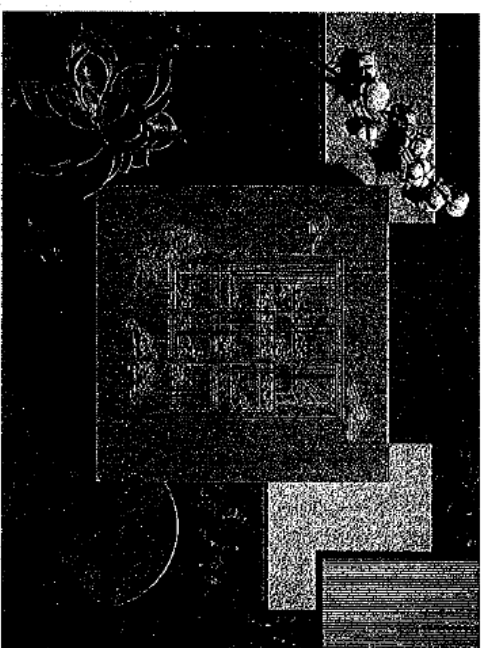
FRIGIA 7, il nuovo progetto autentico di AbitareIn sito in via Frigia 7 (<https://abitareinpa.com/it/caseuniche/frigia-7/>), si inserisce nel contesto circostante con il suo carattere minimale che presenta volumi lineari in un gioco di pieni e vuoti, presentando un edificio standard che dona agli utenti piani panoramici unici sulla città.

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

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

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

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



*[Handwritten signature]*





## PalazzoGre

SEDUCENTE. CHIC. NUOVO.

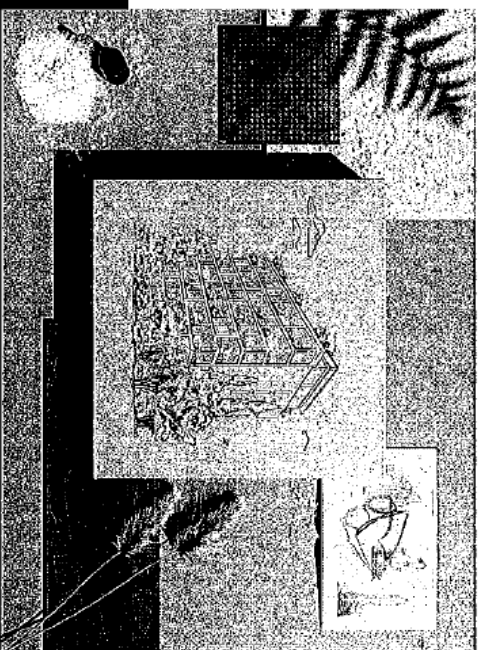
Il nuovo progetto straordinario di Abitarah, Palazzo Gre (<https://abitarahspa.com/it/caseuniche/palazzo-gre/>), si trova in via Tactò 7, in prossimità dello Scalo Romano. Si inserisce nel contesto circostante in modo delicato grazie alla sua struttura architettonica composta da pieni e vuoti che creano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

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

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

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

Palazzo Gre, con la sua superficie di circa 2.670 metri quadri, è immerso in una delle zone maggiormente interessate dalla rigenerazione, nonché vicina al centro meneghino e ben servita da mezzi di trasporto che facilmente e rapidamente possono raggiungere qualsiasi altro punto della città.



## Corte Naviglio

ECCLETICA. SENZA TEMPO. RAFFINATA.

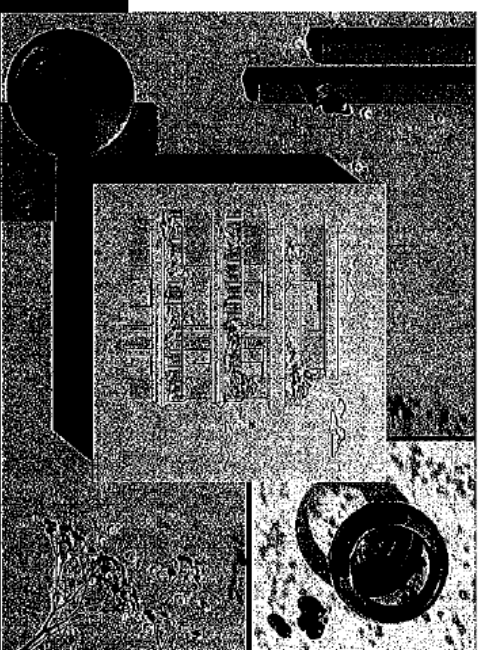
Corte Naviglio (<https://abitarahspa.com/caseuniche/corte-naviglio/>) è il nuovo progetto straordinario di Abitarah, sito in viale Richard 20, zona Naviglio Grande. La facciata composta da materiali metallici sui toni del verde e dall'entrata presenta un design ricercato inserendosi nel quartiere in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

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

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

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

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







## Corte dei Principi

### RICERCATO. ARMONICO. COMPOSTO.

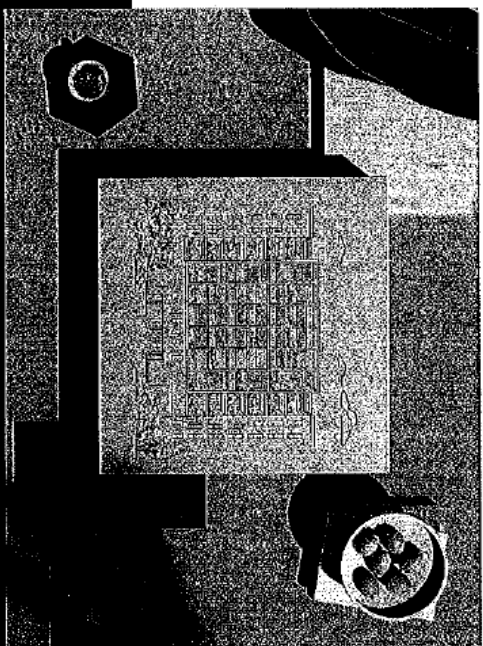
Corte dei Principi (<https://abitareinpsa.com/it/caseuniche/corte-dei-principi/>) è un progetto realizzato da Gruppo Techbau con la collaborazione di AbitareInPSA e sorge nella zona che si trova tra le fermate Borde Nere e Gambara: viale Averusa. Un'area residenziale ricca di servizi e ben collegata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

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

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

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

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



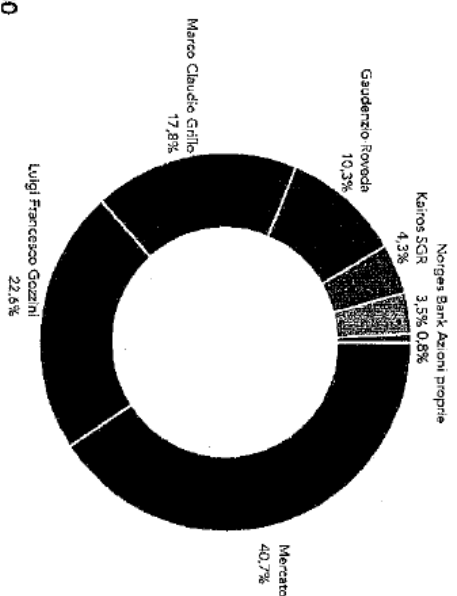


# Relazione sulla Gestione

## AL 30 SETTEMBRE 2023

### L'azionariato

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

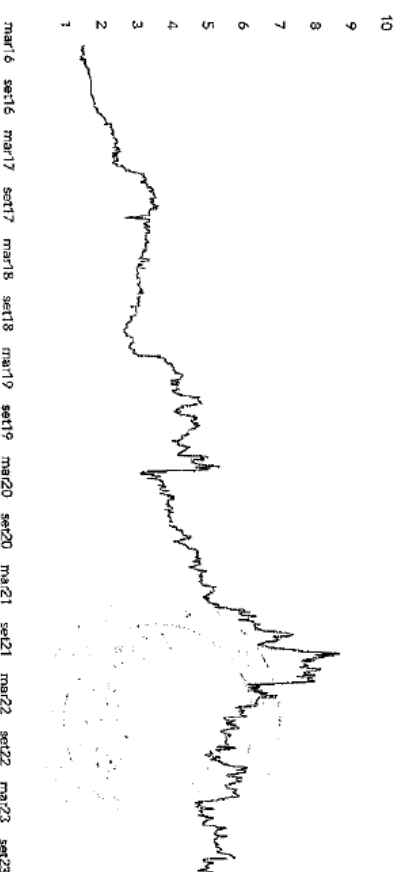


Totale azioni  
26.600.780

### Il titolo

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

Andamento titolo ABITBIT (Euro)



## Andamento gestionale del Gruppo nell'esercizio che chiude al 30 settembre 2023

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

### Conto economico consolidato riclassificato

Descrizione valori in unità di Euro	30.09.2023	% sui ricavi della gestione caratteristica	30.09.2022	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	225.782.923	202,73%	20.649.915	16,90%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	(143.660.275)	(123,52%)	79.765.416	65,29%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	7.550.000	6,49%	16.866.000	13,80%
Altri ricavi	16.630.925	14,30%	4.895.857	4,01%
Totale gestione caratteristica	116.303.573	100,00%	122.177.188	100,00%
Costi di produzione	74.796.658	64,31%	101.663.410	83,21%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>41.506.915</b>	<b>35,69%</b>	<b>20.513.778</b>	<b>16,79%</b>
Costo del lavoro	3.558.039	3,06%	2.440.315	2,00%
Altri costi operativi	2.967.558	2,55%	1.942.441	1,59%
<b>Ebitda</b>	<b>34.981.318</b>	<b>30,08%</b>	<b>16.131.022</b>	<b>13,20%</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.335.471	2,01%	1.746.732	1,43%
<b>Ebit</b>	<b>32.645.847</b>	<b>28,07%</b>	<b>14.384.290</b>	<b>11,77%</b>
Proventi e oneri finanziari e redditi di valore di attività finanziarie	(7.514.469)	(6,46%)	(3.148.612)	(2,58%)
<b>Ebt</b>	<b>25.131.378</b>	<b>21,61%</b>	<b>11.235.678</b>	<b>9,20%</b>
Imposte sul reddito	(669.879)	(0,83%)	(3.319.440)	(2,72%)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>24.461.499</b>	<b>20,77%</b>	<b>7.916.238</b>	<b>6,48%</b>

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

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

- (iii) € 143,66 mln di variazione negativa delle rimanenze per avanzamento lavori (€ 7,7 mln al 30 settembre 2022) e positiva al 30 settembre 2022), da imputarsi allo scarico di magazzino dovuto al passaggio del magazzino immobiliare del Gruppo, nonché alla conclusione dell'operazione di via Cadolini. L'avanzamento della produzione è pari a € 70,9 mln (€ 96,6 al 30.09.2022), mentre i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, mentre per quanto riguarda su Porta Naviglio Grande, Palazzo Sintesi e Lambrate Twin Palace e i lavori per le opere di Bonifica-Dodici, Corte Naviglio e Frigia?
- (iv) Gli altri ricavi operativi sono pari a € 16,63 mln al 30 settembre 2023 e includono principalmente:
- Gli incrementi delle immobilizzazioni materiali in corso inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Deametra Sling S.r.l. e Smarcity Sling S.r.l. rispettivamente per un importo di € 14,41 mln e € 0,24 mln;
  - Contributo in conto esercizio secondo l'art. 14 del Decreto Legge n. 63/2013 in capo alla controllata Milano City Village S.r.l. per un importo pari a € 0,42 mln e alla controllata Palazzo Naviglio S.r.l. per un importo pari a € 0,29 mln;
  - Altri ricavi per servizio verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding Abitarein S.p.A. per un ammontare pari a € 0,36 mln;

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

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

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

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





## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

I valori sono espressi in unità di Euro.

Impieghi	30.09.2023	30.09.2022
Immobilitazioni immateriali	2.315.962	1.829.569
Immobilitazioni materiali	27.525.067	12.095.616
Immobilitazioni finanziarie	184.544	310.968
Partecipazioni in altre imprese	2.022.472	4.715.514
Altre attività non correnti	2.080.880	2.381.742
Altre attività correnti	28.868.549	24.795.525
Magazzino	169.786.314	305.379.872
Altre passività correnti e non correnti	(84.610.342)	(139.314.665)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>148.173.446</b>	<b>212.194.232</b>
Disponibilità liquide	(28.917.054)	(32.365.487)
Crediti finanziari	(2.200.000)	-
Attività finanziarie iscritte al fair value	(15.220.554)	-
Debiti finanziari correnti	11.105.340	17.915.573
Debiti finanziari non correnti	73.751.305	130.636.766
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>38.519.037</b>	<b>116.186.852</b>
Capitale sociale	133.004	132.654
Riserve e utili (perdite) a nuovo	85.231.865	87.982.307
Utile (perdita) d'esercizio	24.289.540	7.892.419
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>109.654.409</b>	<b>96.007.380</b>
<b>FONDI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>148.173.446</b>	<b>212.194.232</b>

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

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

## Indebitamento finanziario netto

Indebitamento finanziario netto		30.09.2023	30.09.2022	Variazione
valori in unità di Euro				
A.	Disponibilità liquide	28.917.054	32.365.487	(3.448.433)
B.	Mezzi equivalenti e disponibilità liquide	-	-	-
C.	Altre attività finanziarie correnti	17.420.554	-	17.420.554
D.	<b>Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>46.337.608</b>	<b>32.365.487</b>	<b>13.972.121</b>
E.	Debito finanziario corrente	-	-	-
F.	Parte corrente dell'indebitamento non corrente	11.105.340	17.915.573	(6.810.233)
G.	<b>Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>11.105.340</b>	<b>17.915.573</b>	<b>(6.810.233)</b>
H.	<b>Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>(35.292.268)</b>	<b>(14.449.914)</b>	<b>(20.782.354)</b>
I.	Debito finanziario non corrente	73.751.305	130.636.766	(56.885.461)
J.	Strumenti di debito	-	-	-
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L.	<b>Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>73.751.305</b>	<b>130.636.766</b>	<b>(56.885.461)</b>
M.	<b>Totale indebitamento finanziario (H)+(L)</b>	<b>38.519.037</b>	<b>116.186.852</b>	<b>(77.667.815)</b>

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

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

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

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

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

### Rischi correlati alla diffusione di epidemie

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

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

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

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

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

### Rischi correlati all'evoluzione del conflitto russo-ucraino

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

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

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

### Rischi correlati al business della Società e del Gruppo

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

### Rischi connessi all'indebitamento finanziario del Gruppo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inoltre, l'indebitamento finanziario comprende altri debiti finanziari pari Euro 1,4 milioni riferiti al diritto d'uso pluriennale dell'immobile adito ad uffici sito in viale Umbria, 36 per un importo pari a Euro 94,1 migliaia, dal finanziamento verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 391 migliaia, dal debito finanziario relativo al diritto d'uso pluriennale dell'immobile in uso del presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 57 migliaia e dal debito finanziario per il contratto di leasing leaseback, relativo a macchine d'ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 27 migliaia.

## Rischi connessi all'attività del Gruppo

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

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

## Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

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

Nell'area dell'euro la crescita del prodotto prosegue a un ritmo moderato ma in graduale consolidamento, grazie alla spinta proveniente dalle componenti interne della domanda. L'incertezza sull'andamento dell'economia mondiale, in parte condizionata dalle tensioni geopolitiche, rappresenta il maggiore fattore di rischio per l'attività economica.

## Rischio liquidità

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

I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità sono da una parte le risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento, dall'altra le caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari e le condizioni di mercato. Il Gruppo svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sull'operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive.

## Rischio di credito

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

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

## Rischio di mercato

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



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

### Rischi connessi all'ottenimento dei permessi amministrativi

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

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

Per la riduzione di tale rischio, la Società, nei periodi in cui il mercato lo consente, condiziona l'acquisto delle aree all'ottenimento di un titolo abilitativo idoneo alla costruzione, o almeno a un parere preventivo. In questo periodo di costante e continua crescita dei prezzi di acquisto delle aree e di maggiore concorrenza, l'acquisto avviene il più delle volte prima dell'ottenimento di tali permessi.

Dato il carattere pressoché sistematico dei ritardi per tutto il settore immobiliare e in particolare per quello residenziale, la Società ne tiene conto già in fase di pianificazione al fine di ridurre il più possibile l'impatto:

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

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

Inoltre, dal punto di vista della pianificazione economica, Abitarein è in grado di gestire le diverse tempistiche degli iter autorizzativi grazie alla consistente pipeline accumulata: 23 diverse operazioni il cui avvio può essere dinamicamente e opportunisticamente gestito anticipandole o posticipandole sulla base delle sopravvenute esigenze.

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

- Rischio di modificare nella distribuzione della superficie e limitazioni morfologiche dell'arieggiamento complesso immobiliare che potrebbero anche ridurre l'appetibilità commerciale e quindi la marginalità dell'operazione;
- In caso di operazioni che implicano il cambio di destinazione d'uso, o in caso di modifiche della normativa urbanistica, rischio di variazioni anche in diminuzione della metratura trasformabile in residenziale. Allo stato attuale, la normativa, al contrario, ha riconosciuto bonus volumetrici in aumento

per la realizzazione di interventi residenziali fino al 20% per alcune tipologie di operazioni (Legge Regionale Lombardia n. 18/2019).

Si rammenta infine che la Società ha investito molto nell'internazionalizzazione e quelle risorse e strutture funzionali sono dedicate allo studio e alla selezione delle migliori opportunità del mercato e alla gestione operativa che di iter autorizzativo).

### Rischi connessi alla costruzione dei complessi immobiliari

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

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

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

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

Elementi essenziali di tali accordi sono:

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

Ad oggi, sono già in essere accordi quadro con diversi partner strategici, quali l'impresa Percassi, Sciker Frames, Corazzini, Marazzi, Porcelanosa, Florim, Zuccheti, Ideai Standard, Samsung, Bticino.

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

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

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

Sono inoltre proseguiti i lavori di costruzione di Porta Naviglio Grande e sono stati affidati gli appalti per la realizzazione dei progetti di Lambrate Twin Palace e The Units, mentre sono proseguiti i lavori preparatori sui progetti di Cadorini Ex-Plasmon (ceduta in data 31 marzo 2023), BalduccioDodici, Fingiaz7, Palazzo Sintasy e Corte Naviglio.

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

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

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

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

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

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

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

## Situazione patrimoniale e finanziaria riclassificata di Abitareln S.p.A.

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

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

## Risultato d'esercizio di Abitareln S.p.A.

Descrizione valori in unità di Euro	% sui ricavi della gestione		% sui ricavi della gestione	
	30.09.2023	caratteristica	30.09.2022	caratteristica
Ricavi per servizi	16.245.657	94,08%	9.225.776	93,72%
Altri ricavi	1.021.710	5,92%	618.184	6,28%
<b>Totale gestione caratteristica</b>	<b>17.267.367</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.843.960</b>	<b>100,00%</b>
Costi di produzione	7.298.144	42,27%	6.416.235	65,18%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>9.969.223</b>	<b>57,73%</b>	<b>3.427.725</b>	<b>34,82%</b>
Costo del lavoro	3.150.671	18,25%	2.352.629	23,90%
Altri costi operativi	391.851	2,27%	351.989	3,58%
<b>Eritida</b>	<b>6.426.701</b>	<b>37,22%</b>	<b>723.107</b>	<b>7,35%</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.515.644	8,78%	1.912.088	19,42%
<b>EBIT</b>	<b>4.911.057</b>	<b>28,44%</b>	<b>(1.188.981)</b>	<b>(12,08%)</b>
Proventi o oneri finanziari e rettit. di valore di attività finanziarie	24.190.266	140,03%	9.032.262	91,75%
<b>EBT</b>	<b>29.091.323</b>	<b>168,48%</b>	<b>7.843.281</b>	<b>79,88%</b>
Imposte sul reddito	(3.122.966)	(18,05%)	(150.984)	(1,53%)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>25.968.357</b>	<b>150,39%</b>	<b>7.692.297</b>	<b>78,34%</b>

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

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

Indebitamento finanziario valori in unità di Euro	30.09.2023		30.09.2022		Variazione
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2022	30.09.2022	
A. Disponibilità liquide	15.044.042	4.926.191	10.117.851	-	-
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	22.938.221	13.470.546	9.467.675	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	37.882.263	18.396.737	19.585.526	-	-
<b>D. Liquidità (A+B+C)</b>	<b>75.864.526</b>	<b>26.793.474</b>	<b>39.173.052</b>	<b>26.793.474</b>	<b>66,07%</b>
E. Debito finanziario corrente	-	-	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	8.721.433	14.320.590	(5.599,157)	-	-
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E+F)</b>	<b>8.721.433</b>	<b>14.320.590</b>	<b>(5.599,157)</b>	<b>(5.599,157)</b>	<b>(100,00%)</b>
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	(29.260.830)	(4.076.147)	(25.184,683)	-	-
I. Debito finanziario non corrente	15.269.843	12.875,498	2.394,345	-	-
J. Strumenti di debito	-	-	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	-	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)</b>	<b>15.269.843</b>	<b>12.875,498</b>	<b>2.394,345</b>	<b>2.394,345</b>	<b>(15,36%)</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H+L)</b>	<b>(13.990.987)</b>	<b>8.799,351</b>	<b>(22.790,338)</b>	<b>8.799,351</b>	<b>(64,31%)</b>

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

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

Per i prospetti di conto economico, situazione patrimoniale e finanziaria e posizioni finanziarie si rimanda al bilancio d'esercizio.

## Eventi successivi al 30 settembre 2023

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

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

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

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

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

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

## Evoluzione prevedibile della gestione

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

Il Gruppo sarà inoltre operativo nelle attività di commercializzazione dei progetti, sempre mediante la strategia delle cd. "micro-campagne", nonché nella nuova attività di fornitura dei propri servizi a operatori terzi.





## Rapporti infragruppo e con parti correlate

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

## Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso dell'anno si è proseguito nell'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate Abitarein, integrata internamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi principalmente ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

L'investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta a Euro 275 migliaia.

## Cenni generali sui principali contenziosi in essere

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

### Procedimento con Comune di Milano

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

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

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

## Altre informazioni

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

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

### Azioni proprie

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



# Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari 2023

## AI SENSI DELL'ARTICOLO 123-BIS TUF

### modello di amministrazione e controllo tradizionale

Denominazione emittente: Altarefin S.p.A.  
Sito web: [www.altarefinspa.com](http://www.altarefinspa.com)  
Esercizio a cui si riferisce la Relazione: 2023  
Data di approvazione della Relazione: Consiglio di Amministrazione del 13 dicembre 2023

#### Indice

Glossario.....	54
1. Profilo dell'emittente .....	56
2. Informazioni sugli assetti proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) alla data del 13 dicembre 2023.....	58
3. Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), TUF) .....	62
4. Consiglio di amministrazione.....	62
4.1 Ruolo del Consiglio di Amministrazione.....	62
4.2 Nomina e sostituzione (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b), TUF) .....	65
4.3 Composizione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF).....	68
4.4 Funzionamento del Consiglio di Amministrazione (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF).....	71
4.5 Ruolo del Presidente.....	72
4.6 Consiglieri Esecutivi.....	73
4.7 Amministratori indipendenti e lead independent director.....	77
5. Gestione delle informazioni societarie.....	79
6. Comitati interni al consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF).....	80
7. Autovalutazione e successione degli amministratori - comitato nomine.....	81
7.1 Autovalutazione e successione degli amministratori.....	81
7.2 Comitato nomine.....	81
8. Remunerazione degli amministratori - comitato remunerazione.....	81
8.1 Remunerazione degli amministratori.....	81
8.2 Comitato remunerazioni.....	82
9. Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (SCGR) - comitato controllo e rischi e sostenibilità.....	83
9.1 Chief Executive Officer.....	86
9.2 Comitato controllo rischi e sostenibilità.....	87
9.3 Responsabile della funzione di internal audit.....	90
9.4 Modello organizzativo ex decreto 231.....	92
9.5 Società di revisione.....	93
9.6 Diligence preposto alla redazione dei documenti contabili societari e altri ruoli e funzioni aziendali.....	93
9.7 Coordinamento tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e gestione dei rischi.....	94
10. Intervensi degli amministratori e operazioni con parti correlate.....	94
11. Collage sindacale.....	97
11.1 Normine.....	97
11.2 Composizione e funzionamento del collegio sindacale (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) e d-bis TUF).....	99
12. Rapporti con gli azionisti.....	103
13. Assemblee (ex art. 123-bis, comma 1, lettere b) e comma 2, lettere c), TUF).....	103





14. Ulteriori pratiche di governo societario (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), seconda parte. TUF	105
15. Cambiamenti della chiusura dell'esercizio di riferimento	105
16. Considerazioni sulla lettura del 3 dicembre 2021 del presidente per la corporate governance	106
Tabella 1: Informazioni sugli assetti proprietari alla data del 13 dicembre 2022	107
Tabella 2: Struttura del consiglio di amministrazione alla data di chiusura dell'esercizio	108
Tabella 3: Struttura dei comitati, consistenza alla data di chiusura dell'esercizio	109
Tabella 4: Struttura del collegio sindacale alla data di chiusura dell'esercizio	110
Allegato A - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione	111
Allegato B - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri effettivi del Collegio Sindacale	112

## Glossario

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

#### Modello 231:

indica il modello di organizzazione, gestione e controllo di cui al paragrafo 9.4 della presente Relazione.

#### Organismo di Vigilanza:

ha il significato di cui al paragrafo 9.4 della presente Relazione.

#### Presidente del Consiglio di Amministrazione

indica il presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Entit .

#### Procedura per le Operazioni con Parti Correlate:

ha il significato di cui al paragrafo 1.0 della presente Relazione.

#### Regolamento di Borsa:

indica il Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, in vigore alla Data della Relazione.

#### Regolamento Emittenti Consob:

indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato e integrato) in materia di emittenti, in vigore alla Data della Relazione.

#### Regolamento Mercati Consob:

indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 16191 del 2007 (come successivamente modificato e integrato) in materia di mercati, in vigore alla Data della Relazione.

#### Regolamento Parti Correlate:

indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 2010 (come successivamente modificato e integrato) in materia di operazioni con parti correlate, in vigore alla Data della Relazione.

#### Regolamento Prospetto:

indica il regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017, relativo al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di titoli in un mercato regolamentato.

#### Relazione:

indica la presente relazione sul governo societario e gli assetti societari che le societ  sono tenute a redigere ai sensi dell'art. 123-bis del TUF.

#### Relazione sulla Remunerazione:

indica la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti che le societ  sono tenute a redigere e pubblicare ai sensi dell'art. 123-ter TUF e 84-quater Regolamento Emittenti Consob.

#### Responsabile della Funzione di Internal Audit

indica il Dott. Cesare Milano.

#### SCIGR

indica il sistema di controllo interno e gestione dei rischi della Societ .

#### Sindaco di Minoranza:

ha il significato di cui al paragrafo 11.1 della presente Relazione.

#### Sindaco Supplente di Minoranza:

ha il significato di cui al paragrafo 11.1 della presente Relazione.

#### Statuto o Statuto Sociale:

indica lo statuto sociale dell'Entit  in vigore alla Data della Relazione.

#### TUF o Testo Unico:

indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (come successivamente modificato e integrato), in vigore alla Data della Relazione.

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

## Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2023

### Introduzione

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



### 1. Profilo dell'emittente

#### Profilo

Nata nel 2015, Abitrain   a capo del Gruppo Abitrain, specializzato nella realizzazione, tramite veicoli operativi interamente controllati, di progetti di riqualificazione urbana che prevedono l'acquisto di immobili dismessi o abbandonati, la loro demolizione e la costruzione di nuovi complessi residenziali, nonch  la commercializzazione degli stessi anche in fase antecedente rispetto alla loro ultimazione. Il Gruppo si rivolge, prevalentemente, alle famiglie e ai soggetti gi  residenti nella zona in cui viene realizzata l'iniziativa immobiliare, focalizzando, in particolare, la propria attivit  di sviluppo sulle zone semi-centrali della citt  di Milano. Dalla quotazione sul mercato AIM Italia (ora Euronext Growth Milan) di Borsa Italiana del 2016, la Societ    passata, a partire dal marzo 2021, all'attuale quotazione sul mercato Euronext Milan (gi  Mercato Telematico Azionario) di Borsa Italiana con la qualifica di emittente Euronext STAR Milan.

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

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

L'Entit  persegue altres  attivamente la sostenibilit  dell'attivit  d'impresa e a, tal fine, pubblica con cadenza annuale il bilancio di sostenibilit .

#### Sistema di governo societario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Diritti e obblighi delle azioni Abitareln

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Nello statuto dell'Emitteente non sono previste azioni a voto plurimo o maggiorato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- contratto di mutuo sottoscritto da Porta Naviglio Grande S.r.l. e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ai sensi del quale la banca ha concesso a Porta Naviglio Grande un finanziamento a medio-lungo termine dell'importo complessivo di Euro 11.802.000,00;
  - contratto di mutuo sottoscritto da Lambiate Twin Palace S.r.l. con Banca di Credito Cooperativo di Milano – Società Cooperativa per un importo complessivo di Euro 18.000.000,00;
  - contratto di mutuo fondiario sottoscritto da Accursio S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo di massimo Euro 30.900.000,00;
  - contratto di mutuo fondiario sottoscritto da Abitarein Development 5 S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo di massimo Euro 25.100.000,00;
  - contratto di mutuo a medio-lungo termine sottoscritto da Abitarein S.p.A. con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per un importo di Euro 5.000.000,00;
  - contratto di mutuo a medio-lungo termine sottoscritto da Immaginare S.r.l. con Credit Agricole Italia S.p.A. per un importo di Euro 8.500.000,00.
- Fatta eccezione per gli accordi appena elencati, la Società e le sue controllate non sono parte di ulteriori accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambiamento di controllo della società contraente.
- Lo Statuto della Società non prevede deroghe alle disposizioni in materia di OPA sulla passivity rule previste dall'art. 104, commi 1 e 1-bis, del TUF, né contempla l'applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall'art. 104-bis, commi 2 e 3, del TUF.

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

**Delege ad aumentare il capitale sociale o ad emettere strumenti finanziari partecipativi**

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

**Autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie**

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

Detta operazione persegue le seguenti finalità:

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



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

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

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

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

\*\*\*

Si precisa infine che:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Consiglio di amministrazione

### 4.1 Ruolo del Consiglio di Amministrazione

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Marco Claudio Grillo – Amministratore Delegato

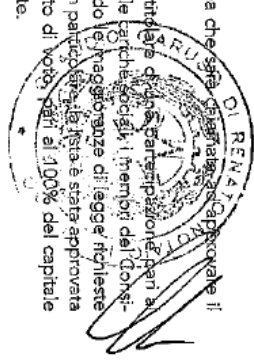
Nato il 4 settembre 1968 a Savona, si è laureato a pieni voti in Scienza dell'Informazione all'Università degli Studi di Milano. Dopo un'esperienza in qualità di analista programmatore in Siemens, nel 1994 ha seguito la start up di Uniret, il primo ISP italiano per il mondo business, acquistato da Olivetti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

##### Eleonora Reni – Amministratore

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

##### Mario Benito Mazzocchi – Amministratore (Indipendente)

Nato a Milano il 24 gennaio 1957, laureato presso l'Università L. Bocconi. Dall'anno 1992 è professore associato di Economia Aziendale dell'Università degli Studi di Brescia. Dall'anno 2013 è direttore della Scuola di Management e Alta Formazione dell'Università degli Studi di Brescia. Dall'anno 1992 al 2004 è stato direttore del Master of Business Administration della SDA Bocconi. Membro del Comitato Scientifico consultivo di Confindustria per la PMI, della rivista di management "Sviluppo e Organizzazione", della rivista di management "L'imprenditore", della rivista di management "Azienda Pubblica" Giuffrè ed. Autore di numerose pubblicazioni anche in riviste internazionali.





## Giuseppe Vegas – Amministratore (Indipendente)

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

## Nicla Picchi – Amministratore (Indipendente)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Cumulo massimo di incarichi ricoperti in altre società

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

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

## Induction Programme

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5 Ruolo del Presidente

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

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

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

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

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo di raccordo tra gli amministratori esecutivi e gli amministratori non esecutivi e cura l'efficace funzionamento dei lavori consiliari. Il Presidente garantisce la più opportuna gestione della tempestività delle riunioni consiliari, favorendo l'ottimizzazione del dibattito e graduando l'estensione della discussione in ragione della rilevanza dei punti posti all'ordine del giorno. In quest'ottica, nel corso dell'Esercizio, il Presidente (i) d'intesa con il Chief Executive Officer, ha curato che i dirigenti della Società e quelli delle società del gruppo che ad essa fa capo, responsabili delle funzioni aziendali competenti secondo la materia, intervenivano alle riunioni consiliari, anche su richiesta di singoli Amministratori, per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno; e (ii) ha assicurato un'adeguata informativa pre-consiliare e che le informazioni fornite durante le riunioni fossero idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo. In considerazione del modello di governo societario adottato dall'Emittente e coerentemente all'architettura organizzativa del Gruppo in precedenza descritte, in data 23 dicembre 2020, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione ed amministratore delegato Luigi Francesco Gozzini.

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

#### Segretario del Consiglio di Amministrazione

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

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

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

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

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



## 4.6 Consiglieri Esecutivi

### Amministratori delegati

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

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

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

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

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

- (viii) organizzare e quindi negoziare, sottoscrivere, modificare, risolvere contratti di assicurazione, polizze anche fidejussorie e cauzioni per la più adeguata copertura di tutti i rischi connessi con lo svolgimento dell'attività sociale;
- (ix) chiedere il rilascio di garanzie, fidejussioni, polizze fidejussorie e/o cauzioni alle compagnie assicurative, a garanzia dell'esatto adempimento da parte della Società e delle società di obbligazioni derivanti da operazioni correnti legate alla propria attività, per importi fino a, per ogni singola operazione, ad Euro 500.000,00 e per un importo complessivo, per anno solare, fino ad Euro 1.500.000;
- (x) compiere operazioni bancarie, diverse da quelle indicate al punto (ix) che preceda e da operazioni di sconto di fatture, per importi fino ad Euro 1.000.000 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate e richieste di accensione di mutui per qualsiasi importo;
- (xi) costituire depositi cauzionali per importi sino ad Euro 500.000 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- (xii) erogare finanziamenti nei confronti delle società controllate dalla Società nei limiti di Euro 5.000.000;
- (xiii) nominare e revocare, nei limiti dei poteri immanzi conferiti, procuratori speciali e ad negoziare per singoli atti o categorie di atti;
- (xiv) compiere in genere ogni operazione di ordinaria amministrazione nei limiti dei poteri sopra conferiti, anche se non innanzi elencata, e fare quant'altro opportuno nell'interesse della Società, salvo quanto espressamente di spettanza del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea, per il buon fine del mandato, dovendosi intendere la su estesa elencazione di poteri come esemplificativa e non tassativa;
- b) poteri conferiti all'Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo
  - (i) rappresentare la Società presso gli Istituti di Previdenza Sociale, della Assicurazione contro gli infortuni sul lavoro, gli uffici di collocamento e presso ogni altro ente o istituto preposto alla disciplina ed alla regolamentazione dei rapporti di lavoro, e rappresentare la Società nei confronti delle organizzazioni e delle rappresentanze sindacali e di categorie, con esclusione di ogni pratica relativa ai rapporti di lavoro relativi ai dipendenti con qualifica di dirigente;
  - (ii) rappresentare la Società avanti le Autorità Fiscali, con facoltà di presentare e firmare istanze, anche conciliatorie, e dichiarazioni sia annuali sia periodiche ai fini delle imposte dirette ed indirette, firmare le dichiarazioni dei sostituti d'imposta nei confronti del personale dipendente e di terzi; presentare ricorsi, istanze, memorie, nonché rappresentare la Società avanti le Commissioni Tributarie di ogni ordine e grado ed all'uopo con facoltà di sub-delegare, nominare o revocare procuratori, avvocati e periti;
  - (iii) effettuare presso uffici pubblici e privati, uffici ferroviari e doganali, imprese di trasporto e navigazione, uffici postali e telegrafici qualsiasi operazione per lo svincolo e/o ritiro di merci, depositi, pacchi, pieghi, valori, lettere anche assicurate, raccomandate e contenenti valori, rilasciando i relativi atti di quietanza e di scarico con ogni formula più ampia;
  - (iv) rappresentare la Società in qualsiasi rapporto con terzi e con pubbliche amministrazioni e firmare la corrispondenza relativa e, in particolare, presso ogni altro ente e istituto preposto alla disciplina e alla regolamentazione dei rapporti di lavoro e nei confronti delle organizzazioni e delle rappresentanze sindacali e di categoria;
  - (v) assumere a tempo indeterminato e a termine personale quadro, impiegato e operaio nonché fissarne il trattamento economico, sospenderlo e licenziarlo; stipulare contratti di lavoro interinale;

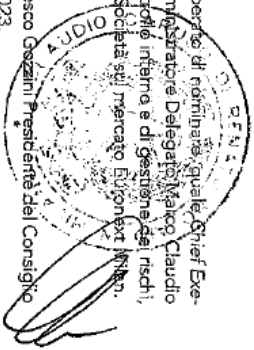


- (v) comminare a tutto il personale dipendente le sanzioni disciplinari previste dal contratto collettivo nazionale di lavoro applicabile, nel rispetto di tutte le norme di legge e/o di regolamento e pattole afferenti i provvedimenti stessi;
- (vi) partecipare alle trattative sindacali e stipulare accordi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

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

**Presidente del Consiglio di Amministrazione**

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



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

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

**Comitato esecutivo**

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

**Informativa al Consiglio da parte dei consiglieri/organici delegati**

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

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

**Altri consiglieri esecutivi**

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

**4.7 Amministratori indipendenti e lead independent director**

**Amministratori indipendenti**

Il Consiglio di Amministrazione è composto da 3 amministratori indipendenti su 6, in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 149, comma 3, TUF, nonché dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice di Autodisciplina e del Codice CG. Gli amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicola Picchi sono stati nominati dall'Assemblea dei soci della Società del 23 dicembre 2020.

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



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

- a) se è un azionista significativo della società;
  - b) se è, o è stato nei precedenti tre esercizi, un amministratore esecutivo o un dipendente; - della società, di una società da essa controllata ovvero rilevanza strategica o di una società sottoposta a comune controllo; - di un azionista significativo della società;
  - c) se, direttamente o indirettamente, (ad esempio attraverso società controllate o delle quali sia amministratore esecutivo, o in quanto partner di uno studio professionale o di una società di consulenza), ha, o ha avuto nei tre esercizi precedenti, una significativa relazione commerciale, finanziaria o professionale; - con la società o le società da essa controllate, o con i relativi amministratori esecutivi o il top management; - con un soggetto che, anche insieme ad altri attraverso un patto parasociale, controlla la società; o, se il controllante è una società o ente, con i relativi amministratori esecutivi o il top management;
  - d) se riceve, o ha ricevuto nei precedenti tre esercizi, da parte della società, di una sua controllata o della società controllante, una significativa remunerazione aggiuntiva rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati del Codice o previsti dalla normativa vigente;
  - e) se è stato amministratore della società per più di nove esercizi, anche non consecutivi, negli ultimi dodici esercizi;
  - f) se riveste la carica di amministratore esecutivo in un'altra società nella quale un amministratore esecutivo della società abbia un incarico di amministratore;
  - g) se è socio o amministratore di una società o di un'entità appartenente alla rete della società incaricata della revisione legale della società;
  - h) se è uno stretto familiare di una persona che si trovi in una delle situazioni di cui ai precedenti punti.
- I seguenti parametri quantitativi e qualitativi, come approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 14 novembre 2023, sono da applicarsi per valutare i rapporti di cui alle precedenti punti c) e d):
- rapporti di natura commerciale o finanziaria: (i) il 5% del fatturato annuo dell'impresa o dell'ente di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia un amministratore esecutivo; e/o (ii) il 5% dei costi annui sostenuti dal gruppo facente capo ad AbitareIn che risultino riconducibili alla stessa tipologia di rapporti contrattuali;
  - prestazioni professionali: (i) il 10% del reddito annuo dell'amministratore quale persona fisica ovvero (ii) il 10% del fatturato annuo dell'impresa o dell'ente di cui l'amministratore o di cui sia un amministratore esecutivo ovvero dello studio professionale o della società di consulenza di cui egli sia partner, e/o (iii) il 5% dei costi annui sostenuti dal gruppo facente capo ad AbitareIn che risultino riconducibili ad incarichi di natura similare.
- Sono altresì qualificati comunque significativi – indipendentemente dal superamento delle soglie sopra richiamate – i rapporti di natura commerciale o finanziaria o le prestazioni professionali con l'amministratore, nell'esercizio nel corso del quale viene resa la dichiarazione di indipendenza ovvero nei tre esercizi precedenti rispetto alla data in cui viene resa la dichiarazione medesima, risultato, singolarmente o cumulativamente, di valore pari o superiore agli importi di seguito indicati:
- EURO 100.000 se il pagamento è diretto a favore dell'amministratore persona fisica o a uno studio professionale/società di consulenza i cui ricavi annui siano inferiori a EURO 10 milioni;
  - EURO 500.000 se il pagamento è in favore di studi professionali o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner, i cui ricavi annui siano pari o superiori a EURO 10 milioni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Lead independent director**

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

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

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

## **5. Gestione delle informazioni societarie**

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

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

Copia delle procedure è disponibile sul sito internet dell'Emittente [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com), sezione "Corporate Governance".

La Procedura relativa alla comunicazione delle informazioni privilegiate è diretta a disciplinare, in conformità al Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 15 aprile 2014 in materia di abusi di mercato e ai relativi regolamenti delegati ed esecutivi (la "Disciplina MAR"), la gestione e il trattamento delle informazioni privilegiate, nonché le procedure da osservare per la comunicazione, sia all'interno sia all'esterno dell'ambito aziendale, delle informazioni privilegiate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7. Autovalutazione e successione degli amministratori – comitato nomine**

### **7.1 Autovalutazione e successione degli amministratori**

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



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

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

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

#### Plani di successione

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

### 7.2 Comitato nomine

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

## 8. Remunerazione degli amministratori – comitato remunerazione

### 8.1 Remunerazione degli amministratori

#### Politica per la remunerazione

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

TUF e 84-quater del Regolamento Emittenti Consob nonché in conformità con quanto raccomandato dal Codice di Corporate Governance, a disposizione del pubblico sul sito Internet della Società [www.ablatrein spa.com](http://www.ablatrein spa.com), sezione "Corporate Governance", e con le altre modalità previste dalla normativa vigente.

### 8.2 Comitato Remunerazioni

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

#### Composizione e funzionamento del Comitato per la Remunerazione

Il comitato è composto dagli amministratori indipendenti Mario Berto Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicola Picchi.

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

Il Comitato per la Remunerazione è presieduto da Nicola Picchi.

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

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

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

#### Funzioni del Comitato per la Remunerazione

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

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

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

Al Comitato per la Remunerazione sono rimessi i seguenti compiti:

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



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

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

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

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

## 9. Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (SCIGR)-colato controllo rischi e sostenibilità

### Premessa

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

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

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

Il SCIGR comprende anche:

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

I principali riferimenti sui quali si basa il SCIGR di Abitarini sono i seguenti:

- Codice di Corporate Governance;

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

Il SCIGR coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

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

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

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

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

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

I principali obiettivi del sistema di Risk Management sono:



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

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

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

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

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

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

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

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

#### Il sistema di controllo interno in relazione all'informativa finanziaria

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

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

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

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

#### 9.1 Chief Executive Officer

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

Il Chief Executive Officer ha il compito di:

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

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

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



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

- lo svolgimento di attività di risk assessment che hanno confermato l'impianto metodologico della procedura aziendale e del modello ERM adottato che, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, identifica i rischi in quattro macro categorie: (i) rischi strategici, legati alle strategie aziendali tese all'ottenimento di un vantaggio competitivo coerente con gli obiettivi esplicitati nel piano industriale; (ii) rischi operativi, legati all'assetto organizzativo, ai processi di controllo ed ai sistemi informativi di Gruppo; (iii) rischi finanziari, collegati al settore di appartenenza ed al modello di business con cui la Società opera per realizzare gli obiettivi del piano industriale; (iv) rischi di compliance, legati alla possibilità di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite finanziarie rilevanti o danni di reputazione in conseguenza di violazioni di norme imperative (di legge o di regolamenti) ovvero di autoregolamentazione.

- l'individuazione, nell'ambito delle sopra citate macrocategorie, da parte di ciascun risk owner del Gruppo, con il supporto della funzione legale interna, per le aree di propria competenza, dei rischi inerenti e le strategie di trattamento per la mitigazione dei rischi identificati. Attraverso tale processo, sono stati identificati, valutati e prioritizzati i rischi aziendali secondo la matrice del rischio definita nella procedura ERM. La procedura aziendale, contenente il Risk Model e la matrice di valutazione del rischio è stata approvata dal Chief Executive Officer della Società e condivisa con il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità.

- la condivisione con la funzione Internal Audit della relazione delle attività di verifica svolte nel corso del 2023 come da Piano di Audit e delle attività di approfondimento da avviare per l'anno 2024;
- l'effettuazione, ai fini del processo di ERM, di una serie di incontri con i risk owner identificati.

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

## 9.2 Comitato controllo rischi e sostenibilità

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

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

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità è composto dai due amministratori indipendenti Mario Bantù Mazzoleni e Nicola Picchi, e dall'amministratore non esecutivo Eleonora Reri.

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

Il Presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità è l'amministratore indipendente Nicola Picchi.

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

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

### Funzioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità

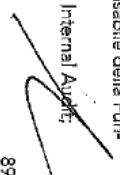
Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità ha il compito di supportare, con un'adeguata consulenza, di natura propositiva e consultiva, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché quelle relative all'approvazione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

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

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

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

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





- g) riferire al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
  - h) **supportare**, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza;
  - i) **svolgere** gli ulteriori compiti che gli vengono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.
- Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità può chiedere alla Funzione Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.3 Responsabile della funzione di Internal Audit

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 9.4 Modello organizzativo ex decreto 231

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Composizione dell'Organismo di Vigilanza

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

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

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

L'Organismo di Vigilanza è così composto:

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

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

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

#### 9.5 Società di revisione

L'Assemblea ordinaria della Società, in data 23 dicembre 2020, in vista del passaggio della quotazione delle azioni della Società dal mercato Euronext Growth Milan (già AIM, Italia) al mercato Euronext Milan e della conseguente assunzione, da parte dell'Emittente, dello status di ente di interesse pubblico ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e successive modifiche, ha deliberato di conferire, ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 16 del Regolamento (UE) n. 537/2014, l'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2021-2029 alla BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano al n. 07722780697, REA n. MI-1977842, iscritta al registro dei revisori legali e della società di revisione tenuto presso il Ministero dell'economia e delle finanze al n. 1679711 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013.

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

## 10. Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate

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

Tale procedura è a disposizione del pubblico sul sito Internet della Società [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com).

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

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

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

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

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

### Operazioni con Parti Correlate – Istruttoria ed approvazione

In quanto "società di minori dimensioni" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera 9), Regolamento Parti Correlate, la Società si avvale, in conformità dell'articolo 10 del Regolamento Parti Correlate, della facoltà di applicare alle Operazioni con Parti Correlate di maggiore rilevanza la procedura stabilita per le Operazioni con Parti Correlate di minore rilevanza di seguito illustrata e contenuta all'articolo 5 della Procedura. Il Consiglio di Amministrazione della Società ovvero l'organo delegato competente approva le Operazioni con



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

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

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

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

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

## 11. Collegio sindacale

### 11.1 Nomina

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

Il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e da due supplenti che rimangono in carica tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica, con le facoltà e gli obblighi di legge. Non possono essere nominati sindaci e, se nominati, decadono dalla carica, coloro che si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 2399 c.c.. I sindaci devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità, indipendenza e relativi al limite di cumulo degli incarichi previsti dalla normativa anche regolamentare pro tempore vigente.

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

Possono presentare una lista per la nomina dei sindaci i soci che, al momento della presentazione della lista, siano titolari, da soli o congiuntamente, di un numero di azioni almeno pari alla medesima quota determinata dalla Consob, ai sensi delle applicabili disposizioni normative e regolamentari (alla Data della Relazione, tale quota con riferimento alla Società è pari al 4,5% del capitale così come resa nota dalla Consob n. 51 del 14 ottobre 2021), ai fini della presentazione delle liste per la nomina dei sindaci di Amministrazione di società con azioni negoziate in mercati regolamentati (artt. 1196, 1197 e 1198 del D.Lgs. della delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999). La titolarità della quota minima determinata è valida, riguardando alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui la lista è depositata presso la Società, fermo restando che la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente, purché entro il termine previsto per la pubblicazione della lista medesima.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11.2 Composizione e funzionamento (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d) e d-bis), TUF)**  
Il Collegio Sindacale, alla Data della Relazione, composto da 5 membri (3 sindaci effettivi e 2 sindaci supplenti), è stato nominato dall'Assemblea dei soci del 23 dicembre 2020 e resterà in carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023.

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

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

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

#### **Ivano Passoni – Presidente del Collegio Sindacale**

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

#### **Marco Dorizzi – Sindaco effettivo**

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

#### **Matteo Ceravolo – Sindaco effettivo**

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

#### **Fanny Butera – Sindaco supplente**

Laureata in economia aziendale, presso l'Università Luigi Bocconi di Milano con tesi in strategia aziendale dal titolo "Crisi e risanamento di un'azienda industriale". Esercita in proprio la libera professione di dottore commercialista e revisore contabile, con iscrizione dal 1990 all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Monza e Brianza, al n. 488/A, dal 1992 nel Registro Revisori al n. 9903 e dal 2016 iscritta nell'Elenco dei Gestori Organismo di composizione della Crisi tenuto dall'Ordine dei Dottori Commercialisti di Monza e della Brianza. Le sue attività prevalenti sono: amministrazione società, consulenza aziendale e societaria,



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

### Maieresa Giangiacomo – Sindaco supplente

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

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

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

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono, altresì, in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dall'art. 148 del TUF e del regolamento attuato adottato dal Ministero della Giustizia n. 1627/2000 (pubblicato nella G.U. n. 141 del 13.06.2000). Si precisa che, sulla base delle informazioni comunicate dai soggetti interessati e di quelle a disposizione dell'Emittente, i membri del Collegio Sindacale dell'Emittente non hanno ricoperto incarichi o svolto in modo continuativo, negli ultimi tre esercizi, direttamente o indirettamente, attività o servizi nei confronti dell'Emittente.

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

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

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

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

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

### Criteri e politiche di diversità

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

Alla Data della Relazione la composizione del Collegio Sindacale rispetta il requisito di cui all'articolo 148, comma 1-bis, del TUF.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 123-bis, comma 2, lettera d-bis, del TUF (articolo 123-bis, comma 2, lettera d-bis, del TUF), il quale prevede che nella Relazione si dia conto dell'adozione di politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione della Società non ha adottato una politica in materia di diversità per i componenti degli organi sociali.

### Indipendenza

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

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

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

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



## Remunerazione

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

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

## Gestione degli interessi

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

## 12. Rapporti con gli azionisti

### Accesso alle informazioni

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

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

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

L'Emittente si è sempre adoperato al fine di rendere tempestivo ed agevole l'accesso alle informazioni che rivestono rilievo per i propri azionisti, evidenziando ad esempio la loro pubblicazione sul proprio sito internet. La Società ha ritenuto opportuno non adottare un regolamento assembleare, in quanto non ritenuto necessario in considerazione delle dimensioni dell'Emittente.

### Dialogo con gli azionisti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 15. Cambiamenti dalla chiusura dell'esercizio di riferimento

Non sono intervenuti cambiamenti successivi alla chiusura dell'Esercizio.

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

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



Milano, 13 dicembre 2023

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Luigi Francesco Gozzini







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

C.d.A.	Comitato Esecutivo	Comitato OFC	Comitato Controllo Patti e Sostenibilità	Comitato Remunerazioni	Comitato Nomine	Altro comitato	Altro comitato
<b>Carica/Qualifica</b>	<b>Componenti</b>	<b>(*)</b>	<b>(**)</b>	<b>(**)</b>	<b>(**)</b>	<b>(**)</b>	<b>(**)</b>
<b>Presidenti e AD</b>	Luigi Ferraraccio Occidente						
<b>CEO</b>	Marco Claudio Oriente						
<b>Ammin. non esecutivo e non indipendente</b>	Elaborati Ratti	4/4	M				
<b>Ammin. indipendenti</b>	Meo Benito Masseri	0/0	P	4/4	M		
<b>Ammin. indipendenti</b>	Giuseppe Vegas	0/0	M	2/2	M		
<b>Ammin. indipendenti</b>	Nida Pisci	0/0	M	4/4	P	2/2	P
<b>AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO</b>							
<b>Amministratore esecutivo/non esecutivo indipendente da TUF e/o da Codicicon indipendente</b>							
<b>ESSENTIALI MEMBRI CHE NON SONO AMMINISTRATORI</b>							
<b>Origine dell'interim/altro</b>	<b>Nome</b>						
<b>N. riunioni svolte durante l'esercizio</b>							

**NOTE**  
(\*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati. Indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare (p.e. 6/8, 5/8 ecc.).  
(\*\*) In questa colonna è indicata la qualifica che consiglia all'incarico dell'esperto: "(\*)" presidente, "(\*\*)" membro.

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

Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Laurea (sì/no) (**)	Inizio Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)	N. altre incarichi (****)
<b>Presidente</b>	Isma Pissani	1946	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione Bilancio al 30.09.2023	M	X	8/8	23
<b>Sindaco effettivo</b>	Marco Donati	1961	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione Bilancio al 30.09.2023	M	X	8/8	15
<b>Sindaco effettivo</b>	Matteo Cammolo	1974	19.11.2015	23.12.2020	Approvazione Bilancio al 30.09.2023	M	X	8/8	13
<b>Sindaco supplente</b>	Fanny Butta	1962	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione Bilancio al 30.09.2023	M	X	0/8	8
<b>Sindaco supplente</b>	Michele Giangiacco	1974	23.12.2020	23.12.2020	Approvazione Bilancio al 30.09.2023	M	X	0/8	3
<b>SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO</b>									

**Numero riunioni svolte durante l'esercizio di riferimento: 1**  
Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle leggi da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): 4,5%.

**NOTE**

(\*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco il presente la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'esercizio.  
(\*\*) In questa colonna è indicata la data di nascita del sindaco. Il "sì" indica che il sindaco ha la laurea. Il "no" indica che il sindaco non ha la laurea.  
(\*\*\*) In questa colonna è indicata la partecipazione del sindaco alle riunioni del collegio sindacale. Indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare (p.e. 8/8, 5/8 ecc.).  
(\*\*\*\*) In questa colonna è indicata la qualifica che consiglia all'incarico dell'esperto: "(\*)" presidente, "(\*\*)" membro, "(\*\*\*)" consigliere, "(\*\*\*\*)" amministratore delegato.

Di seguito si riportano le informazioni relative alle attività di amministrazione e controllo l'impresa, alla Borsa della Valutazione, da ciascun membro del Consiglio di Amministrazione e in altre società quotate in mercati regolamentati, nonché in società finanziarie, bancarie, assicurative o di altri servizi finanziari.

[illegible]

Nome e cognome Luigi Francesco Gazzini	Società	Carica
	TH S.r.l.	Amministratore Unico
	Active Development 3 S.r.l.	Amministratore Unico
	MCg S.r.l.	Amministratore Unico
	Unicredit Tm Palco S.r.l.	Amministratore Unico
	Active Development 4 S.r.l.	Amministratore Unico
	Shimizu IG S.r.l.	Amministratore Unico
	Stratally SINO S.r.l.	Amministratore Unico
	Hokanow S.r.l.	Amministratore Unico
	Thalino S.r.l.	Amministratore Unico
	Demaris SINO S.r.l.	Amministratore Unico
	Acquaro S.r.l.	Amministratore Unico
	Ogilvy S.r.l.	Amministratore Unico
	Immagines S.r.l.	Amministratore Unico
	New Techno s.r.l.	Amministratore Unico
	Edmit S.r.l.	Amministratore Unico
	Jac Home S.r.l.	Amministratore Unico
	Tecno Builders S.p.A.	Cordigliero
	Ceres S.r.l.	Amministratore Unico
	Advanced Macropolis S.r.l.	Amministratore Unico
	LAG S.p.A.	Cordigliero
	Milano City Village S.r.l.	Amministratore Unico
	Zeo S.r.l.	Amministratore Unico
	Tracy Town S.r.l.	Amministratore Unico
	Winsteps S.r.l.	Amministratore Unico
	Honey ESO S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione
	Mobi S.r.l.	Amministratore Unico
	Adriatic Development S.r.l.	Amministratore Unico
	GMC Holding S.r.l.	Amministratore Unico

[illegible]



**ALLEGATO 3 - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri effettivi del Collegio Sindacale**

Di seguito si riportano le informazioni relative alle cariche di amministrazione o sindaco ricoperte dagli amministratori della Società.

Nome e cognome	Società	Carica
<b>Marco Donati</b>		
1.E.S.I.	Amministratore Unico	
Compagnia dei Beni Sanali S.r.l.	Presidente del Collegio di Amministrazione Socio	
Protezione Carina Assicurazioni	Consiglieri	
Protezione Società Semplice	Socio Amministratore	
Salomon Moxia A.S.D.	Revisione Legale	
Corioni S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	
Zipoli S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	
Ambrogio Ireno S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Alma S.p.A.	Consiglieri	
Consulting Services S.r.l.	Consiglieri	
Carly Power Group S.r.l.	Sindaco Effettivo	
Carly S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Elmas S.r.l.	Consiglieri	
NVC Milano S.r.l.	Amministratore Unico	
Acronia Investition S.r.l.	Sindaco Effettivo	
Aero Fidelis S.p.A.	Sindaco Effettivo	
U.P.A. Industria Recycline S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Milia Comenti S.r.l.	Sindaco Effettivo	
Finjus S.r.l.	Revisione Legale	
Thier Garten S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Thier Garten Meis S.r.l.	Sindaco Effettivo	
Bauer Recolta S.p.A.	Sindaco Effettivo	
CDI/NEBOO S.p.A.	Sindaco Effettivo	
lba S.r.l.	Revisione Legale	
Saracolla 1987 S.p.A.	Sindaco Effettivo	
TF Accenti S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Carly Power Group S.r.l.	Sindaco Effettivo	
Henry SIO S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Carly S.p.A.	Sindaco Effettivo	
CDI/NEBOO S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	

**Matteo Caravito**

Nome e cognome	Società	Carica
<b>Matteo Caravito</b>		
1.E.S.I.	Amministratore Unico	
Compagnia dei Beni Sanali S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	
Protezione Carina Assicurazioni	Consiglieri	
Protezione Società Semplice	Socio Amministratore	
Salomon Moxia A.S.D.	Revisione Legale	
Corioni S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale	
Zipoli S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	
Ambrogio Ireno S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Alma S.p.A.	Consiglieri	
Consulting Services S.r.l.	Consiglieri	
Carly Power Group S.r.l.	Sindaco Effettivo	
Carly S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Elmas S.r.l.	Consiglieri	
NVC Milano S.r.l.	Amministratore Unico	
Acronia Investition S.r.l.	Sindaco Effettivo	
Aero Fidelis S.p.A.	Sindaco Effettivo	
U.P.A. Industria Recycline S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Milia Comenti S.r.l.	Sindaco Effettivo	
Finjus S.r.l.	Revisione Legale	
Thier Garten S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Thier Garten Meis S.r.l.	Sindaco Effettivo	
Bauer Recolta S.p.A.	Sindaco Effettivo	
CDI/NEBOO S.p.A.	Sindaco Effettivo	
lba S.r.l.	Revisione Legale	
Saracolla 1987 S.p.A.	Sindaco Effettivo	
TF Accenti S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Carly Power Group S.r.l.	Sindaco Effettivo	
Henry SIO S.p.A.	Sindaco Effettivo	
Carly S.p.A.	Sindaco Effettivo	
CDI/NEBOO S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale	



# Relazione finanziaria Consolidata AL 30 SETTEMBRE 2023

## Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	Nota	30.09.2023	Di cui parti correlate	30.09.2022	Di cui parti correlate
Attività materiali	1	27.525.067		12.095.616	
Attività immateriali	2	2.315.962		1.829.560	
Attività finanziarie	3	184.544		310.968	
Partecipazioni in altre imprese	4	2.022.472		4.715.514	
Attività per imposte anticipate	5	2.080.880		2.381.742	
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>34.128.925</b>		<b>21.333.400</b>	
Magazzino	6	169.786.314		305.379.872	
Crediti finanziari	7,26	2.200.000	2.200.000	-	
Attività finanziarie iscritte al fair value	8	15.220.554		-	
Crediti commerciali	9,26	808.301	43.879	283.950	
Altre attività correnti	10	23.933.618		13.175.590	
Attività per imposte correnti	11	4.126.630		11.335.985	
Disponibilità liquide	12	28.917.054		32.365.487	
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>244.992.471</b>		<b>362.540.884</b>	
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>		<b>279.121.396</b>		<b>383.874.284</b>	
Capitale sociale		133.004		132.654	
Riserve		50.713.330		51.302.326	
Utili/(perdite) a nuovo		30.710.405		32.743.810	
Utili/(perdita) d'esercizio		24.289.540		7.892.419	
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>105.846.279</b>		<b>92.071.209</b>	
Utile e riserve di terzi		3.808.130		3.696.171	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>109.654.409</b>		<b>96.007.380</b>	
Passività finanziarie non correnti	14	73.751.305		130.636.766	
Benefici a dipendenti	15	389.915		325.982	
Altre passività non correnti	16,26	335.184	335.184	281.755	281.755
Caparre e acconti da clienti	17	44.181.101		80.866.928	
Passività per imposte differite	5	3.316.613		10.434.062	
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>121.674.118</b>		<b>222.545.493</b>	
Passività finanziarie correnti	14	11.105.340		17.915.573	
Debiti commerciali	18,26	7.161.139	38.512	23.747.452	22.921
Altre passività correnti	19,26	19.188.275	412.250	12.025.471	1.020.271
Caparre e acconti da clienti	17	3.029.646		11.091.600	
Passività per imposte correnti	20	7.008.469		541.315	
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>47.492.869</b>		<b>65.321.411</b>	
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>169.166.987</b>		<b>287.866.904</b>	
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>279.121.396</b>		<b>383.874.284</b>	

## Prospetto di Conto Economico consolidato

	Nota	30.09.2023	Di cui parti correlate	30.09.2022	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite	21.1	235.782,923		20.649,915	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	21.2	(143.660,275)		79.765,416	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	21.3	7.550,000		16.866,000	
Altri ricavi	21.4	16.630,925		4.895,857	
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>21</b>	<b>116.303,573</b>		<b>122.177,188</b>	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	22.1	7.550,000		16.866,000	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	22.1	12.500,000		-	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		236,070		56,760	
Costi per Servizi	22.2,26	54.422,105	1.741,939	84.681,295	2.803,296
Costi per altri		88,483		59,355	
Costi per il personale	22.3,26	3.558,039	200,000	2.440,315	200,000
Ammortamenti	22.4	1.298,514		1.148,685	
Svalutazioni e accantonamenti	22.5,26	1.036,957	43,341	598,047	52,547
Altri costi operativi	22.6	2.967,558		1.942,441	
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>22</b>	<b>83.657,726</b>		<b>107.792,898</b>	
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>32.645,847</b>		<b>14.384,290</b>	
Proventi finanziari	23,26	3.125,320	78,597	345,345	
Oneri finanziari	23	(10.639,789)		(3.493,957)	
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>		<b>25.131,378</b>		<b>11.235,678</b>	
Imposte	24	(969,879)		(3.319,440)	
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>		<b>24.161,499</b>		<b>7.916,238</b>	
Di cui:					
Risultato netto di competenza di terzi		(128,041)		23,819	
Risultato netto di competenza del Gruppo		24.289,540		7.892,419	

## Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	Nota	30.09.2023	30.09.2022
Utile (perdita) dell'esercizio		24.161,499	7.916,238
Altre componenti di conto economico complessivo			
Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio			
Benefici ai dipendenti	(3.535)		104,593
Effetto fiscale	849		(25.102)
<b>Totale</b>	<b>(2.686)</b>		<b>79,491</b>
Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio			
Strumenti di copertura	(126,425)		343,002
Effetto fiscale	30,341		(82,320)
<b>Totale</b>	<b>(96,084)</b>		<b>260,682</b>
<b>Totale variazione riserva oci</b>	<b>(98,770)</b>		<b>340,173</b>
<b>Risultato del periodo complessivo</b>	<b>24.062,729</b>		<b>8.256,411</b>
Di cui:			
Risultato netto di competenza di terzi	(128,041)		23,819
Risultato netto di competenza del Gruppo	24.190,770		8.232,592
Risultato per azione	25	0,31	0,31
Risultato per azione diluito	25	0,30	0,30





**Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)**

	30.09.2023	30.09.2022
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	24.16.499	7.916.238
Imposto sul reddito	969.879	3.319.440
Proventi finanziari	12.964.873	3.963.345
Oneri finanziari	10.460.944	3.493.957
Plusvalenze/miinusvalenze derivanti da cessione di attività	-	5.431
Accantonamenti stock grant	1.174.659	705.170
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	625.539	1.733.794
	1.299.514	1.145.685
<b>Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>35.724.667</b>	<b>17.964.508</b>
Decremento/Incremento delle rimanenze	135.593.556	(95.716.493)
Incremento/Decremento dei depositi commerciali	(15.986.314)	12.042.446
Decremento/Incremento dei crediti commerciali	(352.335)	9.493
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(62.756.732)	19.380.920
Oneri/Proventi finanziari negli esercizi/finanziati	(5.845.075)	(3.571.701)
Imposte pagate	(282.917)	-
Utilizzo dei fondi	(89.126)	(49.217)
<b>Flusso di cassa generato/assorbito dall'attività operativa (A)</b>	<b>94.660.710</b>	<b>(49.906.034)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(750.223)	(228.902)
Disposizioni di attività materiali	-	5.431
Investimenti immobiliari	(73.501.522)	(3.223.578)
Investimenti in altre partecipazioni	(100.000)	-
Investimenti in attività finanziarie	(362.347)	(966.917)
<b>Flusso di cassa generato/assorbito dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(73.514.072)</b>	<b>(4.414.227)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	37.133.034	79.749.269
Rimborsi finanziamenti bancari	(107.406.657)	(79.568.663)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(383.359)	(723.554)
Variazioni netto di attività finanziarie correnti	(17.420.554)	-
Investimenti in azioni proprie	(1.115.515)	-
Aumento capitale e pagamento	-	13.180.665
<b>Flusso di cassa generato/assorbito dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(83.171.891)</b>	<b>72.257.512</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A+B+C)</b>	<b>(61.958.433)</b>	<b>18.587.202</b>
<b>Disponibilità liquida di inizio periodo</b>	<b>32.356.487</b>	<b>13.578.285</b>
Incremento/decremento delle disponibilità liquide ed equivalenti del 1° dicembre al 30 settembre	(3.448.433)	18.597.202
<b>Disponibilità liquida di fine periodo</b>	<b>28.917.054</b>	<b>32.365.487</b>



# NOTE ESPLICATIVE alla Relazione Finanziaria Consolidata

## Informazioni societarie

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

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



# Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

## Principi generali

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

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

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

## Prospetti di Bilancio

Il bilancio consolidato del Gruppo AbitareIn al 30 settembre 2023 è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative, predisposti in conformità con gli IFRS.

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

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

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

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

## Esposizione degli importi nel bilancio consolidato e nelle note esplicative

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio consolidato e delle note illustrative sono espressi 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, della 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 interessezza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessezza viene determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure alla pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessezze 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 tra le variazioni di patrimonio netto.

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni tra 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 tra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.



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

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
Abtarein Development 3 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abtarein Development 4 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abtarein Development 5 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abtarein Development 6 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abtarein Development 7 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abtarein Maggiorina S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	100.000	100%
Accusio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
City Zedden S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Cignow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Creare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Deametra Sling S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	70,72%*
Homitz Sling S.p.A.	Milano, via degli Olivetani 10/12	115.850	70,72%
Homitz S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	70,72%*
Housenow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	70,72%*
Immaginare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Lamberte Twin Palace S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Milano City Village S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Mivivi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
MyCity S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Palazzo Naviglio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Savona 105 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Smartcity Sling S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	70,72%*
TheUnits S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Trilogy Towers S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Volaplena S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Ziro S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%

\* Possedute al 70,72% da Abtarein S.p.A. tramite Homitz Sling S.p.A.

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso dell'anno è stata effettuata l'acquisizione della partecipazione New Tacio S.r.l. una partecipazione, proprietà di un bene immobile, a condizioni favorevoli tali per cui, in sede di acquisizione, l'area sottostante è stata iscritta ad un valore coerente con il fair value. Tale operazione ha avuto un impatto suffragato da apposita partita e coerente con operazioni similari. Tale trasferimento ha comportato un impatto positivo in consolidato pari a circa 6 milioni di Euro.

## Criteri di valutazione

### Riconoscimento dei ricavi e Rimanenze

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

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

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

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

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

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

- iniziative immobiliari per le quali i contratti preliminari di compravendita non sono ancora stati stipulati;
- iniziative immobiliari per le quali, pur essendo sottoscritti i relativi contratti preliminari di compravendita, non risultano integrati i requisiti di cui al paragrafo 35 sopra citato;
- iniziative immobiliari per le quali risultano essere stati sottoscritti i contratti preliminari di compravendita immobiliare nonché integrati i requisiti di cui al paragrafo 35 sopra citato;



d) compravendita avvenuta in seguito alla stipula del relativo contratto definitivo di compravendita (atto pubblico).

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

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

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

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

## Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

## Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

Le principali aliquote economiche tecniche utilizzate sono le seguenti:

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

## Leasing

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

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

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

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

Con riferimento alle opzioni:

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

## Riduzione di valore delle attività

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

## Partecipazioni in altre imprese

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

## Partecipazioni in collegate

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

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

## Aggregazioni di imprese

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

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

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



## Crediti commerciali ed altri crediti

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

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

## Perdita di valore

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

## Disponibilità liquide

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

## Patrimonio netto

### Capitale sociale

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

### Riserve

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

### Riserve da utili (perdite) esercizi precedenti

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

### Azioni proprie

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

### Pagamenti basati su azioni

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

### Benefici ai dipendenti

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



pensionistico. Gli utili e le perdite attuariali derivanti dai suddetti aggiustamenti e le variazioni delle ipotesi attuariali sono imputate nel conto economico complessivo.

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

#### Attività finanziarie

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

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

#### Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

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

applica l'opzione concessa dal principio di valutare questi strumenti al fair value con impatto sulle redditività complessive (si rimanda a tale proposito al precedente paragrafo 4). Tali attività vengono inizialmente riconosciute in bilancio al loro fair value, in sede di misurazione successiva, la valutazione è attuata in sede di iscrizione e raggionata ed eventuali variazioni di fair value sono riconosciute nel conto economico. Le attività sono componenti del conto economico complessivo o direttamente nel conto economico. Le attività sono valutate per perdite durevoli di valore, interessi attivi e utili o perdita per differenza cambi o cambi valutati per la perdita d'esercizio. Il Gruppo ha optato per la valutazione al fair value con contropartita nel conto economico (FVTPL) per la valutazione delle attività finanziarie ad eccezione delle partecipazioni nelle società controllate e inclusi i crediti d'imposta per bonus fiscali rinviamenti da acquisti diretti o da sorgenti esterne.

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

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

In particolare:

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

#### Strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

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

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

## Crediti d'imposta per bonus edilizi fiscali

### Crediti Stenabonus

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

### Crediti Ecobonus

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

### Passività finanziarie

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

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

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

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

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

## Fondi rischi ed oneri

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

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

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

## Imposte

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

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

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

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

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

## Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio. I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi. Le stime sono utilizzate per la determinazione del fair value degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e



degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

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

- Valutazione dello stato di avanzamento lavori e iscrizione dei ricavi: la metodologia adottata è quella del costo consuntivato in relazione al costo previsto a finire; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime sui costi a finire e sul relativo margine.
- Nel corso dell'anno è stata effettuata l'acquisizione della partecipazione New Tacito S.r.l., una partecipazione, proprietà di un bene immobile, in sede di purchase price allocation, l'area sottostante è stata iscritta ad un valore coerente con il fair value, suffragato da apposita perizia e coerente con operazioni similari.
- Il valore dei crediti sistema bonus acquisiti dai clienti e dei crediti ecobonus maturati, è stato allineato al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari).
- Imposte: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non esente, vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, tenuto conto del regime fiscale applicabile alla Società, e sono determinate utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.
- Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni: i Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni prevedono che alla chiusura di ogni periodo contabile venga aggiornata la stima del numero di diritti che matureranno fino alla scadenza. La valutazione è fatta con l'ausilio di esperti esterni.

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

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

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

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

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

**Annual Improvements 2018-2020:** le modifiche sono state apportate all'IFRS 11 Franchisee's Adoption of International Financial Reporting Standards, all'IFRS 9 Financial Instruments, allo IAS 4 Agriculture e agli Illustrative Examples dell'IFRS 16 Leases.

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

## Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Con riferimento ai principi IFRS, approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa, la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 gennaio 2022, si segnala quanto riportato nel seguito.

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

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

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



## Note alle principali voci di Stato Patrimoniale

### Nota 1. Attività materiali

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Immobili	5.684.521	5.292.748	391.773
Impianti e Macchinari	12.937	22.619	(9.682)
Attrezzatura Generale	27.117	27.766	(649)
Altri Beni Materiali	1.243.927	847.439	396.488
Immob. in corso e accorti materiali	20.556.565	5.905.044	14.651.521
<b>Totale</b>	<b>27.525.067</b>	<b>12.095.616</b>	<b>15.429.451</b>

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

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Immob. in corso	Immob. materiali	Totale
<b>Valore di inizio esercizio</b>							
Costo	5.992.818	50.067	34.265	1.432.311	5.905.044	13.414.505	
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(700.070)	(27.446)	(6.499)	(584.872)	-	(1.318.889)	
<b>Valore di bilancio</b>	<b>5.292.748</b>	<b>22.619</b>	<b>27.766</b>	<b>847.439</b>	<b>5.905.044</b>	<b>12.095.616</b>	
<b>Variazioni nell'esercizio</b>							
Incrementi per acquisizioni	555.903	-	1.996	592.306	14.651.521	15.801.726	
Riclassifiche (del valore di bilancio)	(164.130)	(9.682)	(2.645)	(195.818)	-	(372.275)	
Ammortamento dell'esercizio	(164.130)	(9.682)	(2.645)	(195.818)	-	(372.275)	
<b>Totale variazioni</b>	<b>391.773</b>	<b>(9.682)</b>	<b>(649)</b>	<b>396.488</b>	<b>14.651.521</b>	<b>15.429.451</b>	
<b>Valore di fine esercizio</b>							
Costo	6.548.721	50.067	36.261	2.024.617	20.556.565	29.216.231	
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(864.200)	(37.130)	(9.144)	(780.690)	-	(1.697.164)	
<b>Valore di bilancio</b>	<b>5.684.521</b>	<b>12.937</b>	<b>27.117</b>	<b>1.243.927</b>	<b>20.556.565</b>	<b>27.525.067</b>	

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

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

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

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

### Nota 2. Attività Immateriali

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

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

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

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immob. in corso e accorti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	2.755.035	26.152	23.504	1.226.508	4.030.999
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.572.320)	(23.701)	-	(605.418)	(2.201.439)
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.182.715</b>	<b>2.451</b>	<b>23.504</b>	<b>620.890</b>	<b>1.829.560</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	274.565	-	30.000	1.254.103	1.558.668
Decrementi per dismissioni	-	-	-	(203.829)	(203.829)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(538.273)	(161)	-	(387.805)	(926.239)
Utilizzo fondo	-	-	-	57.802	57.802
<b>Totale variazioni</b>	<b>(263.708)</b>	<b>(161)</b>	<b>30.000</b>	<b>720.271</b>	<b>486.402</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	3.029.600	26.152	53.504	2.276.582	5.385.838
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.110.593)	(23.862)	-	(935.421)	(3.069.876)
<b>Valore di bilancio</b>	<b>919.007</b>	<b>2.290</b>	<b>53.504</b>	<b>1.341.161</b>	<b>2.315.962</b>

L'incremento dei costi di sviluppo è da imputarsi, per un importo pari a Euro 275 migliaia all'investimento effettuato dal Gruppo relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate Abitarein, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

Inoltre la voce "altre immobilizzazioni immateriali" si è incrementata di Euro 1.191 migliaia per effetto dell'iscrizione del diritto d'uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici presso Viale Umbria, 36. La voce "altre immobilizzazioni immateriali" è diminuita di Euro 204 migliaia per effetto della cessazione, avvenuta nel mese di maggio, afferente al contratto di locazione relativo agli uffici presso viale Umbria, 36.

### Nota 3. Attività finanziarie

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

### Nota 4. Partecipazioni in altre imprese

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

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

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

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

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

### Nota 5. Attività e Passività per imposte differite

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

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

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

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

	30.09.2022	Iscritte a conto economico	Iscritte a Patrimonio Netto	Riclassifiche	30.09.2023
<b>ACE</b>	<b>102.501</b>	<b>(74.404)</b>			<b>28.097</b>
Aumento di capitale IAS 32	342.901	(60.556)			282.345
Compensazione amministratori	252.720	(184.429)			68.291
Bonus dipendenti non erogati	144.264	(141.184)			3.080
Valutazioni lavori in corso secondo IFRS 15	(11.695.349)	8.026.420			(3.668.929)
Leasing secondo IAS 17	(27.377)	(29.120)			(56.497)
Benefici dipendenti secondo IAS 19	(4.460)	(3.878)	849		(7.489)
Eliminazione costi pluriennali secondo IAS 38	27.699	(77.770)			(50.071)
Fondo rischi	-	262.467			262.467
Valutazione derivati di copertura	(74.631)		30.341		(44.290)
Perdita fiscale	359.084	(297.466)			61.616
Variazione perimetro di consolidamento	-	(930)			(930)
Rettifica di magazzino per mark-up intercompany	2.320.328	(537.154)			1.783.174
<b>Totale</b>	<b>(8.052.320)</b>	<b>6.881.994</b>	<b>31.190</b>	<b>(96.597)</b>	<b>1.235.733</b>

### Nota 6. Magazzino

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Accenti rimanenze	5.874.423	3.356.850	2.517.573
Sviluppi immobiliari in corso	145.734.347	298.610.491	(152.876.144)
Prodotti finiti	18.177.544	3.412.531	14.765.013
<b>Totale</b>	<b>169.786.314</b>	<b>305.379.872</b>	<b>(135.593.558)</b>

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

La voce "Prodotti finiti" si riferisce prevalentemente agli appartamenti ultimati in capo alle controllate Milano City Village S.r.l., Trilogy Towers S.r.l. e Palazzo Naviglio S.r.l. La voce "Sviluppi immobiliari in corso" si riferisce a progetti in essere e non ancora terminati al 30 settembre 2023 e include i costi sostenuti per l'acquisizione di immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 84.057 migliaia. La durata del ciclo produttivo che caratterizza il settore di riferimento del Gruppo Abitarein è influenzata da vari fattori quali: l'iter autorizzativo e in generale i rapporti con la pubblica amministrazione, particolari richieste di personalizzazione dei clienti e la pianificazione dei lavori. Per tale motivo non è determinabile con precisione l'ammontare dei progetti che si realizzeranno entro 12 mesi. La voce in oggetto è costituita principalmente al magazzino in capo alla controllata Savona 105 S.r.l. per Euro 30.843 migliaia, Accursio S.r.l. per Euro 19.018 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per Euro 18.048 migliaia e Lambrate Twin Palace S.r.l. per Euro 17.515 migliaia.

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

## Nota 7. Crediti finanziari

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

142

## Nota 8. Attività finanziarie iscritte al fair value

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

## Nota 9. Crediti Commerciali

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

## Nota 10. Altre attività correnti

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Accounti/caparre acquistati complessi immobiliari	6.166.130	8.255.930	(2.089.800)
Rateli e risonci attivi	4.103.771	3.676.139	427.632
Altre attività correnti	13.663.717	1.243.521	12.420.196
<b>Altre attività correnti</b>	<b>23.933.618</b>	<b>13.175.590</b>	<b>10.758.028</b>

La voce "Accounti/caparre acquistati complessi immobiliari" è costituita da:

- versamento di Euro 1.600 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona sud dello scalo di Porta Romana. Il perfezionamento è subordinato al conseguimento della convenzione attuativa del piano urbanistico. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto della partecipazione totalitaria è pari a Euro 16.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 1.810 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, quartiere Nolo. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 2.700 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 1.756 migliaia quale caparra confirmatoria per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Greco Pirelli. In data 24 novembre 2023 è stato stipulato un preliminare di cessione della controllata City Zeden S.r.l. che detiene il preliminare sopramenzionato;
- versamento di Euro 1.000 migliaia quale caparra confirmatoria per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 10.500 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo.

La voce "Rateli e risonci attivi", è costituita principalmente da:

143



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

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

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

## Nota 11. Attività per imposte correnti

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

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

## Nota 12. Disponibilità liquide

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

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

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

Le disponibilità liquide al 30 settembre 2023 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

## Nota 13. Patrimonio netto

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

Nella tabella di seguito riportata si riporta la riconciliazione tra il patrimonio netto ed il risultato della controllante rispetto al dato consolidato al 30 settembre 2023:

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

<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza di terzi</b>	<b>(126.042)</b>	<b>3.808.131</b>
<b>Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza del Gruppo</b>	<b>24.287.540</b>	<b>105.846.282</b>

### Riserva OCI

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di Euro 150 migliaia (positivo per Euro 268 migliaia al 30 settembre 2022) e comprende:

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

### Capitale e riserve di terzi

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

### Stock Grant

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

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

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

Riserva azioni proprie

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

Utili esercizi precedenti

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

Nota 14. Passività finanziarie correnti e non correnti

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

	30.09.2023			30.09.2022		
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale
Finanziamenti						
Bancari a medio-	72.633.222	10.806.795	83.440.018	130.084.446	17.716.181	147.800.627
lungo termine						(64.360.609)
Finanziamenti bancari a breve	-	-	-	-	-	-
termini						
Altri debiti finanziari	1.118.083	298.544	1.416.627	552.320	199.392	751.712
						664.915
Totale	73.751.305	11.105.340	84.856.645	130.636.766	17.915.573	148.552.339
						(63.695.694)

Finanziamenti bancari

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

- Finanziamento in capo alla controllante Abitareln S.p.A. per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia;
- Nel corso dell'esercizio, sono stati estinti i seguenti finanziamenti:
  - Finanziamento in capo alla controllante Abitareln S.p.A. per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia;
  - Mutuo ipotecario in capo alla controllata MyCity S.r.l. per un importo di Euro 2.500 migliaia con ipoteca sull'immobile;
  - Mutuo fondiario in capo alla controllata Milano City Village S.r.l. per un importo di Euro 42.000 migliaia con ipoteca sull'immobile.



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

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

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

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
Adiamein S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario Netto consolidato/Bilite consolidato	< 3,75	1,10
Adiamein S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto consolidato/perimonto netto consolidato	< 1,75	0,35
Adiamein S.p.A. (BNU)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto consolidato/perimonto netto consolidato	< 1,75	0,35
Adiamein S.p.A. (BNU)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto bilancio di esercizio/perimonto netto bilancio di esercizio	< 0,75	0,18
Adiamein S.p.A. (BNU)	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Value	< 45,00%	43,44%
Adiamein S.p.A. (BPEB)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto consolidato/perimonto netto consolidato	< 1,75	0,35
Adiamein S.p.A. (BPEB)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto bilancio di esercizio/perimonto netto bilancio di esercizio	< 0,75	0,18
Adiamein S.p.A. (MFS)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto consolidato/perimonto netto consolidato	< 1,75	0,35
Adiamein Development S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Cost/Loan to Value	< 69,85/51%	45,02%/24,53%
Accurate S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Cost/Loan to Value	< 69,17%/60%	39,51%/61,60%
Deamem Simg S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Value	< 70,00%	n/a
Petra Newsgill Grande S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Cost/Loan to Value	< 63%/45%	35,56%/15,46%
Savema 106 S.r.l.	Anno fiscale (31.12.2022)	Loan to Cost	< 69,5%	52,21%
Tillage Towers S.r.l.	Anno fiscale (31.12.2022)	Loan to Cost/Loan to Value	< 63%/70%	45,49%/29,41%



Alla data del 30 settembre 2023 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

La voce altri debiti finanziari è composta:

- dal diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito ad uffici sito in viale Umbria, 36 per un importo pari a Euro 941 migliaia;
- dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Ampede, 57 per un importo pari a Euro 391 migliaia;
- dal debito finanziario relativo al diritto d'uso pluriennale dell'immobile in uso del presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 57 migliaia;
- dal debito finanziario per il contratto di leasing leaseback, relativo a macchine d'ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 27 migliaia.

Nota 15. Benefici ai dipendenti

Ai sensi del principio IAS 19/9, di seguito si riporta il dettaglio delle principali assunzioni economico-finanziarie utilizzate ai fini delle valutazioni attuariali:

	30.09.2023	30.09.2022
Tasso annuo di inflazione	2,50%	3,50%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	4,00%	2,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,50%	2,50%

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

<b>Saldo al 30 settembre 2022</b>	<b>325.992</b>
Oneri finanziari	11.041
Anticipi e liquidazioni	(88.128)
Accantonamento del fondo	137.112
Utile / (Perdita) attuariali	3.308
<b>Saldo al 30 settembre 2023</b>	<b>389.915</b>

Nota 16. Altre passività non correnti

Al 30 settembre 2023 la voce "Altre passività non correnti" è composta dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a Euro 335 migliaia.

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

<b>Saldo al 30 settembre 2022</b>	<b>281.755</b>
Oneri finanziari	9.861
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	43.341
Utile / (Perdita) attuariali	227
<b>Saldo al 30 settembre 2023</b>	<b>335.184</b>

Nota 17. Caparre e acconti clienti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce caparre e acconti clienti al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022:

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Caparre non correnti da clienti	14.951.535	26.213.080	(11.261.545)
Acconti non correnti da clienti	29.229.566	54.653.848	(25.424.282)
Caparre correnti da clienti	1.278.500	11.091.600	(9.813.100)
Acconti correnti da clienti	1.751.146	-	1.751.146
<b>Totale</b>	<b>47.210.747</b>	<b>91.958.528</b>	<b>(44.747.781)</b>

La voce acconti è composta da anticipi e caparre incassate a fronte dei contratti stipulati per la cessione delle unità immobiliari in corso di costruzione. In particolare il debito per caparre e acconti non corrente, pari a Euro 44.181 migliaia è in capo principalmente alle controllate Savona 105 S.r.l. per un importo pari ad Euro 13.739 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per un importo pari a Euro 9.301 migliaia, MyCity S.r.l. per un importo pari a Euro 7.588 migliaia, Lambrata Twin Palace S.r.l. per un importo pari a Euro 5.536 migliaia e AbitareIn Development 5 S.r.l. per un importo pari a Euro 3.846 migliaia.

Il debito per caparre e acconti corrente, pari a Euro 3.030 migliaia è in capo alle controllate Trilogy Towers S.r.l. per un importo di Euro 1.474 migliaia, Milano City Village S.r.l. per un importo di Euro 952 migliaia e Palazzo Naviglio S.r.l. per un importo di Euro 604 migliaia.

Nota 18. Debiti commerciali

I debiti commerciali al 30 settembre 2023 sono pari ad Euro 7.161 migliaia (Euro 23.747 migliaia al 30 settembre 2022) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo. I debiti si riferiscono principalmente ai fornitori impegnati nell'attività produttiva. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall'Euro.

Nota 19. Altre passività correnti

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Oneri di urbanizzazione	3.290.635	3.450.676	(160.040)
Altri debiti	15.706.055	8.368.431	7.337.624
Retail e risonanti passivi	110.950	137.998	(27.048)
Debiti verso Istituti Previdenziali	80.634	66.366	12.268
<b>Altre passività correnti</b>	<b>19.168.275</b>	<b>12.025.471</b>	<b>7.162.804</b>

I debiti derivanti dalla rateizzazione degli oneri di urbanizzazione in capo alle controllate TheUnits S.r.l. per un ammontare pari a Euro 178 migliaia, AbitareIn Maggiorina S.r.l. per un ammontare pari a Euro 367 migliaia, Deametra Simg S.r.l. per un ammontare pari a Euro 332 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per un

importo pari a Euro 279 migliaia, Lambrate Twin Palace S.r.l. per un importo pari a Euro 1.082 migliaia e Smancity Sinq S.r.l. per un importo pari a Euro 1.053 migliaia.

La voce altri debiti è principalmente costituita dai:

- Debito verso gli azionisti per un importo complessivo di Euro 9.926 migliaia per dividendi distribuiti. In data 14 luglio 2023, l'assemblea dei soci della holding Abitareln S.p.A. ha approvato la distribuzione in favore dei propri azionisti di un dividendo straordinario in denaro, il pagamento si è perfezionato nel mese di ottobre 2023;
- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata la costruzione degli immobili in capo alla controllata Abitareln Maggolina S.r.l., Milano City Village S.r.l., Costruire in S.r.l., Trilogy Towers S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l. e Lambrate Twin Palace S.r.l. per un ammontare complessivo pari ad Euro 3.121 migliaia;
- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata l'attività di demolizione e bonifica dei progetti immobiliari in capo alle controllate MyCity S.r.l., Abitareln Development 4 S.r.l., Savona 105 S.r.l., Dearmetra Sinq S.r.l., Smancity Sinq S.r.l. e Mivivi S.r.l. per un ammontare complessivo pari ad Euro 432 migliaia;
- Debiti per oneri di competenza dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 la cui manifestazione finanziaria non si è ancora verificata, per un ammontare complessivo di Euro 994 migliaia;
- Debiti verso amministratori per compenso maturato non corrisposto per un importo pari a Euro 412 migliaia.

## Nota 20. Passività per imposte correnti

La voce Passività per imposte correnti è composta principalmente dal debito verso l'erario per IRPE per Euro 5.496 migliaia, debito verso l'erario per IRAP pari ad Euro 1.119 migliaia e debiti per IMU pari ad Euro 319 migliaia.

## Note alle principali voci di Conto economico

### Nota 21. Ricavi e variazione lavori in corso e prodotti finiti

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 122.177 migliaia al 30 settembre 2022 a Euro 116.304 migliaia al 30 settembre 2023.

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività e aree geografiche viene omessa in quanto l'attività è svolta totalmente in Italia.

#### Nota 21.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a Euro 235.783 migliaia al 30 settembre 2023 si riferiscono principalmente alla vendita di unità abitative effettuata dalle società controllate Milano City Village S.r.l. per un importo pari a Euro 88.765 migliaia, Trilogy Towers S.r.l. per un importo pari a Euro 57.001 migliaia e Palazzo Naviglio per un importo pari a Euro 30.413 migliaia. La voce in oggetto comprende anche i ricavi relativi alla conclusione dell'operazione di via Cadolini (ex Plasmon) per un valore complessivo pari a Euro 58.040 migliaia.

#### Nota 21.2 Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Abitareln Development 4 Srl	2.800.781	726.056	2.074.725
Abitareln Development 5 Srl	2.652.339	1.408.362	1.243.977
Abitareln Development 7 Srl	(1.207.370)	(14.968.038)	13.760.668
Abitareln Maggolina Srl	-	(2.220.412)	2.220.412
Accursio Srl	1.152.838	1.094.227	58.611
City Zeden Srl	(81.414)	122.134	(203.548)
Crynnow Srl	389.893	742.770	(352.877)
Immaginaria Srl	2.585.341	120.237	2.465.104
Lambrate Twin Palace Srl	4.573.544	6.058.280	(1.484.736)
Milano City Village Srl	(75.009.056)	30.388.870	(105.397.956)
Milano Progetti Srl	(30.334.668)	5.385.115	(35.719.783)
Mivivi Srl	3.235.676	3.329.765	(94.089)
MyCity Srl	711.136	5.326.520	(4.615.384)
New Tacio Srl	6.316.426	-	6.316.426
Palazzo Naviglio Srl	(27.881.981)	14.487.181	(42.369.162)
Porta Naviglio Grande Srl	5.378.523	(947.380)	6.225.903
Savona 105 Srl	1.186.125	(825.958)	2.012.083
Thelutis Srl	645.104	619.144	25.960
Trilogy Towers Srl	(41.402.936)	27.917.511	(69.320.447)
Velaplana Srl	407.320	451.624	(44.304)
Ziro Srl	222.134	449.498	(227.364)
<b>Totale</b>	<b>(143.660.275)</b>	<b>79.769.416</b>	<b>(223.429.691)</b>

Nota 21.3 Variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuove aree

Al 30 settembre 2023 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera della controllata Volaplana S.r.l. per un ammontare pari a Euro 2.550 migliaia e della controllata Ziro S.r.l. per un ammontare pari a Euro 5.000 migliaia.

Nota 21.4 Altri ricavi operativi

Gli altri ricavi operativi pari a Euro 16.631 migliaia al 30 settembre 2023 includono principalmente:

- Gli incrementi delle immobilizzazioni materiali in corso inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Deametra Sinq S.r.l. e Smartcity Sinq S.r.l. rispettivamente per un importo di Euro 14.414 migliaia ed Euro 237 migliaia;
- Contributo in conto esercizio secondo l'art.14 del Decreto Legge n.63/2013 in capo alla controllata Milano City Village S.r.l. per un importo pari a Euro 425 migliaia e alla controllata Palazzo Naviglio S.r.l. per un importo pari a Euro 299 migliaia;
- Altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding Aptareln S.p.A. per un ammontare pari ad Euro 363 migliaia;
- Il credito d'imposta per attività di R&S pari a Euro 56 migliaia.

Nota 22. Costi operativi

Nota 22.1 Acquisti immobiliari allo sviluppo

Al 30 settembre 2023 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare destinato alla vendita per opera della controllata Volaplana S.r.l. per un ammontare pari a Euro 2.550 migliaia e della controllata Ziro S.r.l. per un ammontare pari a Euro 5.000 migliaia. La voce in oggetto include anche i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare destinato alla locazione nella forma del co-living in capo alla controllata Deametra Sinq S.r.l. per un ammontare pari a Euro 12.500 migliaia.

Nota 22.2 Costi per servizi

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	1.456.374	1.019.590	436.784
Consulenze tecniche	1.508.501	1.066.472	442.029
Progettazione e D.L.	4.471.100	7.950.919	(3.479.819)
Costi di costruzione	24.459.366	56.046.337	(31.586.971)
Bonifiche	2.043.532	4.355.811	(2.312.279)
Demolizione	1.168.665	1.200.755	(32.090)
Oneri di costruzione	2.881.760	3.485.892	(604.132)
Compenso amministratori	1.639.703	2.719.891	(1.080.188)
Compenso Sindaci, società di revisione e OdV	345.781	276.445	69.336
Marketing e pubblicità	987.415	700.565	286.850
Costo arredo	7.833.670	162.219	7.671.451
Provvigioni a intermediari	441.791	666.821	(225.030)

Polizze Infortuno	723.778	1.183.076	(459.298)
Assicurazioni	466.127	377.712	88.415
Spese condominiali	734.286	236.096	498.190
Utenze	102.615	109.513	(6.898)
Altri	3.157.641	3.123.181	34.460
Totale	54.422.105	84.681.295	(30.259.190)

Nota 22.3 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Salari e stipendi	2.271.063	1.737.315	533.748
Oneri sociali	821.190	566.738	254.452
TFR	137.712	107.123	30.589
Altri costi	328.074	29.139	298.935
Totale costi del personale	3.558.039	2.440.315	1.117.724

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022, è riportato nella tabella seguente:

	30.09.2023		30.09.2022	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Direnti	2	2	2	2
Impiegati	53	52	41	46
Totale	55	54	43	48

Nota 22.4 Ammortamenti

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Ammort. attività immateriali	926.239	811.313	114.926
Ammort. attività materiali	372.275	337.372	34.903
Totale ammortamenti	1.298.514	1.148.685	149.829

L'incremento degli ammortamenti è correlato principalmente agli investimenti effettuati dalla capogruppo Abitareln S.p.A. sullo sviluppo.

Nota 22.5 Svalutazione e accantonamenti

La voce "Svalutazione e accantonamenti" è composta dall'accantonamento relativo al trattamento di fine mandato riconosciuto agli amministratori per un importo pari a Euro 43 migliaia e dall'accantonamento di



oneri di competenza dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 la cui manifestazione finanziaria non si è ancora verificata, per un ammontare complessivo di Euro 994 migliaia.

## Nota 22.6 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 2.968 migliaia e includono principalmente imposte indirette per Euro 1.530 migliaia (di cui IMU per 1.212 migliaia di Euro), penalità contrattuali Euro 838 migliaia e per la parte residua dagli abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

## Nota 23. Oneri e Proventi finanziari

Al 30 settembre 2023 i proventi finanziari ammontano ad Euro 3.125 migliaia e si riferiscono principalmente:

- alla rivalutazione del credito per stima bonus generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 del credito d'imposta secondo per un importo complessivo di Euro 2.000 migliaia;
- alla cessione del credito per stima bonus per un importo complessivo di Euro 621 migliaia;
- alla rivalutazione delle linee di investimento effettuata dalla holding Abitareln S.p.A., generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023, per un importo complessivo pari a Euro 221 migliaia;
- ai proventi generati dai derivati di copertura cash flow hedge stipulati dalla holding Abitareln S.p.A. e dalla società controllata Porta Naviglio Grande S.r.l. per un importo complessivo pari a Euro 179 migliaia.

Al 30 settembre 2023 gli oneri finanziari ammontano ad Euro 10.640 e si riferiscono principalmente:

- alla svalutazione generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. per un importo complessivo pari a Euro 2.793 migliaia;
- agli interessi passivi verso gli istituti di credito per l'indebitamento finanziario medio per un importo complessivo pari a Euro 5.143 migliaia;
- gli oneri finanziari sostenuti per la cessione del credito d'imposta agli istituti di credito per un importo complessivo di Euro 780 migliaia;
- alla svalutazione del credito per stima bonus generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 per un importo complessivo di Euro 942 migliaia.

## Nota 24. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Correnti	7.851.873	329.333	7.522.540
Differite	(6.881.994)	2.990.107	(9.872.101)
Imposte	969.879	3.319.440	(2.349.561)

Per il dettaglio delle imposte differite, si rimanda alla tabella riportata Nota 5. "Attività e Passività per imposte differite". La fiscalità del Gruppo è regolata tramite gli accordi di consolidato fiscale in capo ad Abitareln S.p.A. e Horitzky SIO S.p.A.

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per le imposte IRES, IRAP e sulla base dell'aliquota fiscale teorica, è la seguente:

	2023	2022
IRES	1.203.531	1.235.678
Risultato ante imposte	25.131.578	11.235.678
Oneri fiscali teorici %	6.031.531	2.696.563
Variazioni in aumento:		
IMU	978.444	915.358
Compensi non pagati e bonus dipendenti	252.000	1.167.750
Accanti Bonus/Fido svalutazione crediti/Svalutazioni	4.124.933	-
Variazione per scritture IAS consolidate	19.335.969	-
Altre variazioni in aumento	6.892.545	4.213.079
Totale	31.520.891	6.296.187

### Variazioni in diminuzione:

Compensi pagati e bonus dipendenti	1.231.666	592.000
Dividendi/rivalutazioni/plusvalenze	22.786.425	344.820
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi	1.263.246	736.723
Variazioni per scritture IAS consolidate	-	12.891.444
Rettifica interessi per CIMA	-	1.582.461
Altre variazioni in diminuzione	5.224.484	1.382.417
Totale	30.485.821	17.531.865

### Imponibile IRES

IRES di competenza dell'esercizio	26.166.448	-
Sopraav. Attive IRES esercizio precedente	6.279.948	(23.765)
IRES	6.415.006	(23.765)

### IRAP

IRES	2023	2022
Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP	11.504.713	17.786.123
Oneri fiscali teorici %	451.024	693.459

### Variazioni in aumento:

Costo collaboratori e amministratori	1.804.963	2.805.800
IMU	922.670	1.020.716
Variazione per scritture IAS consolidate	19.335.969	-
Altre variazioni in aumento	3.614.463	1.584.308
Totale	25.678.065	5.410.824

### Variazioni in diminuzione

Contributi in conto esercizio	785.801	902.310
Deduzioni per cuneo fiscale	2.841.746	2.361.200
Variazioni per scritture IAS consolidate	-	12.891.444
Altre variazioni in diminuzione	777.930	771.526
Totale	4.405.477	16.936.480

### Imponibile IRAP

IRAP di competenza dell'esercizio	32.837.301	6.270.467
IRAP di competenza dell'esercizio	1.436.857	353.127

## Nota 25. Utile per azioni base e diluito

Il risultato base per azione è calcolato dividendo il risultato dell'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio. Ai fini dell'utile diluito non sono state considerate azioni ordinarie che potenzialmente verranno emesse a seguito del raggiungimento degli obiettivi definiti dal piano di stock grant in quanto ad oggi non determinabili.

Si riporta di seguito la composizione della voce utile per operazioni base e diluito per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Risultato netto di gruppo (Euro)	24.161.499	7.916.238	16.245.261
N° di azioni in circolazione*	26.398.454	26.530.812	(132.358)
Numero di potenziali azioni ordinarie	1.246.802	669.530	577.272
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	27.645.256	27.200.342	444.914
Risultato per Azione (Euro)	0,92	0,30	0,62
Risultato diluito per azione (Euro)	0,87	0,29	0,58

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Risultato netto di gruppo da conto economico complessivo (Euro)	24.062.729	8.256.411	15.806.318
N° di azioni in circolazione*	26.398.454	26.530.812	(132.358)
Numero di potenziali azioni ordinarie	1.246.802	669.530	577.272
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	27.645.256	27.200.342	444.914
Risultato per Azione (Euro)	0,91	0,31	0,60
Risultato diluito per azione (Euro)	0,87	0,30	0,57

\*: al netto delle azioni proprie detenute al 30 settembre 2023.

## Nota 26. Operazioni con parti correlate

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

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

Non si segnalano altre parti correlate, oltre a quelle già individuate quali le società appartenenti all'area di consolidamento e gli amministratori, i sindaci e le figure con responsabilità strategiche, per i quali di seguito si evidenziano le remunerazioni:

Compenso amministratori	30.09.2023
TFM	1.639.703
Compenso sindaci	43.341
Compenso dirigenti con responsabilità strategiche	102.286
<b>Totale</b>	<b>200.000</b>
	<b>1.985.330</b>

## Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

Oltre quanto già riportato nella nota 12, Abitareln garantisce l'adempimento delle obbligazioni assunte dalle controllate, nei confronti di Reale Mutua Assicurazioni, e fronte del rilascio da parte di quest'ultima delle fidejussioni che le medesime controllate procurano in favore di terzi. Al 30 settembre 2023 l'ammontare complessivo del garantito è pari a Euro 118 milioni.

Inoltre, sussistono garanzie rilasciate da Abitareln S.p.A. per conto delle controllate in favore degli istituti di credito di seguito elencate nella tabella seguente:

Società	Importo garantito	Data di rilascio	Tipologia della garanzia
Abitareln Development 3 Srl	3.000.000	22.06.2018	Fidejussione rimborso finanziamento
Abitareln Development 4 Srl	1.175.000	03.03.2022	Lettera di patronage di 1,7 mln
Abitareln Development 5 Srl	4.500.000	07.07.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Accursio Srl	10.500.000	29.12.2021	Fidejussione rimborso finanziamento
Citynow Srl	400.000	01.02.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Lambiate Twin Palace Srl	3.300.000	25.05.2021	Lettera di patronage di 3,3 mln e postergazione finanziamento soci 2 mln
Milano Progetti Srl*	10.500.000	23.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Milano Progetti Srl*	5.000.000	21.10.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Milvi Srl	5.000.000	06.05.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
MyCity Srl	17.300.000	15.05.2023	Lettera di patronage
Porte Naviglio Grande Srl**	3.650.000	17.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Savona 105 Srl	10.950.000	03.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Voleplane Srl	5.000.000	11.01.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
<b>Totale</b>	<b>80.275.000</b>		

\* Abitareln S.p.A. ha mantenuto la garanzia rilasciata per conto della società ceduta Milano Progetti S.r.l., detentrica dell'immobile di via Cadenotti, in data 12 dicembre 2023 è stata comunicata la liberazione della fidejussione.

\*\* è stato raggiunto l'obiettivo di vendita che consente ad Abitareln S.p.A. di richiedere la cancellazione della garanzia.

## Politica di gestione dei rischi finanziari

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata.

## Informativa relativa al valore contabile e fair value degli strumenti finanziari

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

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

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

La tabella di seguito riportata riassume il confronto relativamente alle attività e alle passività finanziarie tra il loro valore contabile e il relativo fair value calcolato al 30 settembre 2023 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

in Euro)		Al 30.09.2023				
Attività	Nota	Valore		Livello 1	Livello 2	Livello 3
		contabile				
Attività finanziarie	3	184.544	184.544	-	-	-
Partecipazioni in altre imprese	4	2.022.472	2.022.472	-	-	-
Attività finanziarie correnti	7	2.200.000	-	2.200.000	-	-
Attività finanziarie iscritte al fair value	8	15.220.554	15.220.554	-	-	-
Crediti commerciali:	9	808.301	-	-	-	808.301
Altre attività correnti	10	23.933.618	-	10.024.453	-	13.909.165
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	12	28.917.054	28.917.054	-	-	-
<b>Passività</b>						
Passività finanziarie non correnti	14	73.751.305	73.751.305	-	-	-
Altre passività non correnti	16	335.184	-	-	-	335.184
Passività finanziarie correnti	14	11.105.340	11.105.340	-	-	-
Caparre e acconti clienti	17	47.210.747	-	-	-	47.210.747
Debiti commerciali	18	7.161.139	-	-	-	7.161.139
Altre passività correnti	19	19.188.275	-	-	-	19.188.275

### Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione annuale sulla gestione.

### Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 il Gruppo AbitareIn non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

### Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 il Gruppo AbitareIn non ha posto in essere eventi ed operazioni significative non ricorrenti, così come definite dalla comunicazione stessa.

### Informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione

Di seguito, l'informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione al Gruppo AbitareIn:

- Contributo in conto esercizio secondo l'art. 14 del Decreto Legge n. 63/2013 in capo alla controllata Milano City Village S.r.l. per un importo pari a Euro 425 migliaia;
- Contributo in conto esercizio secondo l'art. 14 del Decreto Legge n. 63/2013 in capo alla controllata Palazzo Naviglio S.r.l. per un importo pari a Euro 299 migliaia;
- Euro 56 migliaia come credito d'imposta per investimenti in Ricerca & Sviluppo ai sensi dell'articolo 244, comma 1 del Decreto Legislativo n. 34 del 2020 riconosciuto alle controllate AbitareIn S.p.A.

### Compensi alla Società di Revisione

Di seguito il dettaglio dei compensi di competenza dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 per i servizi di revisione e per quelli diversi della revisione resi dalla stessa Società di revisione BDO S.p.A.

Valori espressi in K€		
Ravisione bilancio semestrale		37
Ravisione legale		102
Altri servizi di assurance		-
<b>Totale</b>		<b>139</b>





**Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)**

1. I sottoscritti Luigi Francesco Gozzini e Cristiano Cortini, in qualità rispettivamente, di Amministratore Delegato e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Abitare In S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato al 30 settembre 2023.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 Il Bilancio Consolidato al 30 settembre 2023:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
  - b) rispetta le specifiche richieste disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format);
  - c) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
  - d) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'entit  e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
- 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei rifrimenti agli eventi importanti che si sono verificati nell'esercizio e alla loro incidenza sul Bilancio Consolidato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze dell'esercizio.

Milano, 13 dicembre 2023

Luigi Francesco Gozzini  
(Amministratore Delegato)

Cristiano Cortini  
(Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari)

**Abitare In S.p.A.**

Relazione della societ  di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 del  
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e  
dell'art. 10 del Regolamento (UE) n.  
537/2014

**Bilancio consolidato al 30 settembre 2023**

GRV/PBL/qp - RC08315023BDD0614

**BDO**

**Agli azionisti della  
Abitare In S.p.A.**

## Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

## ಗಿರಿಯಾ

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del gruppo Abitare in S.p.A. (nel seguito anche il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2023, del conto economico consolidato, del conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 30 settembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.lgs. 39/05.

### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo scelto la *revisione* (non controllabile) in conformità ai principi di *revisione* internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità nei sensi di tali principi sono altrettanto descritte nella sezione *responsabilità delle società* da *revisione per la revisione controllabile del bilancio consolidato della presente relazione*. Siamo indipendenti rispetto alla società Alfabeta in S.p.A. (nel seguito citata la "Società") in conformità alle norme ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla *revisione controllabile del bilancio*. Riteniamo di aver acquisito elementi probatori sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso, pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

[illegible]

Fig. 1. d. 1



### Aspetti chiave

## SVILUPPI IMMOBILIARI IN CORSO

**PASAPORTO: RICONOSCIMENTO DEI RICAMI E RIVALENTE; USO D  
STAG**

**NOTA 6: MAGAZZINI**

NOTA 21: RICAVI VARIABILI LAVORI IN CORSO E PRODOTTI FINITI

Il gruppo ha iscritto all'attivo Euro 145,7 milioni come "sviluppi immobiliari in corso" all'interno della voce "Magazzini" al 30 settembre 2023.

**Come descritto nel paragrafo  
"Riconoscimento dei ricavi e Rimanenza"  
all'interno della sezione delle note**

esplicitazione dedicata ai criteri di valutazione, il Gruppo valuta le rimanenze, in ottinenza al principio contabile interazionale IFRS 13, paragrafo 35 con riferimento alle iniziative immobiliari per le quali risultano essere stati sottoscritti i contratti preliminari di compravendita, utilizzando il metodo della percentuale di completamento.

Gli amministratori ricorrono a stime per la determinazione dei costi e ricavi previsti al completamento dell'iniziativa immobiliare.

Per le ragioni sopra esposte, ed in considerazione della significatività della voce di bilancio in oggetto, abbiamo considerato la valutazione delle rimanenze di terreni in corso, un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato.

## Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisce una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/00 e, nei termini previsti dalla legge, per tutta la parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

Atene in S. a. I. Relazione della società di rescrittura indipendente ai paesi dell'arc. 16 del D. L. g. 22 gennaio 2010, n. 39 dell'arc. 10 del Reg. n. 557/2014.

Aug-2 di 5

### Procedura di revisione in risposta agli aspetti chiave

**Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:**

- **Esame delle modalità utilizzate dal Gruppo per la determinazione dello stato avanzamento lavori, analisi dei metodi e assunzioni utilizzate dalla Direzione;**
- **Verifiche fisiche di alcuni cantieri oggetto di iniziativa immobiliare;**
- **Comprensione e rilevazione dei controlli posti in essere dal Gruppo sul processo di stima degli stati avanzamento lavori;**

- **Esame della ragionevolezza delle previsioni dei costi e ricavi a fine dell'iniziativa immobiliare;**
- **Verifica dell'accuratezza matematica del modello utilizzato ai fini del calcolo degli stati avanzamento lavori.**

Abbiamo verificato l'adeguatezza fornita nelle note al bilancio.



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

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

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

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

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenta le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

### Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Abitare S.p.A. si è svolta in data 23 dicembre 2020 (l'incarico di revisione legale del bilancio di esercizio e consolidato della società per gli esercizi dal 30 settembre 2021 al 30 settembre 2025).

Dichiaro che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di controllo per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

### Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

#### Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Abitare S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato migrato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato, quando estratte dal formato XHTML, in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici, potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98  
Gli amministratori della Abitare S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli aspetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, settembre 2023, nonché la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli aspetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Abitare S.p.A. al 30 settembre 2023 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli aspetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Abitare S.p.A. al 30 settembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.



**IBDO**

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 28 dicembre 2023

IBDO Italia S.p.A.  
Giovanni Rovelli  
Socio

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del Bilancio al 30 settembre 2023 (ai sensi dell'art. 153, D.Lgs. n. 38/1998, e dell'art. 2429, c. 2, c.c.)

Signori Azionisti,  
Il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 38/1998, l'esito dell'Unico della Finanza (UIF) e dell'art. 2429, comma 2, c.c., deve riferire all'assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri e formulare osservazioni e proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione e alle materie di sua competenza.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti di vigilanza nei termini previsti dalla vigente normativa e tenuto conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché delle disposizioni Consob in materia di controlli societari e di attività del Collegio Sindacale e delle indicazioni contenute nel Codice di Corporate Governance promosso da Borsa Italiana S.p.A. (il "Codice") a cui Abitare Ia S.p.A. (in seguito anche "Abitare In" o "Società") ha aderito con delibera consultare del 15 gennaio 2021.

A tale fine il Collegio Sindacale, oltreché partecipare alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati endoconsulitari, ha avuto un costante scambio di informazioni con le preposte funzioni amministrative e di audit, con l'Organo incaricato della vigilanza

sull'efficacia, l'osservanza e l'aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo ai fini del D.Lgs. n. 231/01 della Società ("OdV"), nonché con BDO S.p.A., la società incaricata, in qualità di Revisore Incaricato, della revisione legale dei conti.

## Il Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato dall'Assemblea ordinaria degli Azionisti del 23 dicembre 2020 ed è costituito da:

- Dott. Ivano Passoni (Presidente);
- Dott. Marco Dotizzi (sindaco effettivo);
- Dott. Matteo Alfonso Carravola (sindaco effettivo).

Sono Sindaci supplenti la Dott.ssa Fanny Butera e la Dott.ssa Mariateresa Giangroco. Si rammenta che il mandato del predetto Collegio risulta in scadenza con l'approvazione del bilancio chiuso al 30/09/2023.

I principali incarichi ricoperti dai componenti del Collegio Sindacale sono indicati nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari della Società, redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF, approvata dal CdA in data 13 dicembre 2023.

Il Collegio Sindacale dichiara che tutti i propri componenti rispettano le disposizioni regolamentari emanate da Consob in materia di limiti al cumulo degli incarichi.

\*\*\*

Il bilancio della Società al 30 settembre 2023 è redatto in base ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emessi dall'*International Accounting*

*Standards Board* (IASB) e omologati dall'Unione Europea, nonché conformemente ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del D.Lgs. 38/2005. Esso si compone dei documenti richiesti dallo IAS 1, ovvero: una situazione patrimoniale finanziaria di fine periodo, un prospetto di "profit and loss" e delle altre componenti del conto economico complessivo del periodo, un prospetto delle variazioni del patrimonio netto del periodo, un rendiconto finanziario del periodo, le note al bilancio, e le informazioni comparative rispetto all'esercizio precedente. La Società ha preparato il proprio bilancio secondo i principi contabili internazionali al 30 settembre 2023 e indicato i dati comparativi al 30 settembre 2022, come descritto nei criteri di redazione. La data di prima applicazione dei principi contabili internazionali è stata il 1 ottobre 2016 che corrisponde alla data di applicazione del bilancio IFRS per il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In.

## Continuità aziendale

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 13.12.2023, ha approvato il progetto di bilancio al 30/09/2023 nel presupposto della continuità aziendale.

Il Collegio sindacale ha monitorato costantemente, nell'ambito delle verifiche periodiche, l'evoluzione della situazione economico-finanziaria e patrimoniale della società e non ha riscontrato dubbi circa l'esistenza del presupposto della continuità aziendale nella redazione del presente bilancio.

## Operazioni significative non ricorrenti

In data 14 luglio 2023 l'assemblea degli azionisti della società ha autorizzato l'acquisto e la disposizione di azioni ordinarie proprie, ai

senzi e per gli effetti dell'art. 2357 C.C., fino ad un numero massimo che non sia complessivamente superiore al 20% del capitale sociale, da realizzarsi entro un periodo di 18 mesi dalla data dell'assemblea e per un controvalore massimo pari ad Euro 20 milioni.

#### **Procedura di Impairment Test**

Nelle note illustrative al bilancio sono riportate le informazioni e gli esiti del processo valutativo condotto.

Il Collegio Sindacale ritiene che la procedura di *impairment test* adottata dalla Società sia adeguata.

#### **Operazioni atipiche o inusuali**

Non ci risulta che la Società abbia posto in essere operazioni atipiche o inusuali così come definite dalla comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

#### **Operazioni infragruppo o con parti correlate**

Si ricorda che ai sensi dell'articolo 2391-bis del Codice civile e della delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010 recante "*Regolamento operazioni con parti correlate*", successivamente modificata con delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010, e ai sensi della delibera Consob n. 21624 del 10 dicembre 2010, il Consiglio di Amministrazione, in data 13 gennaio 2021, ha adottato la "*Procedura relativa alle operazioni con parti correlate di Abitare In S.p.A.*" (il "*Regolamento*").

Segnaliamo che il Regolamento adottato dalla Società è seguito per le operazioni effettuate nel corso dell'esercizio 2023, è coerente con i principi contenuti nel Regolamento Consob citato e risulta pubblicato

4

sul sito internet societario.

Le operazioni con Parti Correlate sono indicate nella nota illustrativa al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato della Società e del Gruppo nelle quali sono riportati anche i conseguenti effetti economici e patrimoniali.

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza del Regolamento e sulla correttezza del processo seguito dal Consiglio di Amministrazione e dal competente Comitato in tema di qualificazione delle parti correlate e non ha nulla da segnalare.

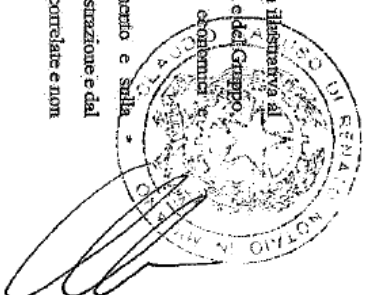
#### **Attività svolta dal collegio sindacale nel corso dell'esercizio 2023**

Nell'espletamento della sua attività il Collegio:

- ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo;
- ha vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, si è interfacciato con il Comitato Remunerazioni e il Comitato

Controllo Interno, Gestione dei Rischi e Sostenibilità ed ha ottenuto dagli Amministratori periodiche informazioni, con cadenza almeno trimestrale, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dal Gruppo di società che ad essa fanno capo (il "Gruppo"), assicurandosi che le delibere assunte e poste in essere non fossero manifestamente imprudenti, ezzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale; si evidenzia che il CdA ha ritenuto non necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un

5





Comitato per le Nomine in considerazione della struttura e della dimensione della Società, anche in ragione del relativo assetto proprietario, nonché del meccanismo del voto di lista previsto dal Statuto, che assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell'organo amministrativo; quanto al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si evidenzia che nel corso dell'esercizio, non essendosi realizzata alcuna OPC non esecute ai sensi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, non si sono svolte riunioni (in conformità a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate Consob e dall'art. 2.1 delle Procedure per le Operazioni con Parti Correlate, il comitato parti correlate si intende automaticamente costituito nelle persone dei tre amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas e Nicola Picchi, non essendosi quindi resa necessaria l'adozione di apposita delibera di nomina da parte del Consiglio di Amministrazione);

- ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai Responsabili delle Funzioni aziendali e interfacciandosi con i Comitati adocconsulanti;
- ha vigilato in merito alla corrispondenza tra la struttura decisionale della società e le deleghe depositate presso il registro delle imprese, alle linee di dipendenza gerarchica, al processo aziendale di formazione ed attuazione delle decisioni, a quello di informative finanziaria, alla definizione e la concreta operatività dei diversi livelli di controllo;
- ha vigilato sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema di

6

controllo interno e di gestione dei rischi mediante la partecipazione alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi, mediante l'ottenimento di informazioni dagli amministratori, dai Responsabili delle Funzioni Aziendali, dai Rappresentanti della Società di Revisione e dall'OdV. Ha inoltre avuto incontri con il Responsabile dell'*Internal Audit* della Società, sig. Cesare Mileto, dal quale ha ottenuto informazioni sullo stato di attuazione del Piano di *Audit* per l'esercizio, sulle risultanze delle verifiche effettuate e sulle attività di medio termine e pianificate, nonché sulle relative attività di *follow-up* e quelle pianificate per l'esercizio venturo;

- ha analizzato, senza riscontrare criticità, il piano pluriennale 2024-2028 redatto dal management della società e approvato dal CdA il 13 dicembre 2023, i progetti di bilancio separato e consolidato, le operazioni di maggiore rilievo economico, patrimoniale o finanziario, ivi incluse eventuali operazioni atipiche, insoluali, infragruppo o con parti correlate o caratterizzate da un potenziale conflitto di interessi, così come adeguatamente comunicate dagli amministratori nella propria relazione;

- ha vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile tramite incontri con il *Chief Financial Officer*, nonché Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nella figura del sig. Cristiano Confini e con la Società di Revisione BDO S.p.A., anche al fine dello scambio di dati e informazioni;
- ha vigilato sulle modalità di attuazione delle regole di Governo Societario adottate dalla Società, anche in aderenza ai principi

7

contenuti nel Codice. In particolare:

- ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottate dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri;
- ha verificato l'indipendenza della Società di Revisione;
- ha valutato l'indipendenza dei propri membri;
- ha effettuato la valutazione in merito alla composizione, dimensione e funzionamento del CdA e dei comitati nominati, con particolare riguardo ai requisiti previsti per amministratori indipendenti, alla determinazione delle remunerazioni, nonché alla completezza, alle competenze e alle responsabilità connesse a ciascuna funzione aziendale, con esito positivo;
- ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF. Tali disposizioni hanno permesso a queste ultime di fornire tempestivamente alla Società le notizie necessarie per adempiere agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge;
- ha vigilato sulle operazioni con Parti Correlate e infragruppo, a tale riguardo riteniamo che le informazioni fornite siano adeguate;
- ha vigilato sulla corretta attuazione degli adempimenti posti a carico della Società dalle normative sugli abusi di mercato c.d. ("Market Abuse Regulation"), inclusi quelli afferenti alle c.d. operazioni di "internal dealing", e sulla "Tutela del risparmio", nonché in materia di informativa societaria.

Alla luce di tutto quanto sopra, e tenuto conto della natura evolutiva del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, dalle analisi svolte

8

e sulla base degli elementi informativi acquisiti non sono emersi elementi che possano indurre questo Collegio a ritenere non adeguato nel suo complesso, il sistema di controllo interno e gestione dei rischi della società.

L'*Internal Audit* e l'ODV, che abbiamo periodicamente incontrato, non hanno segnalato particolari criticità nell'ambito delle rispettive competenze.

Nel corso del periodo l'attività della Funzione di *Internal Audit* ha avuto ad oggetto le attività di verifica previste dal piano annuale delle attività della Funzione di *Internal Audit* per l'Esercizio, dalla data di approvazione del nuovo piano di Internal Audit avvenuta in data 13 dicembre 2022 oltre alle verifiche su temi specifici, attivate nel corso dell'esercizio, su impulso dell'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, o del Comitato Controllo, Rischi e Operatività con le parti correlate, e infine il confronto dei rischi di processo evidenziati nel piano di audit, con il report ERM aggiornato in data 6 giugno 2023 durante la riunione del CCR. In particolare, il piano di audit è stato focalizzato sul processo del ciclo passivo (procurement) e quello gestione risorse umane (HR). Con riferimento all'audit inerente l'attività di ciclo passivo per la gestione degli acquisti sono state riscontrate talune inefficienze operative per le quali, riteniamo, la società sta analizzando alternative con supporto digitale (con impatto sul rischio evidenziato come "medio", quanto alla gestione risorse umane le osservazioni dell'Internal Audit hanno per lo più riguardato (i) l'implementazione di mantenere un presidio sulla formazione del personale, con una verifica del programma di formazione riferito e negoziato fra responsabili e destinatari delle iniziative formative, in modo da rendere

9

sistematico il ricorso alla formazione dove utile o opportuno; (ii) un richiamo all'attenzione ai processi di turnover delle figure chiave, in modo da limitare al minimo le eventuali discontinuità organizzative conseguenti all'uscita di una o più posizioni chiave; questo processo verrà sviluppato dopo l'esito di un'attività di mappatura delle competenze.

Sono state inoltre svolte verifiche da parte dell'Internal Audit su temi specifici quali: il cronoprogramma delle attività di chiusura contabile, la procedura acquisti, i sistemi informativi e di cyber security, la gestione di tesoreria (servizi remote banking), la gestione del personale, il funzionamento del sistema di controllo di gestione e reporting e l'analisi di qualità dei servizi agli acquirenti. Non sono state dallo stesso rilevate particolari criticità, ma aspetti di miglioramento.

La relazione annuale del Consiglio di Amministrazione sul Governo Societario e gli Assenti Proprietari non ha evidenziato problematiche tali da essere portate alla Vostra attenzione.

#### **Attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria**

Il Collegio ha verificato l'esistenza di adeguate norme e procedure a presidio del processo di raccolta, formazione e diffusione delle informazioni finanziarie.

Pertanto, il Collegio esprime una valutazione di adeguatezza del processo di formazione dell'informativa finanziaria e ritiene non sussistano rischi da sottoporre all'Assemblea.

#### **Attività di vigilanza sul processo di informativa non finanziaria**

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza delle disposizioni stabilite nel D.lgs. 254/2016, verificando che la Società non rientra nella casistica

degli Enti di interesse pubblico di grandi dimensioni tenuti a rendicontare sulle loro performance non finanziarie ai sensi del D.lgs. 254/2016.

**Esposti, denunce ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile. Eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate**

Il Collegio non è risultato destinatario di denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c. e/o di esposti e non si segnalano omissioni, fatti censurabili o irregolarità riscontrate.

**Remunerazione degli amministratori, del direttore generale e dei dirigenti aventi responsabilità strategica**

Si ricorda che in data 28 aprile 2021, il Cda della Società aveva approvato la Politica di Remunerazione con riferimento ai componenti del Consiglio di Amministrazione e ai dirigenti con responsabilità strategiche della Società su proposta del Comitato Remunerazione riunitosi in data 23 aprile 2021, nonché la determinazione dei relativi obiettivi di performance. Sempre in data 28 aprile 2021 il Cda della Società aveva deliberato di approvare l'adozione di un Piano di remunerazione per il periodo 2021-2023 (il "Piano"), da sottoporre all'approvazione dell'assemblea degli azionisti ai sensi dell'art. 114-bis del T.U., destinato ai soggetti che, alla data di attribuzione delle azioni, hanno in essere con la Società un rapporto di amministrazione con deleghe esecutive -sig.ri Luigi Francesco Gozzini e Marco Grillo - o che hanno in essere con la Società un rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato e, in particolare, che sono individuati quali Dirigenti con Responsabilità Strategiche della Società - sig. Marco



Scalvini. In data 31 maggio 2021 gli azionisti avevano deliberato l'approvazione del "Piano di Stock Grant 2021-2023" dedicato agli Amministratori esecutivi della Società e al Dirigente con responsabilità strategiche e un aumento gratuito del capitale a servizio del Piano di Stock Grant 2021-2023 per massimi nominali Euro 5.100 corrispondenti a massime n. 1.020.000 azioni.

In data 13 dicembre 2022 il CdA, a seguito del parere preventivo favorevole del Comitato Remunerazioni rilasciato in sede di riunione tenutasi in pari data alla quale ha partecipato il Collegio senza nulla eccepire, ha approvato la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti di cui all'art. 123-ter TUF e ha approvato: (i) il riconoscimento ai suoi componenti delle componenti variabili a breve periodo (MBO); (ii) il riconoscimento ai suoi componenti delle componenti variabili a medio lungo termine (LTP) delle rispettive remunerazioni, con l'eccezione dell'obiettivo legato alle tematiche ESG, avente ad oggetto la realizzazione della prima fase del progetto di riqualificazione della sede operativa della Società, la cui fase di esecuzione è stata rinviata alla luce dell'incremento improvviso dei costi di costruzione, susseguente alla crisi Russo Ucraina; pertanto tale parte di remunerazione variabile, corrispondente al 20% delle azioni assegnabili per l'esercizio 2022 in base al piano di stock grant 2021-2023, è stata posticipata all'esercizio 2023. In data 24 gennaio 2023 l'Assemblea degli azionisti ha deliberato, con voto vincolante, l'approvazione della prima sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione per l'esercizio in chiusura al 30 settembre 2023, ai sensi dell'art. 123-ter TUF. In tale occasione l'Assemblea ha altresì approvato, con voto non vincolante, la seconda sezione della

12

relazione sulla politica in materia di remunerazione circa i compensi corrisposti nell'esercizio chiuso al 30 settembre 2022, ai sensi dell'art. 123-ter TUF. Si evidenzia che il CdA nel corso della seduta del 13 dicembre 2023 ha deliberato, a seguito del parere preventivo favorevole del Comitato Remunerazioni, l'approvazione della relazione sulla politica in materia di remunerazione per il 2024 e sui compensi corrisposti agli amministratori e ai dirigenti con responsabilità strategiche della Società nell'esercizio 2023. In tale occasione il CdA ha altresì approvato la proposta ai sensi dell'art. 114-bis del TUF di un piano di incentivazione basato su strumenti finanziari "Piano di Stock Grant 2024-2028".

#### **Ulteriori pareri espressi dal Collegio Sindacale**

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2023 non ha espresso ulteriori pareri.

#### **Vigilanza ai sensi del D.Lgs. n. 39/2010 - verifica dell'indipendenza della società di revisione**

Il Collegio ha altresì vigilato sulla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati, sull'indipendenza della società di revisione, con particolare attenzione agli eventuali servizi non di revisione prestati e sull'esito della revisione legale.

Con riferimento all'indipendenza della Società di Revisione BDO S.p.A., il Collegio Sindacale ha preventivamente esaminato le proposte di conferimento di incarichi diversi dalla revisione legale alla società di revisione, valutando in particolare la compatibilità con i divieti di cui all'art. 5 del Regolamento UE 537/2014 e l'assenza di potenziali rischi per l'indipendenza del revisore derivanti dallo svolgimento dei servizi

13

moderati. Al ricorrere dei presupposti previsti dalla legge il Collegio ha approvato il conferimento del servizio a BDO S.p.A.

Nel corso dell'esercizio 2023 la società di revisione non ha svolto nei confronti del Gruppo attività diverse dai servizi di revisione.

Si segnala inoltre che BDO S.p.A. non ha fornito per almeno tre esercizi consecutivi precedenti all'esercizio 2022/2023 alla Società ed al Gruppo servizi diversi dalla revisione legale dei conti.

#### **Osservazioni e proposte sui contenuti nella relazione della società di revisione**

Si rappresenta che la società di revisione BDO S.p.A. ha rilasciato:

- in qualità di *Revisore incaricato*, le relazioni previste dagli artt. 14 del D.Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento UE 537/2014; le relazioni riportano un giudizio senza rilievo sul bilancio d'esercizio e consolidato e l'attestazione che essi forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo al 30 settembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa, in conformità ai principi contabili applicabili;

- la relazione aggiuntiva prevista dall'art. 11 del Regolamento UE 537/2014, senza riscontrare criticità, con allegata la dichiarazione di cui all'art. 6 del Regolamento UE 537/2014 della quale non emergono situazioni che possono comprometterne l'indipendenza.

#### **Autovalutazione del Collegio Sindacale**

In ottemperanza alle previsioni di cui alle "Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate" del Consiglio Nazionale dei

14

Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili che prevedono che il Collegio Sindacale sia tenuto ad effettuare, dopo la nomina e successivamente con cadenza annuale, una valutazione sul proprio operato in relazione alla concertata pianificazione della propria attività, sull'idoneità dei componenti, sull'adeguata composizione dell'organo con riferimento ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza, nonché sull'adeguatezza della disponibilità di tempo e di risorse rispetto alla complessità dell'incarico (la "Autovalutazione"), si informa che il Collegio Sindacale ha svolto l'Autovalutazione per l'esercizio 01/10/2022-30/09/2023, oggetto di separata verbalizzazione, e i cui esiti, positivi, sono oggetto di specifica esposizione nell'ambito del Report di valutazione e della "Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2023" ex art. 123-bis del TUF della Società. In particolare è stato positivamente appurato il corretto e efficace funzionamento dell'organo e la sua adeguata composizione, sia con riferimento ai requisiti prescritti dalla legge in capo ai suoi membri, sia con riferimento alle competenze personali e collegiali.

#### **Riunioni del Collegio Sindacale, del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati endoconsiliari**

Nel corso dell'esercizio 2023:

- si sono tenute numero 8 riunioni del Collegio Sindacale, della durata media di circa 4,1 ore ciascuna;
- il Collegio Sindacale ha avuto periodicamente incontri e scambi di informazioni con i Rappresentanti di BDO S.p.A.;
- si sono tenute numero 17 riunioni del Consiglio di Amministrazione. A tal riguardo si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione è composto da 6 membri, nelle figure dei signori

15

Marco Claudio Grillo, Luigi Francesco Gozzini, Eleonora Reni, Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Carlo Ferdinando Vegas e Nicola Picchi di cui 3 indipendenti (Mazzoleni, Vegas e Picchi), 2 amministratori su 6 sono di genere femminile;

- il Comitato Remunerazioni si è riunito 2 volte con la partecipazione di almeno 1 sindaco;

- il Comitato Controllo Rischi si è riunito 4 volte con la partecipazione di almeno 1 sindaco;

- l'OdV si è riunito numero 5 volte.

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

Infine, l'Assemblea degli azionisti si è riunita numero 2 volte, il 24/01/2023 e il 14/07/2023, con l'intervento di tutti gli amministratori e tutti i sindaci.

L'Amministratore Delegato, Luigi Francesco Gozzini ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Cristiano Cortini, hanno rilasciato, in data 13 dicembre 2023, le dichiarazioni ex art. 154-bis del TUF, attestando che il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato sono redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002, corrispondono alle risultanze dei libri e delle scritture contabili e sono idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e del gruppo.

Il Collegio Sindacale ha riscontrato la completezza e l'adeguatezza delle

16

informazioni fornite dal Consiglio di Amministrazione nelle proprie relazioni, anche relativamente ai rischi, alle incertezze significative ed ai contesti cui sono esposti la Società ed il Gruppo.

Come indicato dagli amministratori, non si sono verificati fatti rilevanti dopo la chiusura dell'esercizio.

Il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio separato e consolidato al 30 settembre 2023 e concorda con la proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione di destinazione del risultato d'esercizio.

Milano, 11/28/12/2023

Il Collegio Sindacale

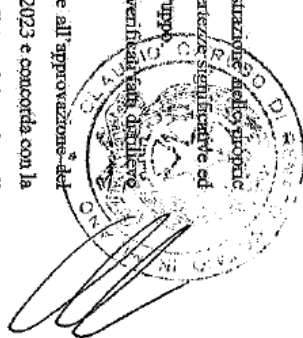
(Dott. Ivano Passoni)

(Dott. Marco Donizzi)

(Dott. Matteo Alfonso Ceravolo)

*Matteo Alfonso Ceravolo*

17



*[Handwritten signature]*



## Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria individuale

	Note	30.09.2023	Di cui parti correlate	30.09.2022	Di cui parti correlate
Attività immateriali	1	2.696.514		2.447.176	
Attività materiali	2	1.931.644		1.567.180	
Partecipazioni in imprese controllate	3.126	7.455.952	7.455.952	6.874.658	6.874.658
Partecipazioni in altre imprese	3.2	2.022.472		4.715.514	
Attività finanziarie non correnti	4,26	46.705.640	46.589.528	44.111.935	43.937.921
Imposta anticipata	5	116.172		290.098	
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>60.928.394</b>		<b>60.006.561</b>	
Crediti commerciali	6,26	632.805	43.879	9.990	
Crediti verso società controllate	7,26	34.312.596	34.312.596	19.856.939	19.856.939
Attività finanziarie correnti vs controllate	4,26	1.250.000	1.250.000	10.668.158	10.668.158
Crediti finanziari	8,26	2.200.000	2.200.000	-	-
Attività finanziarie iscritte al fair value	9	15.220.554		-	-
Altre attività correnti	10	2.089.014		1.382.981	
Attività per imposte correnti	11	92.060		6.128.917	
Disponibilità liquide	12	15.044.042		4.926.191	
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>70.841.071</b>		<b>42.973.176</b>	
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>		<b>131.769.465</b>		<b>102.979.737</b>	
Capitale sociale		133.004		132.654	
Riserve		44.497.159		45.033.840	
Risultato esercizi precedenti		6.682.923		8.916.450	
Risultato di periodo		25.968.357		7.692.297	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13</b>	<b>77.281.443</b>		<b>61.775.241</b>	
Passività finanziarie non correnti	14	15.269.844		12.875.698	
Benefici a dipendenti	15	362.108		315.126	
Altre passività non correnti	16,26	335.184	335.184	281.755	281.755
Debiti per imposte differite passive	5	174.385		42.349	
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>16.141.521</b>		<b>13.514.728</b>	
Passività finanziarie correnti	14,26	8.721.432	1.412.124	14.320.590	1.725.521
Debiti commerciali	17,26	934.317	6.760	952.008	20.321
Debiti verso società controllate	18,26	12.207.509	12.207.509	10.859.565	10.859.565
Altri debiti e passività correnti	19,26	10.587.787	30.000	1.434.015	321.000
Debiti tributari	20	5.895.456		123.590	
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>38.346.501</b>		<b>27.689.768</b>	
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>54.488.022</b>		<b>41.204.496</b>	
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>131.769.465</b>		<b>102.979.737</b>	

# Bilancio d'esercizio

Al 30 SETTEMBRE 2023

## Prospetto di Conto Economico individuale

	Note	30.09.2023	Di cui parti correlate 30.09.2022	Di cui parti correlate
Ricavi per servizi	21.1.26	16.245.657	16.245.657	9.225.776
Altri ricavi	21.2.26	1.021.710	166.188	618.194
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>21</b>	<b>17.267.367</b>	<b>9.843.960</b>	<b>55.326</b>
Acquisti materie prime, semilavorati, materiali		54.962	56.760	
Costi per servizi	22.1.26	7.162.565	1.446.590	6.300.221
Noleggi ed altri		80.737	59.254	2.383.084
Costi per il personale	22.2.26	3.150.671	200.000	2.352.629
Ammortamenti	22.3	1.472.303	1.314.041	200.000
Valutazioni e accantonamenti	22.4.26	43.341	598.047	52.547
Altri oneri operativi	22.5	391.851	351.989	
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>22</b>	<b>12.356.310</b>	<b>11.032.941</b>	
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>4.911.057</b>	<b>(1.188.981)</b>	
Ripartizioni (valutazione) partecipazioni controllate	23.26	(186.587)	(500.000)	(500.000)
Proventi finanziari	24.26	28.176.185	3.902.482	7.900.000
Oneri finanziari	24	(3.809.332)	(477.493)	
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>24</b>	<b>29.091.323</b>	<b>7.843.281</b>	
Imposte	25	(3.122.966)	(150.584)	
Risultato dell'esercizio da gestione ordinaria		25.968.357	7.692.297	
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>		<b>25.968.357</b>	<b>7.692.297</b>	

## Prospetto di Conto Economico complessivo individuale

	30.09.2023	30.09.2022
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>25.968.357</b>	<b>7.692.297</b>
Altre componenti di conto economico complessivo		
Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio		
Benefici ai dipendenti	(3.223)	104.593
Effetto fiscale	774	(25.102)
Totale	(2.449)	79.491
Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio		
Strumenti di copertura	(57.902)	193.528
Effetto fiscale	13.896	(46.446)
Totale	(44.006)	147.079
Totale variazione riserva ed	(46.455)	226.570
<b>Risultato del periodo complessivo</b>	<b>25.921.902</b>	<b>7.918.867</b>

## Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva azioni proprie	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2021	129.677	34.806.375	39.651	-	2.379.457	0.246	(82.190)	2.156.305	48.262.174
Risultato d'esercizio								7.692.297	7.692.297
Valutazione attuariale TFR							79.491		79.491
Valutazione derivati di copertura							147.079		147.079
Stock grant plan					1.738.794				1.738.794
Aumento capitale capogruppo	2.977	3.857.429							3.860.406
Destinazione risultato d'esercizio							6.760.145	(6.760.145)	
<b>Patrimonio netto 30 settembre 2022</b>	<b>132.654</b>	<b>40.749.804</b>	<b>39.651</b>		<b>4.113.251</b>	<b>0.246</b>	<b>144.380</b>	<b>2.576.450</b>	<b>51.775.241</b>

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva azioni proprie	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utile a bilancio d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2022	132.654	40.749.804	39.651	-	4.113.251	0.246	144.380	2.576.450	51.775.241
Risultato d'esercizio								7.692.297	7.692.297
Valutazione attuariale TFR							0.449		0.449
Valutazione derivati di copertura							(44.006)		(44.006)
Acquisto azioni proprie				(1.115.515)					(1.115.515)
Distribuzione dividendi								(9.925.824)	(9.925.824)
Stock grant plan	350	336.887			288.602				625.839
Aumento capitale capogruppo									
Destinazione risultato d'esercizio								7.692.297	7.692.297
<b>Patrimonio netto 30 settembre 2023</b>	<b>133.004</b>	<b>41.086.691</b>	<b>39.651</b>	<b>(1.115.515)</b>	<b>4.401.853</b>	<b>0.246</b>	<b>97.925</b>	<b>6.682.923</b>	<b>51.775.241</b>





## Rendiconto Finanziario individuale (metodo indiretto)

	30.09.2023	30.09.2022
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdite) dell'esercizio	25.968.357	7.692.297
Imposte sul reddito	3.122.966	150.984
Proventi finanziari	(28.176.185)	(10.009.755)
Oneri finanziari	3.995.919	477.493
(Plusvalenze/minusvalenze derivanti da cessioni di attività)	-	(5.431)
Accantonamenti netti	347.793	1.203.127
Accantonamenti stock grant	625.639	1.733.794
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.472.303	1.314.040
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>7.356.792</b>	<b>2.556.549</b>
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	930.253	4.173.826
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(15.078.472)	(2.909.461)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	7.155.948	(4.030.460)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	27.573.432	7.071.393
Imposte pagate	(78.998)	-
Utilizzo dei fondi	(84.518)	(51.819)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>27.774.437</b>	<b>6.810.028</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(194.303)	(207.227)
Dismissioni di attività materiali	-	5.431
Investimenti in partecipazioni	736.490	-
Investimenti immobiliari	-	-
Investimenti in attività immateriali	(441.531)	(942.147)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Variazioni di attività finanziarie non correnti	(5.505.978)	(8.789.439)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(5.405.322)</b>	<b>(9.933.382)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	5.000.000	10.000.000
Rimborsi finanziamenti bancari	(8.393.222)	(1.683.618)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(990.131)	(5.186.042)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(6.752.396)	-
Investimenti in azioni proprie	(1.115.515)	-
Aumento capitale e pagamento	-	3.860.406
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(12.251.264)</b>	<b>6.990.746</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>10.117.851</b>	<b>3.867.392</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>4.926.191</b>	<b>1.058.799</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	10.117.851	3.867.392
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>15.044.042</b>	<b>4.926.191</b>



## Informazioni societarie

Abitareln S.p.A. è una società per azioni costituita nel 2016 in Italia, con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12. La Società svolge principalmente attività di sviluppo immobiliare tramite le controllate.

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato sono espressi 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. Abitareln, in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 30 settembre 2022.



## Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

### Principi generali

Il bilancio separato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del d.lgs n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretations Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e, ancor prima, Standing Interpretations Committee ("SIC"). Il presente bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023 è il primo bilancio IFRS preparato dalla Società in virtù del transiting delle azioni della Società sul mercato MTA, segmento STAR. Nell'allegato al bilancio d'esercizio "Prima applicazione degli IFRS" sono riportate le informazioni richieste dall'IFRS 1 e, in particolare, la descrizione degli impatti che la transizione agli IFRS ha determinato sulla situazione patrimoniale ed economica di Abitareln S.p.A.

Il bilancio d'esercizio è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le valutazioni a fair value di alcuni strumenti finanziari.

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

La pubblicazione del presente bilancio separato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 13 dicembre 2023.

### Prospetti di Bilancio

Il bilancio separato di Abitareln al 30 settembre 2023 è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative, predisposti in conformità con gli IFRS. Gli schemi di presentazione della situazione patrimoniale-finanziaria presentano una classificazione delle attività correnti e non correnti e delle passività correnti e non correnti dove: (i) le attività non correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo oltre i 12 mesi; (ii) le attività correnti comprendono i saldi attivi con

## NOTE ESPLICATIVE al Bilancio d'esercizio

il normale ciclo operativo entro i 12 mesi e le disponibilità liquide; (iii) la passività non corrente 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 preaccidenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

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

## Esposizione degli importi nel bilancio consolidato e nelle note esplicative

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

## Criteri di valutazione

### Riconoscimento dei ricavi

Ricavi da contratti con i clienti detta la regola per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L'ambito di applicazione del principio è costituito da tutti i ricavi derivanti da contratti con i clienti, ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocation del prezzo alle obbligazioni contrattuali;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna obbligazione contrattuale.

I ricavi di Abitarein S.p.A. per cessioni di beni e servizi sono riconducibili alle prestazioni di servizi. Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente alla fornitura di servizi tecnico-professionali e remunerazioni delle royalties alle società controllate.

### Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

### Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

### Immobilizzazioni immateriali

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

Viceversa, possono essere capitalizzati i costi di sviluppo sempreché rispettino tutte le seguenti condizioni: i) il progetto è chiaramente identificato ed i costi ad esso riferiti sono identificabili e misurabili in maniera attendibile; ii) è dimostrata la fattibilità tecnica del progetto; iii) è dimostrata l'intenzione di completare il progetto e di vendere i beni immateriali generati dal progetto; iv) esiste un mercato potenziale o, in caso di uso interno, è dimostrata l'utilità dell'immobilizzazione immateriale per la produzione dei beni immateriali generati dal progetto; v) sono disponibili le risorse tecniche e finanziarie necessarie per il completamento del progetto. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo ("Fair Value") definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile. Le licenze acquistate e relative a software vengono capitalizzate sulla base dei costi sostenuti per il loro acquisto e per portarle in uso. L'ammortamento è calcolato col metodo lineare sulla loro stimata vita utile. Le attività immateriali a vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nella successiva Sezione.



Le principali aliquote economiche tecniche utilizzate sono le seguenti:

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

## Leasing

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

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

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi), avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimborsata (con corrispondente ratifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto. Con il principio IFRS 16 i locatari non sono ora dunque più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo.

## Riduzione di valore delle attività

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

## Partecipazioni in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato in base al fair value. La cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospettivamente, la differenza positiva, presente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto, viene conteggiata nella partecipazione di competenza della società e, pertanto, inclusa nel valore di costo della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripartite nei periodi successivi alla data di acquisto, vengono meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione. Qualora l'eventuale quota di pagamento della Società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la Società abbia l'obbligo di rispondere. Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interesse di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, joint venture e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore.

## Partecipazioni in altre imprese

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

## Partecipazioni in collegate

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

## Crediti commerciali ed altri crediti



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

## Perdita di valore

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

## Disponibilità liquide

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

## Patrimonio netto

### Capitale sociale

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

### Riserve

Sono costituite da riserve di capitale a destinazione specifica. Includono, altresì, la riserva creata in occasione della prima applicazione dei principi contabili internazionali. Riserve da utili (perdite) esercizi precedenti. Includono i risultati economici dei precedenti esercizi per la parte non distribuita né accantonata a riserva (in caso di utili) o ripianata (in caso di perdite).

### Azioni proprie

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

### Pagamenti basati su azioni

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

### Benefici ai dipendenti

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

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

## Attività finanziarie

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

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

## Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è conseguire il profitto mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita dell'attività stessa; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Sono inoltre classificate in questa categoria, gli strumenti di capitale (partecipazioni nelle quali il Gruppo non esercita né il controllo né un'influenza notevole) per i quali il Gruppo applica l'opzione concessa dal principio di valutare questi strumenti al fair value con impatto sulla redditività complessiva (si rimanda a tale proposito al precedente paragrafo 4). Tali attività vengono inizialmente riconosciute in bilancio al loro fair value. In sede di misurazione successiva, la valutazione effettuata in sede di iscrizione è aggiornata ed eventualmente variazioni di fair value sono riconosciute all'interno delle Altre componenti del conto economico complessivo o direttamente nel conto economico. Eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore, interessi attivi e utili o perdite per differenza cambio sono rilevate nell'Utile o perdita d'esercizio. Il Gruppo ha optato per la valutazione al fair value con contropartita diretta nel conto economico (FVTPL) per la valutazione delle attività finanziarie ad eccezione delle partecipazioni delle società controllate e inclusi i crediti d'imposta per bonus fiscali rinvenienti da acquisti diretti o da sconti in fattura.

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

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

In particolare:

- Stadio 1: comprende i) le esposizioni creditizie di nuova acquisizione, ii) le esposizioni che non hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale e iii) le esposizioni aventi basso rischio di credito.
- Stadio 2: comprende le esposizioni creditizie che, sebbene non deteriorate, hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale.

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

## Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variazione di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- Fair value hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
  - Cash flow hedge – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) diventa inefficace, sono iscritti a conto economico.
- Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza.





Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

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

## Crediti d'imposta per bonus edilizi fiscali

### Crediti Sistemabonus

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

### Passività finanziarie

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

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

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

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

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

### Fondi rischi ed oneri

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

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

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

### Imposte

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

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

Le attività fiscali differite sono rilevate soltanto nel caso sia probabile che negli esercizi successivi si generino imponibili fiscali sufficienti per il realizzo di tali attività. Le attività e passività fiscali differite sono compensate solo quando vi è un diritto legale alla compensazione e quando si riferiscono ad imposte dovute sulla medesima autorità fiscale.

## Uso di stime

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

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

- Il valore dei crediti sistema bonus acquisiti dai clienti e dei crediti ecobonus maturati, è stato allineato al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari).
- Imposte: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non essente, vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Eraio 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 determinate utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.
- Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni: i Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni prevedono che alla chiusura di ogni periodo contabile venga aggiornata la stima del numero di diritti che matureranno fino alla scadenza. La valutazione è fatta con l'ausilio di esperti esterni.



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

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

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

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

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

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

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio d'esercizio della Società.

## Principi contabili, emendamenti e interpretazioni ifrs di futura efficacia

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

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

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

Gli eventuali impatti sul bilancio d'esercizio derivanti dai menzionati emendamenti sono tuttora in corso di valutazione. La Società ha deciso di non adottarli anticipatamente nel bilancio d'esercizio chiuso al 30 settembre 2023.



# NOTE alle principali voci di Stato Patrimoniale

## Nota 1. Attività materiali

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Immobili	621.210	644.656	(23.446)
Impianti e Macchinari	10.382	19.816	(9.434)
Attrezzature Generica	27.117	27.766	(649)
Altri Beni Materiali	1.272.935	874.942	397.993
<b>Totale</b>	<b>1.931.644</b>	<b>1.567.180</b>	<b>364.464</b>

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

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzature generica	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	729.442	46.643	34.264	1.494.681	2.305.030
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(84.786)	(26.827)	(6.498)	(619.739)	(737.850)
<b>Valore di bilancio</b>	<b>644.656</b>	<b>19.816</b>	<b>27.766</b>	<b>874.942</b>	<b>1.567.180</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	-	-	1.995	592.306	594.301
Richieste (dal valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(23.446)	(9.434)	(2.644)	(194.313)	(229.837)
<b>Totale variazioni</b>	<b>(23.446)</b>	<b>(9.434)</b>	<b>(649)</b>	<b>397.993</b>	<b>364.464</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	729.442	46.643	34.259	2.086.987	2.899.331
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(108.232)	(36.261)	(9.142)	(814.052)	(967.687)
<b>Valore di bilancio</b>	<b>621.210</b>	<b>10.382</b>	<b>27.117</b>	<b>1.272.935</b>	<b>1.931.644</b>

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

## Nota 2. Attività Immateriali

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Costi di sviluppo	868.662	1.092.471	(223.809)
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	327	358	(31)
Immobilitazioni in corso e acconti	504	504	-
Altre immobilizzazioni immateriali	1.827.021	1.353.843	473.178
<b>Totale</b>	<b>2.696.514</b>	<b>2.447.176</b>	<b>249.338</b>

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

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilitazioni in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio	2.555.538	23.817	504	3.288.668	5.868.527
Costo	(1.463.067)	(23.459)	-	(1.934.825)	(3.421.350)
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.092.471	358	504	1.353.843	2.447.176
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	<b>274.565</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.363.266</b>	<b>1.637.831</b>
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	(203.829)	(203.829)
Decrementi per dismissioni	-	-	-	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(498.374)	(31)	-	(744.061)	(1.242.466)
Utilizzo fondo	-	-	-	57.802	57.802
<b>Totale variazioni</b>	<b>(223.809)</b>	<b>(31)</b>	<b>-</b>	<b>473.178</b>	<b>249.338</b>
Valore di fine esercizio	2.830.103	23.817	504	4.448.105	7.302.529
Costo	(1.961.441)	(23.490)	-	(2.621.084)	(4.606.015)
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	868.662	327	504	1.827.021	2.696.514

L'incremento dei costi di sviluppo è da imputarsi, per un importo pari a Euro 275 migliaia all'investimento effettuato dalla società relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate Abitarein, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

Inoltre la voce "altre immobilizzazioni immateriali" si è incrementata di Euro 1.191 migliaia per effetto dell'iscrizione del diritto d'uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici presso Viale Umbria, 36 e si è incrementata di Euro 109 migliaia per effetto dell'iscrizione del diritto d'uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici presso Viale Umbria, 32.

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

## Nota 3. Partecipazioni

### Nota 3.1 Partecipazioni in imprese controllate

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

Imprese controllate	30.09.2022	Inc. (ded. costo)	30.09.2023
Abitarein Development 3 Srl	205.000	200.000	405.000
Abitarein Development 4 Srl	310.000	160.000	470.000
Abitarein Development 5 Srl	22.000	-	22.000
Abitarein Development 6 Srl	30.000	3.000	33.000
Abitarein Development 7 Srl	150.000	-	150.000
Abitarein Maggiorina Srl	1.481.656	-	1.481.656
Accursio Srl	680.000	250.000	930.000
City Zedon Srl	18.000	210.586	228.586
Citynew Srl	10.000	12.000	22.000
Costurline In Srl	-	10.000	10.000
Creara Srl	10.000	-	10.000
Edini Srl	-	10.000	10.000
Hominy SpA	86.000	-	86.000
Hub32 Srl	-	10.000	10.000
Immaginare Srl	22.000	50.000	72.000
Just Home Srl	-	10.000	10.000
Lambert Twin Palace Srl	100.000	170.000	270.000
Milano City Village Srl	752.000	-	752.000
Milano Progetti Srl	1.150.000	(1.150.000)	-
Milvi Srl	67.000	70.000	137.000
MyCity Srl	132.000	100.000	232.000
MyTime Srl	-	10.000	10.000
New Techo Srl	-	205.608	205.608
Palazzo Naviglio Srl	390.000	-	390.000
Porta Naviglio Grande Srl	210.000	60.000	270.000
Savona 105 Srl	490.000	130.000	620.000
TheLuna Srl	48.000	40.000	88.000
Trilogy Towers Srl	470.000	-	470.000
Volapera Srl	26.000	-	26.000
Ziro Srl	15.000	20.000	35.000
<b>Totale</b>	<b>6.874.658</b>	<b>581.294</b>	<b>7.455.952</b>

Nel corso dell'esercizio è stata ceduta la partecipazione di Milano Progetti S.r.l. a terzi.

L'incremento delle partecipazioni delle altre società è da imputarsi alla rinuncia del finanziamento a copertura delle perdite.

Nel corso dell'anno è stata effettuata l'acquisizione della partecipazione New Tactico S.r.l. una partecipazione, società proprietaria di un bene immobile.





[illegible]

210

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

	30.09.2022	Incr. (dec.) costo	30.09.2023
Alce Imprime			
Tecma Soluções S.p.A	4,712.240	(2.793.042)	1.919.198
Aras Group	-	100.000	100.000
BCC	2.974	-	2.974
<b>Total</b>	<b>4.715.514</b>	<b>(2.693.042)</b>	<b>2.022.472</b>

Il valore di iscrizione si è ridotto di Euro 2,793 migliaia per effetto della rivalutazione generata dall'alineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 in quanto l'entità è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (I771). Tale parametro di riferimento del fair value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2023 pari a 3,33 Euro per azione.

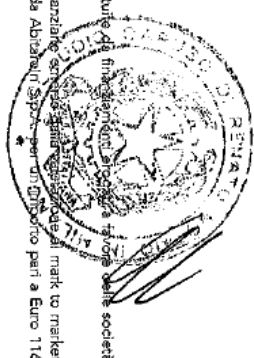
L'ammontare riservato pari ad Euro 3 migliaia si riferiscono a quote partecipative detenute nella Banca di Credito Cooperativo.

211

## Nota 4 Attività finanziarie correnti e non correnti

La composizione ed i movimenti delle attività finanziarie correnti e non correnti, verso le società controllate, è la seguente:

Imprese controllate	Situazione iniziale				Movimentazione del periodo				Situazione finale			
	Attività finanziarie non correnti	Fondo utile	Saldo al 30/09/2022	Inc. (desc.) crediti finanziari svalutazione	Ricarica fondo utile (svalutazione)	Ripristino (svalutazione)	Attività finanziarie non correnti	Fondo utile	Saldo al 30/09/2022	Attività finanziarie non correnti	Fondo utile	Saldo al 30/09/2022
Abitiah Development 3 Srl	1.131.259	-	1.131.259	901.926	-	-	2.033.185	-	2.033.185	2.033.185	-	2.033.185
Abitiah Development 4 Srl	4.026.810	-	4.026.810	1.307.000	-	-	5.343.810	-	5.343.810	5.343.810	-	5.343.810
Abitiah Development 5 Srl	2.230.310	-	2.230.310	-	-	-	2.230.310	-	2.230.310	2.230.310	-	2.230.310
Abitiah Development 6 Srl	230	-	230	999	-	-	1.229	-	1.229	1.229	-	1.229
Acquaro Srl	7.146.169	-	7.146.169	873.000	-	-	8.019.169	-	8.019.169	8.019.169	-	8.019.169
City Zeelen Srl	2.001.000	-	2.001.000	628.273	-	-	1.762.727	-	1.762.727	1.762.727	-	1.762.727
Crynow Srl	-	-	-	1.094.000	-	-	1.094.000	-	1.094.000	1.094.000	-	1.094.000
Immagiare Srl	774.088	-	774.088	16.200	-	-	790.288	-	790.288	790.288	-	790.288
Lambrone Twin Palace Srl	3.023.000	-	3.023.000	(170.000)	-	-	2.853.000	-	2.853.000	2.853.000	-	2.853.000
Milano Project Srl	8.860.000	-	8.860.000	(8.860.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Mylvi Srl	1.813.994	-	1.813.994	1.063.000	-	-	2.866.994	-	2.866.994	2.866.994	-	2.866.994
MyCity Srl	2.331.837	-	2.331.837	(502.000)	-	-	1.829.837	-	1.829.837	1.829.837	-	1.829.837
Porta Navaglio Granda Srl	4.669.500	-	4.669.500	2.260.000	-	-	6.929.500	-	6.929.500	6.929.500	-	6.929.500
Savera 106 Srl	3.399.912	-	3.399.912	245.000	-	-	3.844.912	-	3.844.912	3.844.912	-	3.844.912
Tholuna Srl	310.900	-	310.900	262.154	-	-	573.054	-	573.054	573.054	-	573.054
Volubera Srl	690.500	-	690.500	-	-	-	690.500	-	690.500	690.500	-	690.500
Zero Srl	1.316.412	-	1.316.412	4.409.000	-	-	5.727.412	-	5.727.412	5.727.412	-	5.727.412
<b>Totale attività finanziarie vs controllate non correnti</b>	<b>43.337.921</b>	<b>-</b>	<b>43.337.921</b>	<b>2.651.607</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46.589.528</b>	<b>-</b>	<b>46.589.528</b>	<b>46.589.528</b>	<b>-</b>	<b>46.589.528</b>
Abitiah Development 7 Srl	428.612	-	428.612	(428.612)	-	-	-	-	-	-	-	-
Hemys Sng SpA	-	-	-	1.250.000	-	-	1.250.000	-	1.250.000	1.250.000	-	1.250.000
Milano City Village Srl	6.728.400	-	6.728.400	(6.728.400)	-	-	-	-	-	-	-	-
Palazzo Naviglio Srl	1.356.300	-	1.356.300	(1.356.300)	-	-	-	-	-	-	-	-
Tilney Towers Srl	2.154.446	-	2.154.446	(2.154.446)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale attività finanziarie vs controllate correnti</b>	<b>10.668.158</b>	<b>-</b>	<b>10.668.158</b>	<b>(9.416.158)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.250.000</b>	<b>-</b>	<b>1.250.000</b>	<b>1.250.000</b>	<b>-</b>	<b>1.250.000</b>
<b>Totale attività finanziarie vs controllate</b>	<b>54.006.079</b>	<b>-</b>	<b>54.006.079</b>	<b>(6.766.551)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>47.839.528</b>	<b>-</b>	<b>47.839.528</b>	<b>47.839.528</b>	<b>-</b>	<b>47.839.528</b>



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

Inoltre, la voce in oggetto è composta dalle attività finanziarie sotto forma di derivati su mercato dei derivati di copertura di cash flow hedge stipulati da Abitiah Development per un importo pari a Euro 116 migliaia.

## Nota 5. Attività e Passività per imposte differite

Le attività per imposte anticipate al 30 settembre 2023 ammontano a Euro 116 migliaia sono relative principalmente all'applicazione dell'IRRS 16.

## Nota 6. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 632 migliaia. I crediti in oggetto sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti. Non sussistono crediti scaduti.

## Nota 7. Crediti verso controllate

La voce in oggetto ammonta a Euro 34.313 migliaia (Euro 19.857 migliaia al 30 settembre 2022) ed è così composta:

	30/09/2023	30/09/2022	Variazione
Crediti per interessi su finanziamenti	4.239.831	2.802.388	1.437.443
Crediti per eretto c/via di gruppo	212.686	185.173	27.513
Crediti per CNM	5.678.938	628.563	4.850.375
Crediti commerciali	23.417.799	14.742.693	8.675.106
Crediti vari	743.322	1.296.122	(552.800)
<b>Totale</b>	<b>34.312.596</b>	<b>19.856.939</b>	<b>14.455.657</b>

I crediti per CNM sono costituiti dall'assunzione da parte di Abitiah S.p.A., in qualità di consolidante fiscale, degli oneri fiscali generati dalle controllate.

I crediti commerciali e crediti vari si riferiscono principalmente ai crediti verso le controllate per fatture emesse e per fatture da emettere, sono principalmente riferiti ai raddoppi di spesa per servizi amministrativi, spese tecniche, remunerazione della proprietà intellettuale e varie.

2/3

Nota 8. Crediti finanziari

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

Nota 9. Attività finanziarie iscritte al fair value

Al 30 settembre 2023 la voce in oggetto è composta esclusivamente dall'apertura di linee di investimento effettuate dalla holding Abitarrein S.p.A. Il valore di iscrizione è generato dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 in quanto l'attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPU).

Nota 10. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 2.089 migliaia rispetto ad Euro 1.383 migliaia al termine dell'esercizio precedente. La voce in oggetto è costituita prevalentemente da:

- un credito per sistema bonus acquistati principalmente dai clienti tramite la cessione del credito per un valore complessivo di Euro 929 migliaia;
  - un anticipo per un valore complessivo di Euro 67 migliaia verso la società che eroga il welfare aziendale ai dipendenti;
  - depositi cauzionali per un valore complessivo di Euro 198 migliaia.
- Inoltre include, per Euro 395 migliaia, retti e risconti attivi relativi a principalmente di licenze software e premi assicurativi.

Nota 11. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 92 migliaia è costituito esclusivamente da credito d'imposta legato all'attività di Ricerca e Sviluppo.

Nota 12. Disponibilità liquide

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

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Depositi bancari e postali	15.043.408	4.925.702	10.117.706
Danaro e lavori in cassa	634	489	145
Disponibilità liquide	15.044.042	4.926.191	10.117.851

Il saldo della voce disponibilità liquide e mezzi equivalenti, interamente denominato in Euro, rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alle date di chiusura degli esercizi.

Le disponibilità liquide al 30 settembre 2023 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

Nota 13. Patrimonio netto

Il patrimonio netto si è incrementato per effetto dell'utile del periodo di riferimento e si è ridotto per effetto della distribuzione del dividendo.

Riserva oci

La voce in oggetto evidenzia un valore positivo di Euro 98 migliaia (positivo per Euro 144 migliaia al 30 settembre 2022) e comprende:

- gli utili/perdite che si riverseranno nel conto economico, relativi alla riserva da cash flow hedge sul derivato di copertura, che evidenzia una variazione negativa pari a Euro 44 migliaia (positivo per Euro 147 migliaia al 30 settembre 2022).
- gli utili/perdite che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenzia una variazione negativa pari a Euro 2 migliaia (positivo per Euro 79 migliaia al 30 settembre 2022).

Stock Grant

In data 31 maggio 2021 l'assemblea dei soci di Abitarrein S.p.A. ha approvato il frazionamento con rapporto 1:10 delle azioni, operativo a partire dal 21 giugno 2021. La medesima assemblea ha altresì approvato il "Piano di Stock Grant 2021-2023" destinato agli amministratori esecutivi della Società e del Dirigente Strategico, unitamente all'aumento gratuito del capitale sociale a servizio di detto Piano.

Il Piano di Stock niente nella politica di remunerazione degli amministratori della Società e prevede l'assegnazione gratuita di azioni agli amministratori esecutivi, al raggiungimento di determinati obiettivi di performance stabiliti dal Cda. Il Piano è rivolto altresì al Dirigente con Responsabilità Strategiche della Società

Il Piano ha un orizzonte temporale di 3 anni ed ha lo scopo di promuovere e perseguire gli obiettivi di allineamento della remunerazione dei beneficiari agli interessi degli azionisti attraverso di fidelizzazione del management, prevedendo complessivamente, al raggiungimento degli obiettivi previsti, l'assegnazione gratuita di massime 900.000 azioni a favore degli Amministratori esecutivi e 120.000 azioni a favore del Dirigente (tenendo conto anche del frazionamento di cui sopra). In data 21 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare esecuzione all'aumento gratuito del capitale sociale mediante l'emissione gratuita di n. 69.968 azioni in favore di uno dei beneficiari del Piano di Stock Grant 2021-2023 approvato dall'Assemblea dei Soci del 31 maggio 2021.

Riserva azioni proprie

In data 14 luglio 2023 l'assemblea ordinaria degli azionisti di Abitarrein S.p.A. ha approvato l'avvio del piano di acquisto e disposizione di azioni proprie (il "Piano di Buy-Back"). Le operazioni di acquisto di azioni nell'ambito del Piano di Buy-Back sono avvenute con le modalità e nei limiti operativi previsti dalla delibera assembleare sopra richiamata, dall'art. 5 del Regolamento UE 596/2014, dell'art. 3 del Regolamento



Delegato (UE) n.1052/2016 della Commissione Europea dell'8 marzo 2016 e dalla normativa generale di settore applicabile. La voce in oggetto al 30 settembre 2023 presenta un saldo negativo pari a Euro 1.116 migliaia.

Utili esercizi precedenti

La voce "Utili esercizi precedenti" si è decrementata per un valore complessivo di Euro 9.926 migliaia per effetto della distribuzione dei dividendi. In data 14 luglio 2023, l'assemblea dei soci della holding Abitarein S.p.A. ha approvato la distribuzione in favore dei propri azionisti di un dividendo straordinario in denaro, il pagamento si è perfezionato nel mese di ottobre 2023.

Nota 14. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie non correnti al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.

	30.09.2023		30.09.2022		Variazione
	non corrente	corrente	non corrente	corrente	
Finanziamenti bancari e medio-lungo termine	13.782.296	6.937.471	20.719.767	11.613.976	12.370.746
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	1.487.548	1.783.961	3.271.509	1.261.522	1.949.844
Totale	15.269.844	8.721.432	23.991.276	12.875.498	14.320.590

tipologia finanziamento	importo erogato / deliberato (Euro/000)	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale debito valore contabile	Totale debito valore nominale	Ipoteca su immobili/ garanzie	Covenant
Finanziamento	1.300	16.07.2019	31.12.2023	115	-	115	115	n/a	No
Finanziamento	5.200	23.09.2020	23.09.2025	1.310	1.316	2.626	2.640	n/a	Si
Finanziamento	4.500	20.05.2021	31.05.2025	2.875	1.117	3.992	3.937	n/a	Si
Finanziamento	1.400	23.06.2022	31.07.2027	253	1.167	1.420	1.400	n/a	No
Finanziamento	2.600	27.05.2022	26.05.2027	266	2.384	2.650	2.600	n/a	No
Finanziamento	3.000	18.07.2022	31.12.2025	1.003	1.518	2.521	2.513	n/a	Si
Finanziamento	3.000	29.07.2022	28.07.2025	612	1.738	2.400	2.400	n/a	Si
Finanziamento	5.000	29.09.2023	30.09.2028	503	4.492	4.995	5.000	n/a	Si
Totale				6.937	13.782	20.719	20.605		

Nel corso dell'esercizio, è stato ottenuto il seguente nuovo finanziamento:

• Finanziamento per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia (30.09.2023) - 5.000 migliaia (30.09.2022)

Nel corso dell'esercizio, sono stati estinti i seguenti finanziamenti:

- Finanziamento in capo per un importo complessivo di Euro 2.000 migliaia (30.09.2023) - 2.000 migliaia (30.09.2022)

Di seguito viene riportata una sensitivity analysis che è stata determinata sulla base dell'esposizione alla data del 30 settembre 2023 del Gruppo e riguarda l'effetto a conto economico della variazione dei tassi, in aumento e in diminuzione.

Le colonne riportano l'incremento (+), o al contrario un decremento (-) degli oneri finanziari rispetto al valore presente nel Bilancio Consolidato 2023.

Variazione tassi	Variazione oneri	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
(+)	(+)	(+)
+50 BP	-50 BP	90 (30)
+100 BP	-100 BP	160 (133)
+200 BP	-200 BP	359 (339)
+300 BP	-300 BP	539 (545)

Di seguito la tabella riepilogativa ai covenants finanziari previsti in alcuni dei contratti di finanziamento di Abitarein:

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
Abitarein S.p.A. (BOC)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento Finanziario Netto consolidato/Equità consolidato	< 3,75	1,10
Abitarein S.p.A. (BOC)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35
Abitarein S.p.A. (BOC)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35
Abitarein S.p.A. (BOC)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	< 0,75	(0,18)
Abitarein S.p.A. (BNU)	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Value	< 45,00%	43,44%
Abitarein S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35
Abitarein S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	< 0,75	(0,18)
Abitarein S.p.A. (MPS)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	0,35

Alla data del 30 settembre 2023 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

La voce altri debiti finanziari è composta principalmente:

- del diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito ad uffici sito in viale Umbria, 36 per un importo pari a Euro 94,1 migliaia;
- dal diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito ad uffici sito in viale Umbria, 32 per un importo pari a Euro 44,3 migliaia;
- dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Aradeo, 57 per un importo pari a Euro 39,1 migliaia;
- dal debito finanziario relativo al diritto d'uso pluriennale dell'immobile in uso dal presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 57 migliaia;
- dal debito finanziario per il contratto di leasing (leaseback, relativo a macchine d'ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 27 migliaia.

Nota 14.1 Indebitamento finanziario

Indebitamento finanziario			
	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	15.044.042	4.926.191	10.117.851
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	22.938.221	13.470.546	9.467.675
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	37.982.263	18.396.737	19.585.526
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	8.721.433	14.320.590	(5.599.157)
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	8.721.433	14.320.590	(5.599.157)
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(29.260.830)	(4.076.147)	(25.184.683)
I. Debito finanziario non corrente	15.269.843	12.875.498	2.394.345
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	15.269.843	12.875.498	2.394.345
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	(13.990.987)	8.799.351	(22.790.338)

L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2023 presenta un saldo negativo di € 13,9 milioni rispetto ad un saldo positivo di € 8,8 milioni al 30 settembre 2022. L'indebitamento finanziario netto è migliorato principalmente per effetto della liquidità generata dalla cessione della partecipazione in Milano Progetti S.r.l.

Nota 15. Benefici ai dipendenti

Ai sensi del principio IAS 19R, di seguito si riporta il dettaglio delle principali assunzioni economico-finanziarie utilizzate ai fini delle valutazioni attuariali:

	30.09.2023	30.09.2022
Tasso annuo di inflazione	2,50%	3,50%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	4,00%	2,50%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,50%	2,50%
I benefici a favore dei dipendenti risultano così movimentati nel corso degli esercizi:		
218		

<b>Saldo al 30 settembre 2022</b>	<b>315.126</b>
Oneri finanziari	10.639
Anticipi e liquidazioni	(84.518)
Accantonamento del fondo	117.865
Utile / (Perdite) attuariali	2.996
<b>Saldo al 30 settembre 2023</b>	<b>342.108</b>

Nota 16. Altre passività non correnti

Al 30 settembre 2023 la voce "Altre passività non correnti" è composta interamente dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a 335 migliaia di Euro.

La movimentazione del Fondo per trattamento di fine mandato degli amministratori è la seguente:

<b>Saldo al 30 settembre 2022</b>	<b>281.755</b>
Oneri finanziari	9.861
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	43.341
Utile / (Perdite) attuariali	227
<b>Saldo al 30 settembre 2023</b>	<b>335.184</b>

Nota 17. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 934 migliaia (Euro 952 migliaia al 30 settembre 2022) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo. I debiti rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi e consulenze, emolumenti e forniture varie. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall'Euro.

Nota 18. Debiti verso società controllate

Ammontano complessivamente a Euro 12.207 migliaia di euro (Euro 10.860 migliaia al 30 settembre 2022), e sono così composti:

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Debiti per CNM	1.551.059	920.373	630.686
Debiti per erario e/IVA di gruppo	5.491.301	8.784.552	(3.293.251)
Debiti commerciali	210.166	1.113.565	(903.399)
Debiti vari	4.954.983	41.075	4.913.908
<b>Totale</b>	<b>12.207.509</b>	<b>10.859.565</b>	<b>1.347.944</b>

I debiti per CNM sono costituiti dall'assunzione da parte di Abitareln S.p.A., in qualità di consolidante fiscale, dei proventi fiscali generati dalla controllate.



I debiti commerciali si riferiscono esclusivamente al debito verso la controllata Abitareln Development S.r.l. per l'affitto dell'immobile, sede operativa della capogruppo.

Nota 19. Altre passività correnti

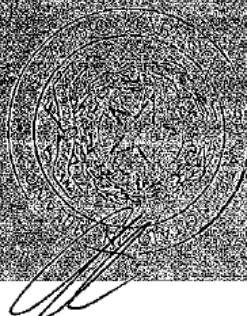
La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Altri fondi per rischi e oneri	-	545.500	(545.500)
Altri debiti	10.433.921	697.614	9.736.307
Ratei e riscotti passivi	87.139	126.033	(38.894)
Debiti verso Istituti Previdenziali	66.727	64.868	1.859
<b>Altre passività correnti</b>	<b>10.587.787</b>	<b>1.434.015</b>	<b>9.153.772</b>

La voce "Altri debiti" è composta prevalentemente dal debito verso gli azionisti per un importo complessivo di Euro 9.926 migliaia per dividendi distribuiti. In data 14 luglio 2023, l'assemblea dei soci della holding Abitareln S.p.A. ha approvato la distribuzione in favore dei propri azionisti di un dividendo straordinario in denaro, il pagamento si è perfezionato nel mese di ottobre 2023

Nota 20. Passività per imposte correnti

La voce Passività per imposte correnti pari a Euro 5.895 migliaia è composta principalmente dal debito verso l'erario per IRES per un importo pari a Euro 5.426 migliaia e dal debito verso l'erario per IRAP per un importo pari a Euro 375 migliaia.





# NOTE alle principali voci di Conto Economico

## Nota 21. Ricavi

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 9,844 migliaia al 30 settembre 2022 a Euro 17,267 migliaia al 30 settembre 2023. Tale andamento è da imputarsi principalmente all'incremento della voce Ricavi dei servizi.

### Nota 21.1 Ricavi per servizi

I ricavi per servizi pari Euro 16,246 migliaia si riferiscono alla fatturazione di servizi alle controllate. La policy infragruppo per la fatturazione dei servizi durante il FY 2023 identifica correttamente il valore dei servizi di IP (proprietà intellettuale) rispetto alle attività gestionali di tipo tecnico, commerciale, marketing ed amministrativo. Sono stati identificati due principali IP, utilizzo di Software ed utilizzo di Know-How, costituiti e resi tribuiti alle società controllate sulla base di contratti di utilizzo dedicati. La capogruppo ha presentato istanza di Patent Box per il riconoscimento del credito d'imposta sull'utile derivante da sfruttamento degli IP identificati.

### Nota 21.2 Altri ricavi

La voce altri ricavi pari a Euro 1,022 migliaia è composta principalmente da:

- Ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita per un ammontare pari ad Euro 363 migliaia;
- Riaddebiti di costi di pertinenza delle controllate pari Euro 166 migliaia;
- Ricavi maturati inerenti ai crediti d'imposta per Ricerca & Sviluppo servizi per un importo pari Euro 56 migliaia.

## Nota 22. Costi operativi

Al 30 settembre 2023 ammontano Euro 12,356 migliaia e includono principalmente costi per servizi.

### Nota 22.1 Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è di seguito riportata:

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Consulenze legali, notariali e amministrative	1.226.054	349.277	876.777
Consulenze tecniche professionali	959.255	826.589	132.666
Ufficio stampa	16.367	18.616	(2.249)
Compenso amministratori	1.230.287	2.343.028	(1.112.741)
Compenso Sindaci, società di revisione e OdV	158.181	134.156	24.025
Marketing e pubblicità	935.448	676.349	259.099
Canone licenze software	422.261	447.068	(24.807)
Ricerca, formazione e addestramento	117.278	122.518	(5.240)
Assicurazioni	69.209	63.300	5.909

Utenze	98.426	104.808	(6.382)
Spese condominiali	20.052	18.175	1.877
Costi vari raddoppiati va controllare	166.188	55.326	110.862
Altri	1.743.539	1.141.011	602.528
<b>Totale</b>	<b>7.162.545</b>	<b>6.300.221</b>	<b>862.324</b>

Al 30 settembre 2023 la voce compensi Amministratori comprende i costi inerenti al piano di stock grant pari ad un ammontare di Euro 626 migliaia.

## Nota 22.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Salari e stipendi	1.987.290	1.671.338	315.952
Oneri sociali	736.591	547.072	189.519
TR	117.865	105.080	12.785
Altri costi	308.925	29.139	279.786
<b>Totale costi del personale</b>	<b>3.150.671</b>	<b>2.352.629</b>	<b>798.042</b>

## Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 30 settembre 2023 e al 30 settembre 2022, è riportato nella tabella seguente:

	30.09.2023	30.09.2022	
	Media	Puntuale	Media
Direnti	2	2	2
Impiegati	49	46	41
<b>Totale</b>	<b>51</b>	<b>48</b>	<b>43</b>

## Nota 22.3 Ammortamenti

La composizione della voce "Ammortamenti" è di seguito riportata:

	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Ammorti attività immateriali	1.242.466	1.086.897	155.569
Ammorti attività materiali	229.837	227.143	2.694
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>1.472.303</b>	<b>1.314.040</b>	<b>158.263</b>

L'incremento degli ammortamenti è correlato principalmente agli investimenti effettuati dalla società sullo sviluppo.

## Nota 22.4 Svalutazione e accantonamenti

La voce "Svalutazione e accantonamenti" è composta dall'accantonamento relativo al trattamento di fine mandato riconosciuto agli amministratori pari a Euro 43 migliaia.

## Nota 22.5 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 392 migliaia e includono principalmente le quote di partecipazione alle società associate e le perdite subite a vario titolo.

## Nota 23. Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate

La voce "Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate" è composta dalla rettifica del valore di carico delle partecipazioni di City Zeden S.r.l. per un valore pari a Euro 187 migliaia.

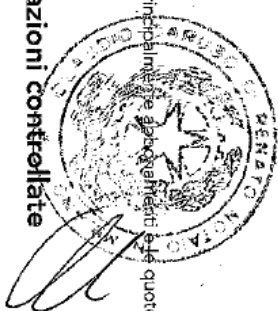
## Nota 24. Oneri e Proventi finanziari

Al 30 settembre 2023 i proventi finanziari ammontano ad Euro 28.176 e sono composti prevalentemente:

- Dal dividendo distribuito dalla controllata Abitarah Development 7 S.r.l. per un importo complessivo di Euro 600 migliaia;
  - Dagli interessi maturati sui finanziamenti a medio lungo termine erogati alle controllate per un importo pari a Euro 3.224 migliaia;
  - Dal provento generato dalla cessione della partecipazione totalitaria della società Milano Progetti S.r.l. per un importo complessivo pari a Euro 23.386 migliaia;
  - all'effetto positivo della valutazione al fair value del credito per sistema bonus generata dall'allineamento del valore contabile al 30 settembre 2023 del credito d'imposta per un importo complessivo di Euro 580 migliaia;
  - alla rivalutazione delle linee di investimento effettuate dalla Abitarah S.p.A., generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023, per un importo complessivo pari a Euro 221 migliaia;
  - ai proventi generati dai derivati di copertura cash flow hedge stipulati da Abitarah S.p.A. per un importo complessivo pari a Euro 88 migliaia
- Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 3.809 e sono composti prevalentemente da:
- alla svalutazione generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2023 della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. per un importo complessivo pari a Euro 2.793 migliaia;
  - agli interessi passivi verso gli istituti di credito per l'indebitamento finanziario medio per un importo complessivo pari a Euro 912 migliaia;

## Nota 25. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce Imposte sul reddito al 30 settembre 2023 ed al 30 settembre 2022.





	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Correnti	2.802.334	145.286	2.657.048
Differite	320.632	5.698	314.934
<b>Imposte</b>	<b>3.122.966</b>	<b>150.984</b>	<b>2.971.982</b>

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per le imposte IRES, IRAP e sulla base dell'aliquota fiscale teorica, è la seguente:

	%	2023	2022
<b>IRES</b>			
Risultato ante imposte		29.091.323	7.843.281
Onere fiscale teorico %	24%	6.981.918	1.882.387
<b>Variazioni in aumento:</b>			
IMU		21.000	4.154
Compensi non pagati e bonus dipendenti		3.028.318	866.500
Altre variazioni in aumento		1.693.579	784.305
<b>Totale</b>		<b>4.742.897</b>	<b>1.654.959</b>

<b>Variazioni in diminuzione:</b>			
Compensi pagati e bonus dipendenti		853.666	424.000
Dividendi e rivalutazioni		22.786.425	7.849.820
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi		148.866	71.436
Altre variazioni in diminuzione		335.450	379.643
<b>Totale</b>		<b>24.124.407</b>	<b>9.367.829</b>

<b>Imposte IRES</b>		9.709.813	130.411
IRES di competenza dell'esercizio		2.330.365	31.299
Sopra e sotto IRES esercizio precedente		(34.241)	(24.076)
<b>IRES</b>		<b>2.296.114</b>	<b>7.223</b>

	2023	2022
<b>IRAP</b>		
Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP	7.752.803	1.874.407
Onere fiscale teorico %	5,57%	431.831
<b>Variazioni in aumento:</b>		
Costo collaboratori e amministratori	1.290.402	2.419.507
IMU	4.226	4.154
Altre variazioni in aumento	3.362.054	1.389.266
<b>Totale</b>	<b>4.656.682</b>	<b>3.812.827</b>

<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Contributi in conto esercizio	61.778	358.317
Deduzioni per cuneo fiscale	2.841.746	2.278.218
Altre variazioni in diminuzione	417.630	572.187
<b>Totale</b>	<b>3.321.154</b>	<b>3.208.722</b>
<b>Imponibile IRAP</b>	<b>9.088.331</b>	<b>2.478.512</b>
<b>IRAP di competenza dell'esercizio</b>	<b>506.220</b>	<b>138.053</b>

## Nota 26. Operazioni con parti correlate

Ai sensi dello IAS 24 le parti correlate del Gruppo sono le imprese e le persone che sono in grado di esercitare il controllo, il controllo congiunto o un'influenza significativa sul Gruppo e sulle sue controllate.

I rapporti tra le società hanno natura commerciale e finanziaria e sono tendenzialmente formalizzati da contratti. Tali rapporti sono effettuati a valore di mercato e attentamente monitorati dal Consiglio di Amministrazione. Con le controparti in oggetto sono state poste operazioni relative alla normale operatività delle singole entità; non si evidenziano operazioni di carattere atipico o inusuale.

### Operazioni con società appartenenti al Gruppo

Nel corso dell'esercizio la società ha intrattenuto vari rapporti di natura commerciale, finanziaria ed economica con le imprese del gruppo.

Con il prospetto che segue si fornisce un quadro riepilogativo dei rapporti intrattenuti nel corso dell'anno.

Società	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Altri crediti correnti	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Altri debiti correnti
Abitarein Development 3 S.r.l.	2.239.869	85.509	122.339	-	210.166	63.760
Abitarein Development 4 S.r.l.	5.790.637	1.303.238	100.325	-	-	285.529
Abitarein Development 5 S.r.l.	2.449.656	3.519.706	390.365	-	-	702.198
Abitarein Development 6 S.r.l.	8.464	2.424	-	-	-	3.301
Abitarein Development 7 S.r.l.	17.730	2.624	10.137	-	-	84.002
Abitarein Maggiorina S.r.l.	-	10.000	-	532.621	-	88.810
Accursio S.r.l.	8.753.958	26.348	327.610	-	-	208.599
City Zeden S.r.l.	1.807.134	22.654	2.947	-	-	5.975
Citynow S.r.l.	1.124.522	24.531	25.455	-	-	32.059
Costume in S.r.l.	-	12.074	8.339	-	-	-
Creare S.r.l.	-	2.074	-	-	-	-
Deametra Sling S.r.l.	-	1.903	653	-	-	3.863
Edini S.r.l.	-	-	402	-	-	-
Homby Sling S.p.A.	1.272.887	148.545	-	-	-	161.438
Homni S.r.l.	-	-	-	-	-	786
Housenow S.r.l.	-	-	-	-	-	4.084
Hub32 S.r.l.	-	-	310	-	-	-
Immaginare S.r.l.	870.588	1.355.723	401	-	-	16.015
Just Home S.r.l.	-	-	402	-	-	-
Lambert Twin Palace S.r.l.	3.159.045	4.467.852	52.865	-	-	884.307
Milano City Village S.r.l.	381.749	4.999.014	1.024.524	-	-	1.405.413
Milani S.r.l.	3.113.123	1.164.700	114.806	-	-	1.165.702
MyCity S.r.l.	2.079.584	2.327.382	34.165	-	-	368.645
MyTime S.r.l.	-	-	310	-	-	-
New Tactis S.r.l.	-	133.458	509.448	-	-	-
Palazzo Naviglio S.r.l.	35.937	434.950	771.746	-	-	1.201.667
Porta Naviglio Grande S.r.l.	7.433.156	16.348	92.176	-	-	2.528.993
Savona 105 S.r.l.	4.192.144	2.562.413	272.467	-	-	311.048
Stratcity Sling S.r.l.	-	-	4.805	-	-	-
The Uniba S.r.l.	601.838	205.512	7.863	-	-	84.233
Trilogy Towers S.r.l.	165.045	552.369	2.564.862	-	-	3.304.023
Voleplana S.r.l.	733.560	10.000	63.866	879.503	-	50.077
Ziro S.r.l.	5.928.713	26.348	29.358	-	-	32.816
<b>Totale</b>	<b>52.099.339</b>	<b>23.417.799</b>	<b>6.634.946</b>	<b>1.412.124</b>	<b>210.166</b>	<b>11.997.343</b>



Società	Ricavi per servizi	Altri ricavi	Interessi attivi su finanziarie	Costi per servizi
Abitarein Development 3 S.r.l.	10.000	1.700	112.286	1.700
Abitarein Development 4 S.r.l.	1.040.160	1.700	268.406	1.700
Abitarein Development 5 S.r.l.	753.205	1.700	139.084	1.700
Abitarein Development 6 S.r.l.	-	1.700	160	1.700
Abitarein Development 7 S.r.l.	-	2.250	17.730	2.250
Abitarein Maggiorina S.r.l.	10.000	1.700	-	1.700
Accusio S.r.l.	10.000	1.700	480.224	1.700
City Zeden S.r.l.	-	1.700	-	1.700
Citynow S.r.l.	10.000	1.700	30.522	1.700
Contrulle In S.r.l.	10.000	1.700	-	1.700
Creare S.r.l.	-	1.700	-	1.700
Deamara Sling S.r.l.	-	1.560	-	1.560
Homebay Sling S.p.A.	748.480	54	22.887	54
Immagine S.r.l.	1.316.041	1.700	51.112	1.700
Lambrate Twin Palace S.r.l.	888.071	1.700	188.517	1.700
Milano City Village S.r.l.	4.996.940	1.700	381.749	1.700
Milano Progetti S.r.l.	-	-	239.318	-
Milvi S.r.l.	1.010.413	15.705	144.901	15.705
MyCity S.r.l.	401.732	1.700	116.338	1.700
New Tacito S.r.l.	-	109.392	-	109.392
Palazzo Naviglio S.r.l.	1.772.354	1.700	35.937	1.700
Porta Naviglio Grande S.r.l.	-	1.700	349.936	1.700
Savona 105 S.r.l.	199.937	1.700	227.976	1.700
Smartcity Sling S.r.l.	-	32	-	32
The Units S.r.l.	203.438	1.700	28.774	1.700
Trilogy Towers S.r.l.	3.444.866	3.195	165.065	3.195
Volaplane S.r.l.	10.000	1.700	43.060	1.700
Ziro S.r.l.	10.000	1.700	179.901	1.700
<b>Totale</b>	<b>16.245.657</b>	<b>166.188</b>	<b>3.223.885</b>	<b>166.188</b>

## Operazione con altre parti correlate

La remunerazione totale di competenza del periodo degli amministratori, dei sindaci e dei dirigenti con responsabilità strategiche (key manager) della società è stata pari a Euro 1.524 migliaia ed è dettagliata nella tabella seguente:

Compenso amministratori	30.09.2023
TFM	1.230.267
Compenso sindaci	43.341
	50.105
Compenso dirigenza con responsabilità strategiche	200.000
<b>Totale</b>	<b>1.523.733</b>

## Impegni e garanzie prestate dal Gruppo da Abitarein

Oltre a quanto riportato nel bilancio consolidato, si elencano di seguito le garanzie rilasciate da Abitarein S.p.A. per conto delle controllate in favore degli istituti di credito:

Società	Importo garantito	Data di rilascio	Tipologia della garanzia
Abitarein Development 3 Srl	3.000.000	22.06.2018	Fidejussione rimborso finanziamento
Abitarein Development 4 Srl	1.175.000	03.03.2022	Lettera di patronage di 1° e 2° livello
Abitarein Development 5 Srl	4.500.000	07.07.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Accusio Srl	10.500.000	29.12.2021	Fidejussione rimborso finanziamento
Citynow Srl	400.000	01.02.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Lambrate Twin Palace Srl	3.300.000	25.05.2021	Lettera di patronage di 3° livello e fidejussione finanziamento
Milano Progetti Srl*	10.500.000	23.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Milano Progetti Srl*	5.000.000	21.10.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Milvi Srl	5.000.000	06.05.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
MyCity Srl	17.300.000	15.05.2023	Lettera di patronage
Porta Naviglio Grande Srl**	3.650.000	17.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Savona 105 Srl	10.950.000	03.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Volaplane Srl	5.000.000	11.01.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
<b>Totale</b>	<b>30.275.000</b>		

\*: Abitarein S.p.A. ha mantenuto la garanzia rilasciata per conto della società ceduta Milano Progetti S.r.l., detentrica dell'immobile di via Cadolini. Gli accordi tra le parti prevedono che entro il 31 dicembre 2023 l'acquirente procurerà la liberazione della fidejussione;

\*\* è stato raggiunto l'obiettivo di vendita che consente ad Abitarein S.p.A. di richiedere la cancellazione della garanzia.

## Politica di gestione dei rischi finanziari

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata

## Informativa relativa al valore contabile e fair value degli strumenti finanziari

L'IFRS 7 e l'IFRS 13 richiedono che la classificazione degli strumenti finanziari valutati al fair value sia effettuata sulla base della qualità delle fonti degli input utilizzati nella determinazione del fair value stesso. In particolare, l'IFRS 7 e l'IFRS 13 definiscono 3 livelli di fair value:

- livello 1: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di prezzi quotati (non modificati) su mercati attivi, sia ufficiali che Over the Counter di attività o passività identiche;
- livello 2: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di input diversi da prezzi quotati di cui al livello 1, ma che per tali attività/passività, sono osservabili direttamente o indirettamente sul mercato;
- livello 3: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di dati di mercato non osservabili. Rientrano in questa categoria gli strumenti valutati sulla base di stime interne, effettuate con metodi proprietari sulla base delle best practices di settore.

Non vi sono stati trasferimenti tra i diversi livelli della gerarchia del fair value nei periodi considerati.

- La tabella di seguito riportata riassume le attività e le passività che sono misurate al fair value al 30 settembre 2023 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

(In Euro)

Al 30.09.2023

	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
<b>Attività</b>					
Partecipazioni in impresa controllate	3.1	7.455.952	7.369.952	-	86.000
Partecipazioni in altre imprese	3.2	2.022.472	2.022.472	-	-
Attività finanziarie correnti	4	1.250.000	1.250.000	-	-
Credit commerciali	6	632.805	-	-	632.805
Credit verso società controllate	7	34.312.596	-	-	34.312.596
Attività finanziarie correnti	8	2.200.000	-	2.200.000	-
Attività finanziarie iscritte al fair value	9	15.220.554	15.220.554	-	-
Altre attività correnti	10	2.089.014	-	929.424	1.159.590
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	12	15.044.042	15.044.042	-	-
<b>Passività</b>					
Passività finanziarie non correnti	14	15.269.844	15.269.844	-	-
Altre passività non correnti	16	335.184	-	-	335.184
Passività finanziarie correnti	14	8.721.432	8.721.432	-	-
Debiti commerciali	17	934.317	-	-	934.317
Debiti verso imprese controllate	18	12.207.509	-	-	12.207.509
Altre passività correnti	19	10.587.787	-	-	10.587.787

### Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

### Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 la società Abitareln S.p.A. non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

### Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 la società Abitareln S.p.A. non ha posto in essere eventi ed operazioni significative non ricorrenti, così come definite dalla comunicazione stessa.

### Informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione

Di seguito, l'informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione alla società Abitareln:

- Euro 56 migliaia come credito d'imposta per investimenti in Ricerca & Sviluppo ai sensi dell'articolo 244, comma 1 del Decreto Legislativo n. 34 del 2020

### Compensi alla Società di Revisione

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione BDO S.p.A.

Valori espressi in €	30.09.2023
Revisione bilancio semestrale	21
Revisione legale	30
Altri servizi di assurance	
Totale	51

### Proposta di approvazione del Bilancio e di destinazione del risultato di esercizio al 30 settembre 2023

Signori Azionisti, nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2023, Vi proponiamo di riportare a nuovo l'utile d'esercizio di 25.968.357 euro.

# Attestazione del Bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza)

1. I sottoscritti Luigi Francesco Gozzini e Cristiano Contini, in qualità rispettivamente Delegato e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Abitare In S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023.
2. Si attesta, inoltre, che:
  - 2.1 Il bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023:
    - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
    - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
    - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della capogruppo delle imprese incluse nel consolidamento.
  - 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nell'esercizio e alla loro incidenza sul Bilancio d'esercizio, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze dell'esercizio.

Milano, 13 dicembre 2023

Luigi Francesco Gozzini  
(Amministratore Delegato)

Cristiano Contini  
(Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari)



Abitare In S.p.A.

Relazione della società di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 del  
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e  
dell'art. 10 del Regolamento (UE) n.  
537/2014

Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023

GRV/PDL/qpo - RCS08150238D0613

**IBDO**



**П. 537/2014**

Aditare in S.p.A.

## Relazione sulla rev

### significativni principi

**dall'Unione Europea**

### Elementi alla base

di revisione per la r

acquisito elementi

### Aspetti chiave dell'

gluđitiđio separata.



## Aspetti chiave

chiave

**TABLEONE.NET.COM**

NOTA DE ACTIVITĂȚI

delle medesime

**immobilizzare.**

### d'esercizio.

## Responsability

compartment

1. Internationale

**Predisposition**

10 del Regimiento (u

Page 2 of 4

### Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali, e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali, abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ad appoggiarci su del paese e il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o l'elusione del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informazione;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informazione di bilancio ovvero, qualora tale informazione sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenta le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempestività pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificanti nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio d'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 2019/815

L'assemblea degli azionisti della Abitare in S.p.A. si è tenuta in data 23 settembre 2020 (precedente al settembre 2020).

Dichiaro che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di controllo per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

### Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

#### Giudizio sulle conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Abitare in S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESE - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 708 al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio d'esercizio, quando estratte dal formato XHTML, in un'istanza XHTML, a causa di limiti tecnici, potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio d'esercizio in formato XHTML.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis del D.Lgs. 58/98

Gli amministratori della Abitare in S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Abitare in S.p.A. al 30 settembre 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n. 7203 al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della Abitare in S.p.A. al 30 settembre 2023 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Abitare in S.p.A. al 30 settembre 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 28 dicembre 2023

IBDO Italia SpA  
Giovanni Rovelli  
Socio

USCITI DURANTE ASSEMBLEA



Copia conforme all'originale rilasciata da me dottor CLAUDIO  
CARUSO, Notaio in Milano.  
Milano lì 20 febbraio 2024