

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®

30.06.  
2021



**GRUPPO ABITARE IN**

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GEISTIONE  
AL 30 GIUGNO 2021**

<b>ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO .....</b>	<b>4</b>
<b>STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2021.....</b>	<b>5</b>
<b>PREMESSA.....</b>	<b>6</b>
<b>RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN.....</b>	<b>7</b>
<b>Highlights.....</b>	<b>8</b>
<b>Pipeline in sviluppo .....</b>	<b>10</b>
<b>Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 30 giugno 2021 .....</b>	<b>12</b>
<b>Conto economico consolidato riclassificato .....</b>	<b>12</b>
<b>Posizione finanziaria netta .....</b>	<b>14</b>
<b>Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata .....</b>	<b>14</b>
<b>Indici.....</b>	<b>15</b>
<b>Principali attività ed eventi del periodo .....</b>	<b>16</b>
<b>Eventi successivi al 30 giugno 2021.....</b>	<b>17</b>
<b>Evoluzione prevedibile della gestione.....</b>	<b>17</b>
<b>Altre informazioni .....</b>	<b>18</b>
<b>Attività di ricerca e sviluppo.....</b>	<b>18</b>
<b>Cenni generali sui principali contenziosi in essere .....</b>	<b>18</b>
<b>Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata.....</b>	<b>19</b>
<b>Prospetto di Conto Economico consolidato.....</b>	<b>20</b>
<b>Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato.....</b>	<b>21</b>
<b>Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....</b>	<b>22</b>
<b>Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto) .....</b>	<b>23</b>
<b>DICHIARAZIONE AI SENSI DELL’ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS .....</b>	<b>24</b>

## **ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO**

### **Consiglio di Amministrazione**

**Luigi Francesco Gozzini – Presidente e Amministratore Delegato**

**Marco Claudio Grillo – Amministratore Delegato**

**Mario Benito Mazzoleni – Consigliere Indipendente**

**Giuseppe Carlo Vegas – Consigliere Indipendente**

**Nicla Picchi – Consigliere Indipendente**

**Eleonora Reni - Consigliere**

### **Collegio Sindacale**

**Ivano Passoni – Presidente**

**Marco Dorizzi – Sindaco Effettivo**

**Matteo Ceravolo – Sindaco Effettivo**

**Fanny Butera – Sindaco Supplente**

**Mariateresa Giangreco - Sindaco Supplente**

### **Società di Revisione**

**BDO Italia S.p.A.**

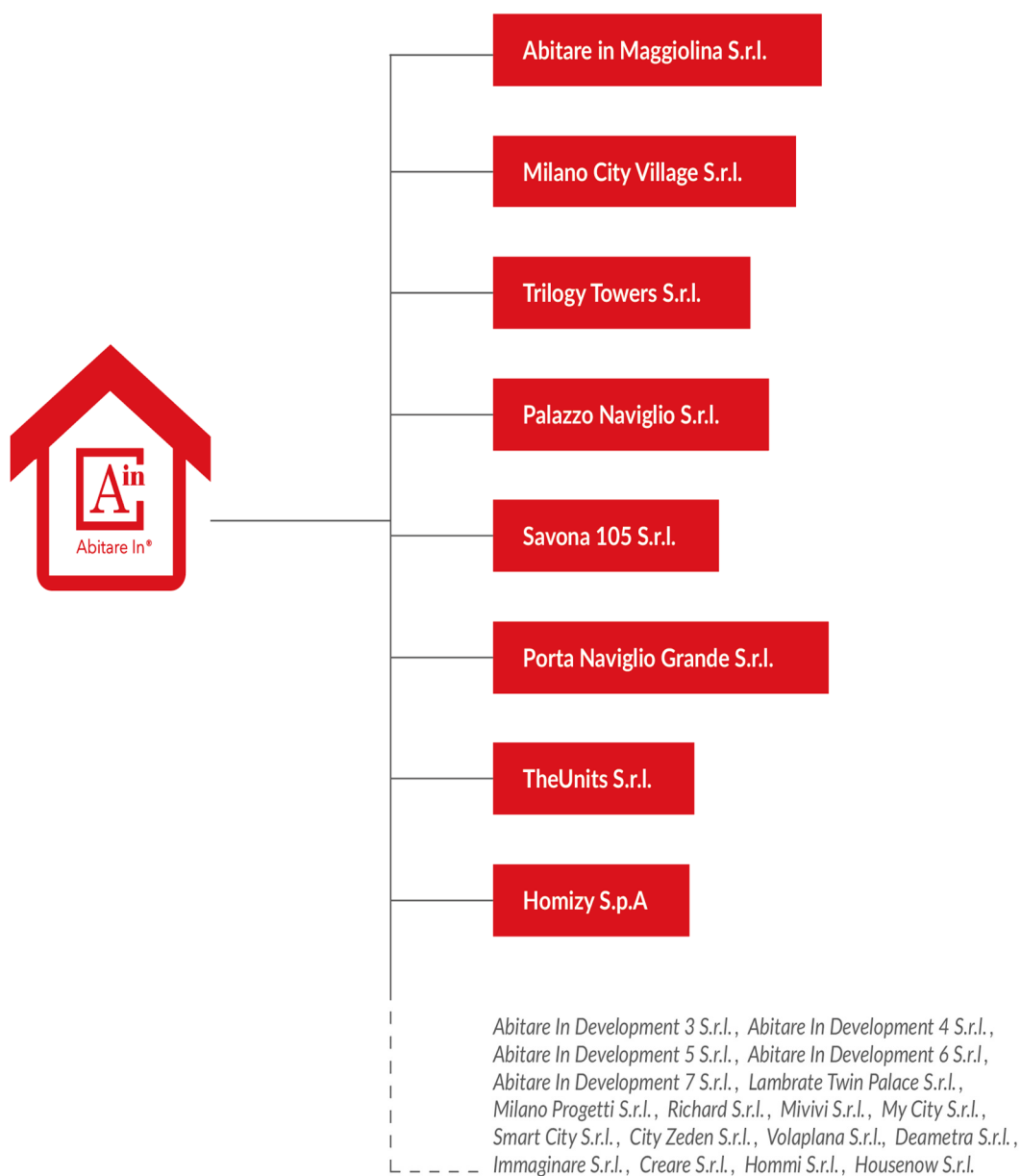
### **Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili**

**Cristiano Contini**



# Struttura del Gruppo

## AL 30 GIUGNO 2021



## PREMESSA

Il 18 marzo 2016 è entrato in vigore decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 25 di attuazione della direttiva 2013/50/UE recante modifiche della Direttiva 2004/109/CE in materia di informazioni sugli emittenti quotati (c.d. Direttiva Transparency) (il “Decreto”). Il Decreto ha eliminato l’obbligo di pubblicazione del resoconto intermedio sulla gestione al fine di ridurre gli oneri amministrativi a carico degli emittenti quotati e di attenuare l’orientamento ai risultati di breve termine da parte degli emittenti e investitori.

Con avviso del 21 aprile 2016, Borsa Italiana ha specificato che per gli emittenti con azioni quotate al segmento Star continueranno ad applicarsi le disposizioni del Regolamento di Borsa in materia di pubblicazione del resoconto intermedio sulla gestione e, in particolare, l’articolo 2.2.3, comma 3 del Regolamento di Borsa.

Conseguentemente il presente resoconto intermedio sulla gestione è stato predisposto in continuità con i precedenti resoconti intermedi, secondo quanto indicato dal preesistente art. 154-ter, comma 5 del Testo Unico della Finanza ("TUF"). Pertanto, non sono adottate le disposizioni del principio contabile internazionale relativo all’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34 “Bilanci intermedi”).

Per la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili incluse nel presente Resoconto intermedio sulla gestione sono stati applicati i principi contabili internazionali International Accounting Standards (IAS) e International Financial Reporting Standards (IFRS) emanati dall’International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni emanate dall’International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell’approvazione del presente Resoconto. I principi e i criteri contabili sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 30 settembre 2020 cui, per maggiori dettagli, si fa rinvio.

In considerazione del fatto che Abitare In S.p.A. (di seguito anche “Abitare In”) detiene partecipazioni di controllo, il Resoconto intermedio è stato redatto su base consolidata. Tutte le informazioni incluse nel presente Resoconto sono relative ai dati consolidati del Gruppo Abitare In.

Il Resoconto intermedio sulla gestione al 30 giugno 2021 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 5 agosto 2021.

Le situazioni trimestrali delle società controllate, utilizzate per la redazione del presente Resoconto intermedio sulla gestione consolidato sono state riclassificate per renderle omogenee con quella della controllante.

I dati del presente documento sono espressi in Euro, se non diversamente indicato.

L’area di consolidamento al 30 giugno 2021, è variata rispetto al 30 settembre 2020 nel seguente modo:

- Costituzione delle seguenti società:

- i) Deametra S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
  - ii) City Zeden S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.;
  - iii) Creare S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.
  - iv) Immaginare S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A.
- Acquisizione di Richard S.r.l., sede in Milano, via degli Olivetani 10/12 – Capitale Sociale Euro 10.000, posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Abitare In Development 4 S.r.l.

## RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN

Il Gruppo è specializzato nella realizzazione di progetti di riedificazione urbana che prevedono l'acquisto di immobili dismessi o abbandonati, la loro demolizione e la costruzione di nuovi complessi residenziali (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 che acquistano la casa per abitarla, focalizzando, in particolare, la propria attività di sviluppo sulle zone semi-centrali della città di Milano, la cui selezione - frutto di un'attenta attività di ricerca all'interno di un portafoglio di opportunità delineate dalla funzione interna dell'Emittente - avviene sulla base del tessuto socio-economico, delle dinamiche demografiche e del rapporto domanda-offerta.

Mission della Società è quella di "soddisfare le esigenze abitative delle famiglie di oggi" e per tale ragione ha recentemente ampliato la propria gamma di prodotti, per coprire una più ampia fascia di mercato e

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

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

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





## Highlights (alla data di approvazione della presente relazione)

### VALORI CHIAVE DELLO STATO PATRIMONIALE al 30.06.2021



**188 mln €\***

Valore magazzino



**62 mln €\***

Debiti finanziari erogati  
per sviluppo immobiliare



**33%**

Loan To Cost

### PRINCIPALI INDICATORI NON FINANZIARI al 30.06.2021

#### *PORTAFOGLIO ORDINI*



**602<sup>1</sup>**

(Unità tipo)



**486<sup>2</sup>**

preliminari firmati



**243 mln €**

(valore complessivo)



**74 mln €**

Caparre/Anticipi  
( da clienti contrattualizzati)

#### *AVANZAMENTO CANTIERI*



**331<sup>1</sup>**

App.ti consegnati  
(numero)



**109 mln€**

Unità consegnate  
(valore)



**483**

App.ti in costruzione  
(numero)

### PIPELINE DI SVILUPPO <sup>3</sup>



**266.000mq<sup>4</sup>**

superficie commerciale



**2.952<sup>1-5</sup>**

(Unità tipo)



**565 €/mq comm.le**

**Costo di acquisto medio**

Superficie commerciale



**204 mln €**

**Delibere fondiarie**



**107,3 mln €**

**Plafond assicurativi deliberati per il  
rilascio di fidelussioni<sup>7</sup>**



**85.000 mq<sup>6</sup>**

Aree degradate recuperate grazie a  
**progetti di rigenerazione urbana**



**125.000 mq<sup>6</sup>**

Superficie precedentemente  
**cementificata e restituita a verde**

---

#### Note

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

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

Alla data di approvazione della presente relazione la Pipeline di sviluppo di cui il Gruppo AbitareIn è proprietario (o promissario acquirente) è composta di 18 aree, per oltre 266.000 mq commerciali, corrispondenti complessivamente a oltre 2.900 appartamenti tipo, dislocate in diverse zone semicentrali della Città, in contesti ad alto potenziale di crescita. Le diverse iniziative ricomprese nella Pipeline, si trovano in diversi stadi di sviluppo, secondo il modello di business della Società:



In particolare, alcune sono già state completamente commercializzate e sono attualmente in costruzione (Milano City Village, Trilogy Towers, Palazzo Naviglio, Porta Naviglio Grande), altre sono attualmente in commercializzazione (The Units, Lambrate Twin Palace, Savona 105 – il secondo lotto), le restanti sono in fase di ottenimento dei titoli autorizzativi. Proseguono le consegne e i rogiti del progetto Olimpia Garden, arrivato oggi a 90 appartamenti consegnati. Degli oltre 2.900 appartamenti in Pipeline, senza considerare le commercializzazioni oggi in corso, risultano già venduti (su base preliminare) 602 appartamenti, per un controvalore di € 243 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 74 mln.

Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 331 appartamenti, suddivisi nei tre progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina e Olimpia Garden, per un controvalore complessivo di € 109 mln, mentre sono attualmente in costruzione 483 appartamenti.





Scalo Farini

Porta Nuova

Scalo Lambrate

Scalo Porta Romana

Scalo Porta Genova

City Life

Consegnate

Commercializzate

PIAZZALE ACCURSO

NoLo

abitare in MAGGIOLINA  
Via Privata Tarvisio

Trilogy  
Via Privata Somalia

Via Traiano, ang.  
Via Grosotto  
THEUNITS

LAMBRATE  
TWIN PALACE  
Via privata Massimiano, 6

PT/abitare in Poste  
Via privata M. T. Tirone, 5

Lambrate  
Design District

PALAZZO NAVIGLIO  
ARMONIA E CASA  
Via Privata Rosalba Carrara

SAVONA IOS  
Via Savona

SHOWROOM  
Viale Umbria, 32  
Abitare in

Via Cornelio Tacito  
Milano City Village

OLIMPIA GARDEN  
Via Pecori Giraldi

NAVIGLIO GRANDE

PORTA  
Naviglio Grande  
Via Richard

Porta Romana  
District

CORVETTO

VIGENTINO

Via Cadolini

Via San Dionigi

Via Sant'Ariardo

San Donato  
Milanese

Peschiera  
Borromeo

Parco  
della Pace

Milano San  
Felice

Segrate

Vimodrone

Cologno  
Monzese

Giovanni

Bresso

Novate  
Milanese

Baranzate

Parco Nord  
Milano

Parco Nord

Pero

Boscoincittà

Quartiere  
degli Olmi

Cesano  
Boscone

Corsico

Buccinasco

Molinetto  
Country

Parco  
della Pace

## Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 30 giugno 2021

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

### Conto economico consolidato riclassificato

Descrizione		30.06.2021	% sui ricavi e variazione rimanenze	30.06.2020	% sui ricavi
Ricavi dalla vendita di immobili		40.837.215	44,98%	541.258	0,97%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti		10.009.603	11,02%	33.853.242	60,72%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari		39.217.109	43,19%	20.600.000	36,95%
Altri ricavi		729.246	0,80%	757.580	1,36%
Totale gestione caratteristica		90.793.174	100,00%	55.752.080	100,00%
Costi di produzione		(74.665.907)	-82,24%	(46.597.752)	-83,58%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>		<b>16.127.267</b>	<b>17,76%</b>	<b>9.154.328</b>	<b>16,42%</b>
Costo del lavoro		(2.878.584)	-3,17%	(2.856.294)	-5,12%
Altri costi operativi		(1.504.117)	-1,66%	(555.628)	-1,00%
<b>Ebitda</b>		<b>11.744.566</b>	<b>12,94%</b>	<b>5.742.407</b>	<b>10,30%</b>
<b>Ebitda adjusted (1)</b>		<b>13.179.198</b>	<b>14,52%</b>	<b>7.431.341</b>	<b>13,33%</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti		(697.966)	-0,77%	(524.115)	-0,94%
<b>Ebit</b>		<b>11.046.599</b>	<b>12,17%</b>	<b>5.218.292</b>	<b>9,36%</b>
<b>Ebit adjusted (1)</b>		<b>12.481.231</b>	<b>13,75%</b>	<b>6.439.726</b>	<b>11,55%</b>
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie		117.585	0,13%	2.116.991	3,80%
<b>Ebt</b>		<b>11.164.184</b>	<b>12,30%</b>	<b>7.335.283</b>	<b>13,16%</b>
<b>Ebt adjusted (1)</b>		<b>12.598.816</b>	<b>13,88%</b>	<b>8.556.717</b>	<b>15,35%</b>
Imposte sul reddito		(3.211.170)	-3,54%	(1.538.077)	-2,76%
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>		<b>7.953.014</b>	<b>8,76%</b>	<b>5.797.206</b>	<b>10,40%</b>

I primi nove mesi dell'esercizio si sono chiusi con RICAVI CONSOLIDATI pari a € 90,8 mln (+ 63% rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente), derivanti da:

- € 40,8 mln di Ricavi per Vendite (€ 0,5 mln nei primi nove mesi dell'esercizio 2020),
- € 39,2 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 20,6 mln nei primi nove mesi dell'esercizio 2020),
- € 10 mln (€ 33,8 mln nei primi nove mesi dell'esercizio 2020) di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori, al netto dello scarico dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti dei progetti Abitare in Maggiolina e Olimpia Garden.

Con riferimento alla "variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree", l'importo è dovuto all'acquisto dei complessi immobiliari su cui sono in corso di realizzazione i progetti "Porta Naviglio Grande", "Savona 105", "The Units", "Lambrate Twin Palace" un'altra area in zona "Naviglio Grande".

L'avanzamento della produzione è pari a € 41,9 mln. Come già anticipato in occasione dell'approvazione dei dati semestrali al 31 marzo 2021 (v. comunicato stampa del 3 giugno 2021), l'avanzamento della produzione sconta uno slittamento in avanti di alcune attività, dovuto

all'allungamento delle tempistiche per la conclusione degli iter autorizzativi, che ha comportato la posticipazione nella commercializzazione di alcune iniziative immobiliari e, conseguentemente, una minor produzione per circa € 8 mln.

L'EBT ADJ<sup>1</sup> CONSOLIDATO è pari a € 12,6 MLN, ed è influenzato dalle seguenti voci di natura straordinaria:

- In aumento di € 0,5 mln per “costi di quotazione” per il passaggio al Mercato MTA, Segmento STAR,
- In aumento di € 1 mln per costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alle Stock Grant destinate al management.

Si precisa altresì che, nella determinazione dell'EBT, non è stato applicato il principio della commessa (IFRS 15) sull'operazione Olimpia Garden, unico progetto del Gruppo su cui tale principio non è stato applicato trattandosi di immobile già parzialmente costruito al momento dell'acquisto. Si rammenta che il progetto è stato ultimato e sono in corso i rogiti di compravendita delle unità immobiliari e che pertanto l'EBT relativo sarà interamente contabilizzato in bilancio alla conclusione dei rogiti. Alla data odierna, se venisse applicato il principio IFRS 15 anche a tale progetto, l'EBT ADJ sarebbe pari a € 15,1 mln.

In ragione dell'accelerazione nell'acquisto di nuove aree e dei rallentamenti generalizzati nell'ottenimento dei titoli autorizzativi, che hanno comportato nell'esercizio in corso degli slittamenti nell'avvio delle commercializzazioni e di parte dei lavori edili, la Società si attende, per il FY 2021, i seguenti risultati: Ricavi per € 126 mln (+ 72,4% rispetto al FY 2020 e sostanzialmente in linea con le guidance comunicate in data 10 dicembre 2020) e un EBT ADJ pari a € 20 mln (+61,3% rispetto al FY 2020 ma in diminuzione rispetto ad € 25 mln comunicati lo scorso 10 dicembre 2020).

---

<sup>1</sup> Al 30 giugno 2021, rettificato in aumento per Euro 467 migliaia dai costi derivanti dal processo di translisting della azioni della Società sul mercato MTA, segmento STAR, e per Euro 967 migliaia, rettificato in aumento dei costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'ifrs2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant. . Al 30 giugno 2020, rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 1.221 migliaia) derivanti dall'applicazione dell'ifrs2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant.



## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Impieghi	30.06.2021	30.09.2020
Immobilizzazioni immateriali	1.523.210	1.264.746
Immobilizzazioni materiali	8.698.146	6.460.385
Partecipazioni in altre imprese	4.037.368	2.296.000
Altre attività non correnti	942.562	883.154
Altre attività correnti	19.015.848	16.675.220
Magazzino	188.178.623	139.058.289
Altre passività correnti e non correnti	(92.212.848)	(82.145.300)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>130.182.910</b>	<b>84.492.494</b>
Disponibilità liquide	(12.817.357)	(35.480.995)
Debiti finanziari correnti	9.770.572	14.905.876
Debiti finanziari non correnti	66.024.226	46.724.134
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>62.977.442</b>	<b>26.149.015</b>
Capitale sociale	129.677	129.677
Riserve e utili (perdite) a nuovo	59.100.512	49.016.598
Utile (perdita) d'esercizio	7.975.279	9.197.205
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>67.205.468</b>	<b>58.343.480</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>130.182.910</b>	<b>84.492.495</b>

## Posizione finanziaria netta

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	Abitare In Consolidato 30.06.2021	Abitare In Consolidato 30.09.2020	Variazione
30.06.2021 valori in unità di Euro			
A. Cassa e depositi bancari	(12.817.357)	(35.480.996)	22.663.639
B. Altre disponibilità liquide	-	-	-
C. Titoli detenuti per la negoziazione	-	-	-
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>(12.817.357)</b>	<b>(35.480.996)</b>	<b>22.663.639</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>			
F. Debiti bancari a breve termine	9.705.640	14.837.465	(5.131.825)
G. Debiti verso altri finanziatori	-	-	-
H. Altri debiti finanziari correnti	64.932	68.411	(3.479)
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>9.770.572</b>	<b>14.905.876</b>	<b>(5.135.304)</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)</b>	<b>(3.046.785)</b>	<b>(20.575.120)</b>	<b>17.528.335</b>
K. Debiti bancari non correnti	65.567.355	46.114.405	19.452.950
L. Obbligazioni emesse	-	-	-
M. Altri debiti non correnti	456.871	609.729	(152.858)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>66.024.226</b>	<b>46.724.134</b>	<b>19.300.092</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta (J)+(N)</b>	<b>62.977.442</b>	<b>26.149.014</b>	<b>36.828.428</b>

La posizione finanziaria netta al 30 giugno 2021 è pari a € 63 mln rispetto a € 26,1 mln al 30 settembre 2020, in aumento di € 36,8 mln a fronte di investimenti complessivi di € 73,7 mln, di cui € 41,6 mln (comprensivo di € 2,4 mln derivante da investimenti immobiliari) per acquisto nuove aree e € 32,1 mln per lavorazioni su ordini (avanzamento cantieri).

L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente all'assorbimento di cassa dell'attività operativa per un importo pari a € 34,3 mln, dall'accensione di finanziamenti per un importo pari a € 31.9 mln e dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a € 17,1 mln.

## Indici

INDICI DI STRUTTURA	30.06.2021	30.09.2020
<b>Quoziente primario di struttura</b> PN / IMMOBILIZZAZIONI	4,42	5,35
<b>Quoziente secondario di struttura</b> PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE / IMMOBILIZZAZIONI	13,17	13,54

INDICI PATRIMONIALI E FINANZIARI	30.06.2021	30.09.2020
<b>Leverage</b> CAPITALE INVESTITO / PN	3,50	3,46
<b>Elasticità degli impieghi</b> INDICI DI STRUTTURA	93,54%	94,61%
<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b> MEZZI DI TERZI / PN	3,50	3,46

INDICI DI REDDITIVITA'	30.06.2021	30.06.2020
<b>ROD</b>		
ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	2,28%	2,40%
<b>ROD*</b>		
ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	1,63%	1,65%
<b>ROS</b>		
RISULTATO OPERATIVO / RICAVI NETTI	12,17%	9,36%
<b>ROI</b>		
RISULTATO OPERATIVO / CAPITALE INVESTITO	4,70%	2,52%
<b>ROE</b>		
RISULTATO ESERCIZIO / PN	11,83%	10,64%

- Al netto delle commissioni

### Principali attività ed eventi del periodo

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

Innanzitutto si è conclusa l'attività di consegna degli appartamenti del progetto Abitare In Maggiolina con contestuale estinzione del relativo mutuo fondiario.

Inoltre, nei primi 9 mesi dell'esercizio di riferimento il Gruppo ha proseguito nell'attività di scouting e acquisto di nuove aree , portando le dimensioni della Pipeline – al netto dello scarico dovuto alla consegna del progetto Abitare In Maggiolina - a un totale di 266.000 mq commerciali.

Nello specifico, oltre ad aver sottoscritto i contratti definitivi di alcune aree già oggetto di accordo preliminare (unitamente alla sottoscrizione dei relativi mutui fondiari per la realizzazione dei lavori), sono entrate nella Pipeline tre nuove aree, una in zona Corvetto, una in zona Certosa e una in zona Lambrate District.

Sempre nel periodo di riferimento il Gruppo ha avviato e concluso la commercializzazione di un nuovo progetto, Porta Naviglio Grande, commercializzato esclusivamente tramite la piattaforma di e-commerce. Il progetto, che vedrà la realizzazione di due edifici, *Icon* e *Vertigo*, rispettivamente di 18 e 57 appartamenti, concepiti secondo criteri di qualità, sostenibilità, funzionalità, comfort e design ha riscosso un successo eccezionale: sono state ricevute, unicamente tramite la procedura di acquisto online, proposte di acquisto per 65 appartamenti, per un controvalore di circa 28 mln di euro.

Sono inoltre attualmente in commercializzazione:

- il progetto "The Units", in zona Piazzale Accursio, un progetto di piccole dimensioni (10 appartamenti) che rappresenta per AbitareIn l'occasione per sperimentare un modello di vendita esclusivamente online con esclusione di qualsiasi intervento umano,



- il progetto “Lambrate Twin Palace”, in zona Lambrate, circa 100 appartamenti tipo distribuiti su due edifici,
- il secondo lotto del progetto “Savona 105”.

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

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

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

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

### **Eventi successivi al 30 giugno 2021**

All’inizio del mese di luglio AbitareIn ha pubblicato il primo Bilancio di Sostenibilità, riferito all’esercizio 2020, un primo passo molto importante che apre la strada a un nuovo modo di comunicare, in modo sempre più chiaro, trasparente e strutturato, l’impegno quotidiano della Società per lo sviluppo di un business non solo sempre più premiante, ma anche sempre più sostenibile.

Il Gruppo ha inoltre proseguito nelle attività sui cantieri operativi nonché nelle attività propedeutiche all’ottenimento dei titoli autorizzativi sulle aree facenti parte della Pipeline, che si ricorda consistere in più di 266.000 mq commerciali distribuiti in 18 progetti situati in zone strategiche della città.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nell’ultimo trimestre dell’esercizio la Società proseguirà la commercializzazione degli ultimi progetti avviati (The Units, Lambrate Twin Palace e il secondo lotto di Savona 105), nonché nelle attività per

lo sviluppo del nuovo progetto Homizy nel settore del PRS (Private Rented Sector) nella modalità del co-living.

Proseguiranno inoltre le attività di cantiere dei progetti avviati, nonché le attività propedeutiche all'ottenimento dei titoli autorizzativi per gli altri progetti in Pipeline e le analisi e valutazioni di nuove aree.

In ragione dell'accelerazione nell'acquisto di nuove aree, per le quali la Società ha già provveduto a predisporre le adeguate coperture finanziarie (ancora disponibili € 115 mln di finanziamenti deliberati e non utilizzati) e dei rallentamenti generalizzati nell'ottenimento dei titoli autorizzativi, che hanno comportato nell'esercizio in corso degli slittamenti nell'avvio delle commercializzazioni e di parte dei lavori edili, la Società si attende, per il FY 2021, i seguenti risultati: Ricavi per € 126 mln (+ 72,4% rispetto al FY 2020 e sostanzialmente in linea con le guidance comunicate in data 10 dicembre 2020) e un EBT ADJ pari a € 20 mln (+61,3% rispetto al FY 2020 ma in diminuzione rispetto ad € 25 mln comunicati lo scorso 10 dicembre 2020). Per le medesime ragioni, il management ritiene ragionevole ipotizzare un ulteriore incremento dei prezzi di vendita delle case.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

Nel corso del semestre si è proseguito nell'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma CRM, piattaforma gestionale per l'integrazione tra Revit e Salesforce, piattaforma e-commerce. L'investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta a Euro 597 migliaia.

### **Cenni generali sui principali contenziosi in essere**

Non si segnalano variazioni rispetto a quanto descritto nella Relazione Intermedia sulla Gestione del Gruppo AbitareIn al 31 marzo 2021.

### **Altre informazioni**

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

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

**Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata**

	<b>30.06.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
Attività materiali	8.698.146	6.460.386
Attività immateriali	1.523.210	1.264.744
Partecipazioni in altre imprese	4.037.368	2.296.000
Attività per imposte anticipate	942.562	883.153
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>15.201.286</b>	<b>10.904.283</b>
Magazzino	188.178.623	139.058.289
Crediti commerciali	288.994	585.837
Altre attività correnti	13.671.890	14.386.768
Attività per imposte correnti	5.054.964	1.702.618
Attività finanziarie correnti	-	-
Disponibilità liquide	12.817.357	35.480.995
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>220.011.828</b>	<b>191.214.507</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>235.213.114</b>	<b>202.118.790</b>
Capitale sociale	129.677	129.677
Riserve	38.072.508	37.163.534
Utili/(perdite) a nuovo	20.552.052	11.354.847
Utile/(perdita) d'esercizio	7.975.279	9.197.205
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>66.729.516</b>	<b>57.845.263</b>
Utile e riserve di terzi	475.952	498.217
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>67.205.468</b>	<b>58.343.480</b>
Passività finanziarie non correnti	66.024.226	39.224.134
Benefici a dipendenti	318.954	246.904
Altre passività non correnti	285.103	481.445
Caparre e acconti da clienti	60.662.218	45.256.329
Passività per imposte differite	5.633.269	4.058.460
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>132.923.770</b>	<b>89.267.272</b>
Passività finanziarie correnti	9.770.572	22.405.876
Debiti commerciali	10.998.851	12.499.970
Altre passività correnti	8.537.129	5.621.730
Caparre e acconti da clienti	3.766.549	12.131.074
Passività per imposte correnti	2.010.775	1.849.389
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>35.083.876</b>	<b>54.508.039</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>168.007.646</b>	<b>143.775.310</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>235.213.114</b>	<b>202.118.790</b>

## Prospetto di Conto Economico consolidato

	30.06.2021	30.06.2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	40.837.215	541.258
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	39.217.109	20.600.000
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	10.009.604	33.853.242
Altri ricavi	729.246	757.580
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>90.793.174</b>	<b>55.752.080</b>
Acquisti immobiliari allo sviluppo	(39.217.109)	(20.600.000)
<i>Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	<i>(72.341)</i>	<i>(119.153)</i>
<i>Costi per Servizi</i>	<i>(35.164.970)</i>	<i>(25.789.575)</i>
<i>Noleggi ed altri</i>	<i>(211.486)</i>	<i>(89.024)</i>
Costi di produzione	(35.448.797)	(25.997.752)
Costi per il personale	(2.878.584)	(2.856.294)
Ammortamenti	(658.556)	(491.065)
Svalutazioni e accantonamenti	(39.410)	(33.049)
Altri costi operativi	(1.504.119)	(555.628)
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>(79.746.575)</b>	<b>(50.533.788)</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>11.046.599</b>	<b>5.218.292</b>
Proventi finanziari	1.842.113	3.902.372
Oneri finanziari	(1.724.528)	(1.785.381)
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>11.164.184</b>	<b>7.335.283</b>
Imposte	(3.211.170)	(1.538.077)
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>7.953.014</b>	<b>5.797.206</b>
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(22.265)	- 13.884
Risultato netto di competenza del Gruppo	7.975.279	5.811.090

## Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	30.06.2021	30.06.2020
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>7.953.014</b>	<b>5.797.206</b>
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	(30.999)	(43.147)
Effetto fiscale	7.439	10.270
<b>Totale</b>	<b>(23.560)</b>	<b>(32.877)</b>
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Attività finanziarie AFS	(46.124)	
Effetto fiscale	12.868	
<b>Totale</b>	<b>(33.256)</b>	<b>-</b>
<b>Totale variazione riserva oci</b>	<b>(56.816)</b>	<b>(32.877)</b>
<b>Risultato del periodo complessivo</b>	<b>7.896.198</b>	<b>5.764.329</b>
Risultato per azione	3,04	2,22
Risultato per azione diluito	2,93	2,22

## Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
<b>Patrimonio netto 1 ottobre 2019</b>	<b>127.728</b>	<b>35.375.765</b>	<b>25.547</b>	<b>291.122</b>	<b>282.731</b>	<b>(7.708)</b>	<b>4.994.026</b>	<b>6.374.925</b>	<b>47.464.136</b>		<b>47.464.136</b>
Risultato d'esercizio								5.811.090	<b>5.811.090</b>	<b>(13.884)</b>	<b>5.797.206</b>
Valutazione attuariale TFR						(32.877)			<b>(32.877)</b>		<b>(32.877)</b>
Stock grant plan	1.949	1.510.607		- 291.122					<b>1.221.434</b>		<b>1.221.434</b>
Variazione perimetro di consolidamento									-	<b>513.294</b>	<b>513.294</b>
Destinazione risultato d'esercizio			14.104				6.360.821	(6.374.925)	-		-
<b>Patrimonio netto 30 giugno 2020</b>	<b>129.677</b>	<b>36.886.372</b>	<b>39.651</b>	<b>-</b>	<b>282.731</b>	<b>(40.585)</b>	<b>11.354.847</b>	<b>5.811.090</b>	<b>54.463.783</b>	<b>499.410</b>	<b>54.963.193</b>

	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
<b>Patrimonio netto 1 ottobre 2020</b>	<b>129.677</b>	<b>36.886.372</b>	<b>39.651</b>	<b>-</b>	<b>282.731</b>	<b>(45.220)</b>	<b>11.354.847</b>	<b>9.197.205</b>	<b>57.845.263</b>	498.217	<b>58.343.480</b>
Risultato d'esercizio								7.975.279	<b>7.975.279</b>	<b>(22.265)</b>	<b>7.953.014</b>
Valutazione attuariale TFR						(23.560)			<b>(23.560)</b>		<b>(23.560)</b>
Valutazione derivati copertura						(33.256)			<b>(33.256)</b>		<b>(33.256)</b>
Stock grant plan				967.132					<b>967.132</b>		<b>967.132</b>
Variazione perimetro di consolidamento					(1.342)				<b>(1.342)</b>		<b>(1.342)</b>
Destinazione risultato d'esercizio							9.197.205	(9.197.205)	-		-
<b>Patrimonio netto 30 giugno 2021</b>	<b>129.677</b>	<b>36.886.372</b>	<b>39.651</b>	<b>967.132</b>	<b>281.389</b>	<b>(102.036)</b>	<b>20.552.052</b>	<b>7.975.279</b>	<b>66.729.516</b>	<b>475.952</b>	<b>67.205.468</b>



**Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)**

	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.953.014	5.797.206
Imposte sul reddito	3.211.170	1.538.077
Proventi finanziari	(1.842.113)	(3.902.372)
Oneri finanziari	1.726.447	1.786.797
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda		-
Accantonamenti netti	108.862	103.338
Accantonamento stock grant	967.132	1.221.434
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	658.556	491.065
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>12.783.068</b>	<b>7.035.545</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(49.120.334)	(54.409.580)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	(1.501.119)	981.473
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	296.843	213.490
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	6.680.943	17.755.281
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(2.225.714)	(1.389.616)
Imposte pagate	(1.155.723)	(34.851)
Utilizzo dei fondi	(32.198)	(5.817)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>(34.274.234)</b>	<b>(29.854.076)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(248.468)	(354.564)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(2.237.760)	-
Investimenti in attività immateriali	(669.897)	(469.415)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	(2.974)	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(3.159.098)</b>	<b>(823.979)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	31.921.602	22.010.502
Rimborso finanziamenti bancari	(17.099.530)	(1.843.902)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(52.377)	(40.383)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti		156.760
Aumento capitale a pagamento		4.368.223
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>14.769.695</b>	<b>24.651.200</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>(22.663.638)</b>	<b>(6.026.855)</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>35.480.995</b>	<b>21.690.755</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 giugno	(22.663.638)	(6.026.855)
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>12.817.357</b>	<b>15.663.900</b>

**DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS  
N. 58/1998**

Il sottoscritto Cristiano Contini, Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Abitare In S.p.A. attesta in conformità a quanto previsto dal secondo comma dell'art. 154-bis del Testo Unico della Finanza che il Resoconto intermedio sulla gestione consolidato al 30 giugno 2021 del Gruppo Abitare In corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari  
Cristiano Contini

Per il consiglio di Amministrazione  
il Presidente  
Luigi Gozzini