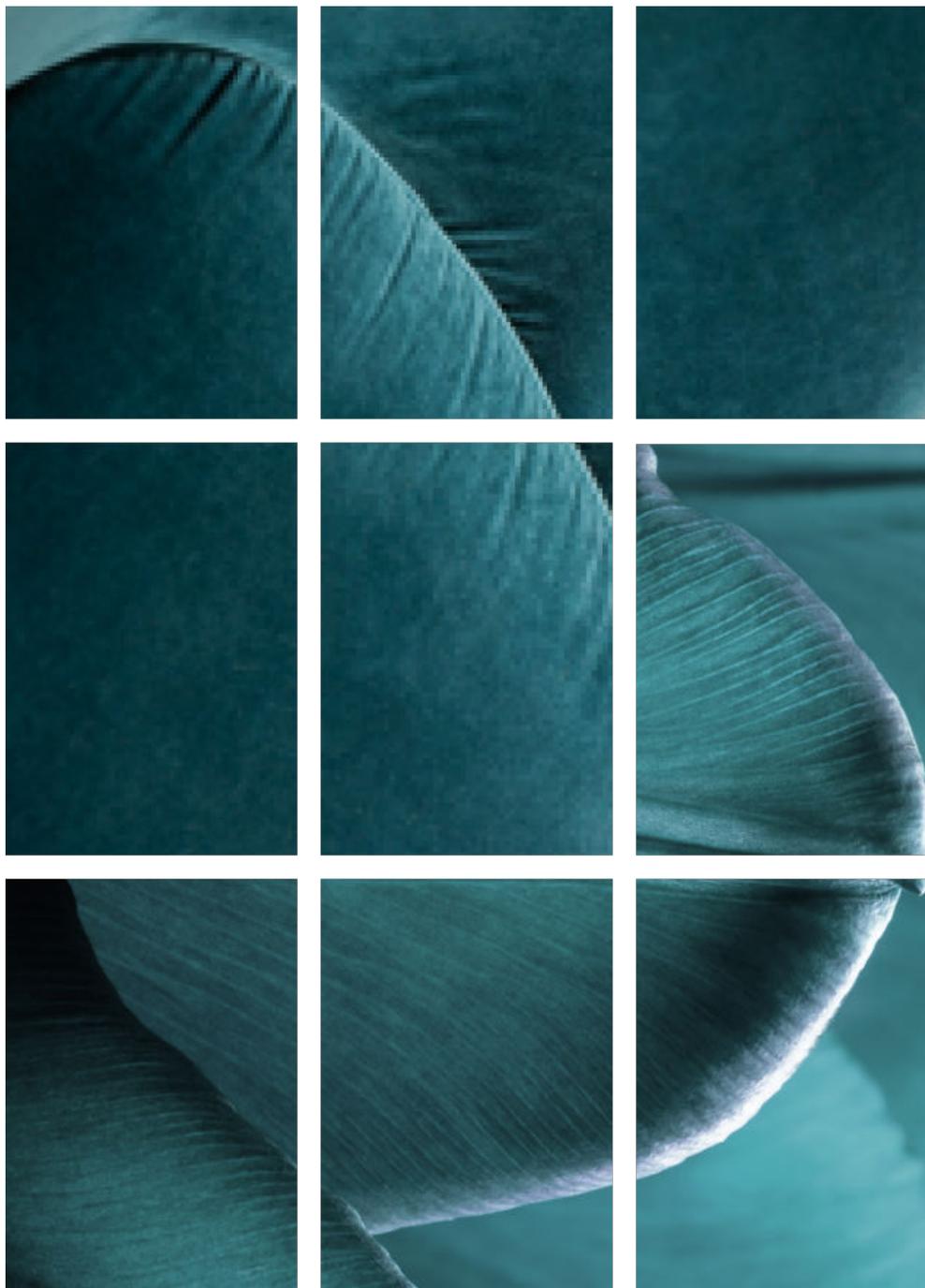


STILISTI URBANI - MADE IN MILANO





STILISTI URBANI  
*made in Milano*

Sommario

**4. Organi di amministrazione**

**5. Struttura del gruppo**

**8. Highlights**

**12. Lettera agli azionisti**

**15. This is us**  
Breve introduzione all'azienda,  
dalle sue origini ad oggi

**16. E-commerce**  
La prima piattaforma integrata  
di e-commerce per gli immobili  
residenziali di nuova costruzione

**18. ...and Homizy**  
Vision, Mission e Strategy di Homizy.

**20. Progetti iconici**  
Abitare In e la ricerca del "bello":

- Abitare in Maggiolina
- Milano City Village
- Trilogy Towers
- Palazzo Naviglio
- Olimpia Garden
- Savona 105
- Porta Naviglio Grande
- The Units
- Lambrate Twin Palace
- Palazzo Sintesy

**Fascicolo  
di Bilancio**  
al 31.03.2022

**42. Relazione  
sulla Gestione**  
31.03.2022

**55. Relazione  
Semestrale  
Finanziaria  
consolidata**  
31.03.2022

**62. Note  
esplicative  
alla Relazione  
Finanziaria  
Consolidata**

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
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 31 marzo 2022



*Abitare In Development 3 S.r.l., Abitare In Development 4 S.r.l., Abitare In Development 6 S.r.l., Abitare In Development 7 S.r.l., Milano Progetti S.r.l., Richard S.r.l., Mivivi S.r.l., Smartcity S.r.l., City Zeden S.r.l., Volaplana S.r.l., Deametra S.r.l., Immaginare S.r.l., Creare S.r.l., Hommi S.r.l., Housenow S.r.l., Accursio S.r.l., Citynow S.r.l., Ziro S.r.l.*

## Disclaimer

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

## Premessa

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 31 marzo 2022 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 30 settembre 2021.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2022, predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2022 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In per l’esercizio chiuso al 30 settembre 2021, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 ottobre 2021”.

## Relazione intermedia sulla gestione del gruppo AbitareIn

Il Gruppo AbitareIn è specializzato nella realizzazione di progetti residenziali di rigenerazione e 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 la loro commercializzazione. Il Gruppo si rivolge prevalentemente alle famiglie, focalizzando, in particolare, la propria attività di sviluppo sulle zone semi-centrali e semi-periferiche della città di Milano, la cui selezione - frutto di un’attenta attività di ricerca all’interno di un portafoglio di opportunità delineate da un team interno all’Emittente - avviene sulla base del tessuto socio-economico, delle dinamiche demografiche e del rapporto domanda-offerta.

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

In particolare, Homizy si propone di offrire ai giovani, 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 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

### ➔ Principali indicatori non finanziari

al 13.06.2022

#### Pipeline di sviluppo



#### Portafoglio ordini



#### Avanzamento cantieri



#### Maturità pipeline

Appartamenti<sup>1</sup> pronti alla commercializzazione<sup>6</sup>

**1.285**

a fine 2022

**2.464**

a fine 2023

Note:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Sono compresi 12.800 mq commerciali-pari a 140 appartamenti tipo-su cui è in corso di valutazione lo sviluppo nella formula del co living mediante la controllata Homizy S.p.A
- 4) Di cui 26.000 mq commerciali di ERS
- 5) Di cui 317 appartamenti in ERS
- 6) Cantiere avviabile in 12 mesi

## Pipeline in sviluppo

Alla data di approvazione della presente relazione il Gruppo AbitareIn è proprietario o promissario acquirente in forza di accordi vincolanti di 22 aree, corrispondenti a 297.000 mq commerciali di sviluppo, equivalenti a 3.297 appartamenti tipo (la Pipeline di Sviluppo). Le diverse iniziative ricomprese nella Pipeline, ubicate in zone strategiche della Città di Milano (tra cui Porta Romana District, Lambrate, Naviglio Grande, Certosa) si trovano in diversi stadi di sviluppo, secondo il modello di business della Società:



Dei quasi 3.300 appartamenti in pipeline, sono attualmente in corso le commercializzazioni (secondo la modalità delle microcampagne) di quattro differenti progetti: Lambrate Twin Palace, The Units, Palazzo Sintesy e Balduccio Dodici per un totale di circa 340 appartamenti tipo<sup>1</sup>

Senza considerare i progetti le cui commercializzazioni sono oggi in corso, risultano già venduti (su base preliminare) 653 appartamenti tipo<sup>1</sup>, per un controvalore di € 290 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 90 mln.

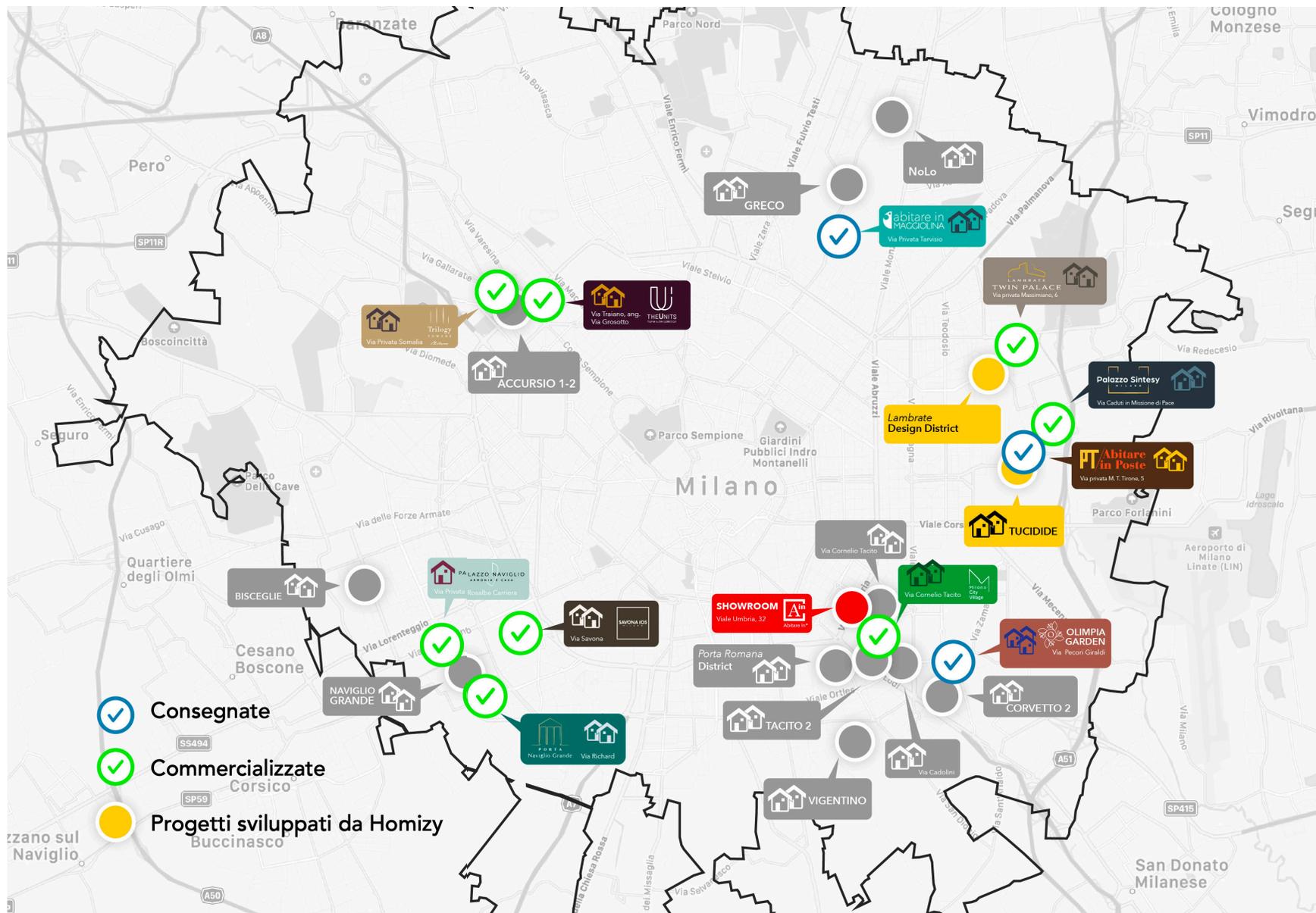
Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 409 appartamenti, suddivisi nei tre progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina e Olimpia Garden, per un controvalore complessivo di € 131 mln, mentre sono attualmente in costruzione 440 appartamenti. Nei prossimi 12 mesi, saranno interamente consegnati i 3 progetti di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, circa 420 appartamenti tipo<sup>1</sup>.

I progetti non citati si trovano attualmente in fase di progettazione, studio e approvazione degli iteri autorizzativi. A tale proposito, è importante sottolineare un altro aspetto della pipeline di sviluppo della Società, ovvero la sua maturità: grazie all'attività svolta dal "team sviluppo" interno ad AbitareIn, che si occupa costantemente di portare avanti le attività propedeutiche all'ottenimento dei titoli autorizzativi necessari alla realizzazione dei progetti, alla fine del 2022 saranno pronti alla commercializzazione<sup>2</sup> oltre 1.280 appartamenti, mentre a fine 2023 (dato cumulativo) saranno pronti alla commercializzazione oltre 2.460 appartamenti.

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

<sup>2</sup> Cantiere avviabile entro 12 mesi

## Progetti in sviluppo



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

## Lettera agli azionisti



**Luigi Francesco Gozzini**  
Presidente



**Marco Claudio Grillo**  
Amministratore Delegato

Signori Azionisti,

approviamo oggi i risultati consolidati del primo semestre di questo esercizio, risultati positivi e che confermano il trend di crescita della nostra Società, in un periodo durante il quale l'economia, a livello globale, si è trovata ad affrontare nuove sfide, che hanno cambiato gli scenari economici e di mercato e portato imprese e investitori a modificare le proprie strategie per essere preparati alle novità.

Il progetto AbitareIn nasce nel 2013, anno del picco negativo del mercato residenziale in Italia, cogliendo quindi le opportunità di crescita offerte dalle situazioni di criticità, ed è pertanto, per sua natura, pronta ad affrontare anche queste nuove sfide con i migliori strumenti.

Nell'attuale contesto, per quanto ancora caratterizzato da diverse incertezze, continuiamo a concentrarci sullo sviluppo del nostro business, forti di diverse considerazioni: innanzitutto confermiamo il successo delle nuove strategie di vendita, che massimizzano le potenzialità di un mercato con prezzi di acquisto delle case in forte crescita, e vediamo nell'inflazione, e come noi tutti i principali operatori del mercato, un fattore di spinta, amplificato dal differenziale con i tassi di interesse che, per quanto in leggera salita, continuano a rimanere su livelli molto bassi. Procedono inoltre come da programma i lavori per il completamento dei cantieri in corso, in linea con le tempistiche di ultimazione attese, per i quali non si segnalano più, nella consegna degli approvvigionamenti, i ritardi che si sono verificati nel primo trimestre dell'anno.

Naturalmente continueremo a monitorare la situazione, per rispondere sempre prontamente alle evoluzioni del mercato e della situazione macroeconomica.

Durante l'ultimo semestre abbiamo avviato la commercializzazione di diversi progetti, con risultati che confermano le nostre aspettative. Quattro commercializzazioni in contemporanea, Lambrate Twin Palace, Palazzo Sintesy, The Units e BalduccioDodici, a testimonianza del livello di maturità ed efficienza organizzativa raggiunta dalla nostra Società, che ha visto la sua evoluzione approdare al raggiungimento di un nuovo importante risultato: abbiamo realizzato la prima piattaforma corporate per la vendita online di case di nuova costruzione, che riunisce in un unico ambiente web tutte le nostre iniziative in sviluppo, in cui è possibile selezionare il proprio progetto di interesse, effettuare preventivi, prenotare appuntamenti, acquistare, tutto comodamente dal proprio device.

Nel corso dell'esercizio in corso proseguiremo con la commercializzazione dei nostri progetti, in un contesto di mercato che continua a vedere una domanda che si mantiene su livelli sempre molto sostenuti a fronte di una endemica carenza di prodotto – specialmente nuovo – che, unitamente alla attrattività di Milano, porta ad un strutturale incremento dei prezzi. Sta continuando a pieno ritmo la nostra attività di *land development* che ha visto un notevole avanzamento degli iter autorizzativi dei nostri numerosi progetti in pipeline. Sono ormai prossimi alla conclusione i lavori di tre progetti in costruzione, Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, per 420 appartamenti che consegneremo ai nostri clienti a partire dall'inizio del prossimo fiscal year.

Luigi & Marco

# Stlisti Urbani

*Made in Milano*



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



## This is us

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

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

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

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

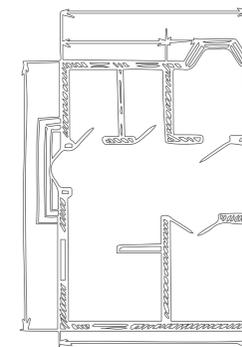
Mentre il know how per la selezione delle aree, la progettazione delle iniziative, l'ottenimento dei titoli abilitativi è completamente internalizzato e costituisce elemento core su cui si basa l'unicità di AbitareIn, la materiale costruzione dei progetti è affidata, in appalto, a primari operatori edili,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

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

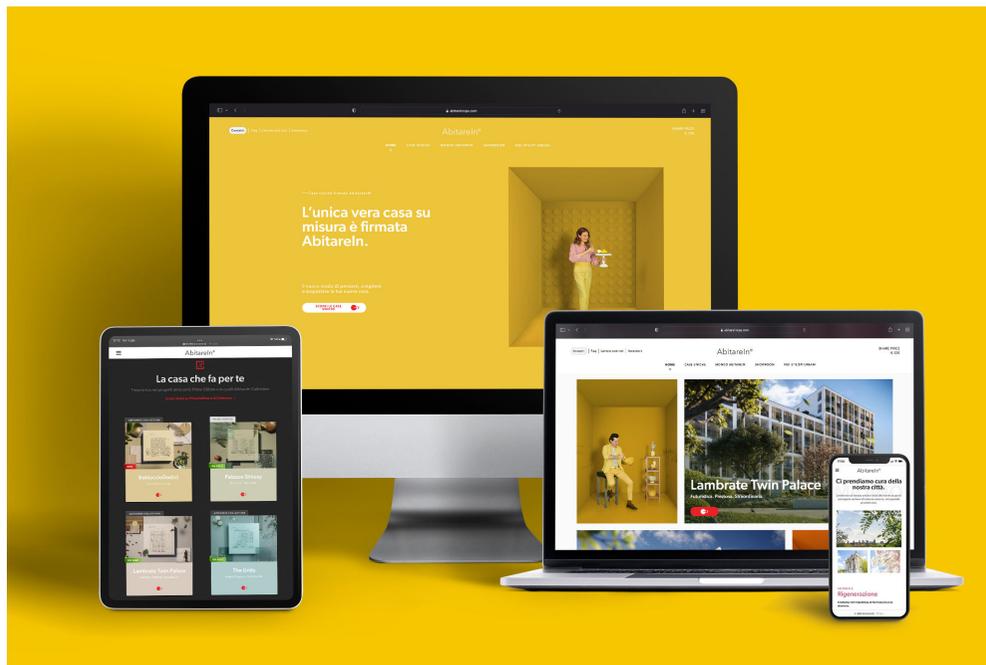
Ultimo innovativo progetto è la piattaforma di e-commerce, di proprietà di AbitareIn, per la vendita online delle case in costruzione. Grazie a questa nuova piattaforma, la Società è in grado di offrire ai propri clienti un'esperienza di acquisto estremamente immersiva e completa, grazie alle soluzioni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

ogni giorno, un configuratore online degli appartamenti (come avviene ad esempio per il settore automotive, la possibilità di visitare virtualmente gli showroom attraverso gli strumenti di realtà virtuale, la possibilità di effettuare appuntamenti in videoconferenza, nonché la digitalizzazione di tutti i passaggi documentali e contrattuali.

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



## La prima piattaforma integrata di e-commerce per gli immobili residenziali di nuova costruzione



L'incontro tra le due visioni dei fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, ha portato alla nascita di AbitareIn S.p.A. e ad un vero e proprio sconvolgimento del paradigma dello sviluppo residenziale. I due developer, consapevoli dell'importanza di modificare radicalmente le dinamiche tipiche del settore immobiliare, sono stati in grado di far approdare nel residenziale i processi di innovazione, informatizzazione e industrializzazione tipici di altri settori.

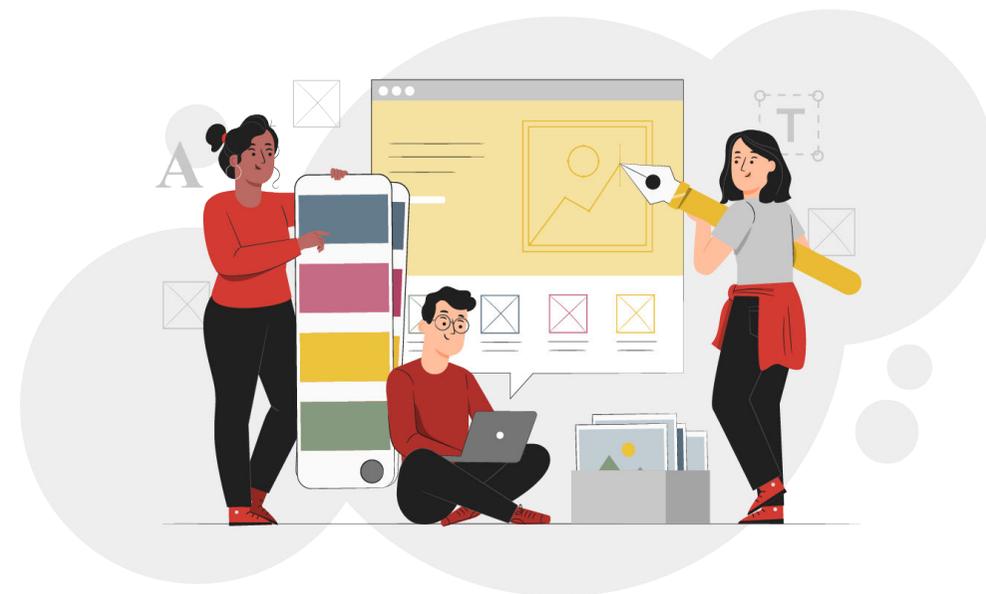
Questa rivoluzione, cominciata fin dal 2015 quando le attività di ricerca e sviluppo erano già centrali, è stata velocizzata, conseguentemente alla pandemia Covid-19, portando al lancio della piattaforma di vendita online dedicata ad una prima iniziativa immobiliare e volta a permettere agli utenti finali di visitare virtualmente gli appartamenti e acquistare la casa, oltrepassando i confini del fisico.

Raggiunto questo obiettivo, in seguito ai costanti ed ingenti investimenti nella ricerca, nel 2022 è stata lanciata l'innovativa Piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn, la prima vera soluzione tecnologica al mondo, per grado di dettaglio, User Experience e integrazione a tutto tondo con i processi aziendali, finalizzata alla vendita di case on-line.

In collaborazione con TECMA Solutions, una Tech Company specializzata nella Digital Transformation per il settore Real Estate, abbiamo sviluppato un nuovo modello di business: uno showroom digitale con tutti in

nostri nuovi progetti promossi. L'iniziativa nasce dalla volontà di rispondere alle nuove esigenze degli utenti finali che sono sempre più orientati a soluzioni di acquisto on-line e di personalizzazione degli ambienti. Nel 2022 abbiamo quindi presentato la nuova piattaforma che consente agli utenti di vivere un'esperienza d'acquisto a 360 gradi comodamente da casa propria. La tecnologia sviluppata permette di visualizzare tutte le iniziative immobiliari di AbitareIn in un unico ambiente web, selezionare le differenti soluzioni abitative e personalizzarle, effettuare un preventivo, prenotare un appuntamento presso lo Showroom fisico (anch'esso rinnovato ed arricchito di tecnologie digitali hardware e software) oppure direttamente in video, ed acquistare online.

Il progetto, a cui hanno lavorato per oltre due anni AbitareIn e Tecma, porta il settore dello sviluppo residenziale ad essere multicanale, ed è figlio di una partnership che deriva dalla condivisione del valore riconosciuto all'innovazione come motore di trasformazione.



## Homizy built to share

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

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



### Mission

*Trasformare "l'abitare" in UN'ESPERIENZA DI CONDIVISIONE favorendo le connessioni tra le persone.*

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



### Target

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

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

## Il prodotto Homizy

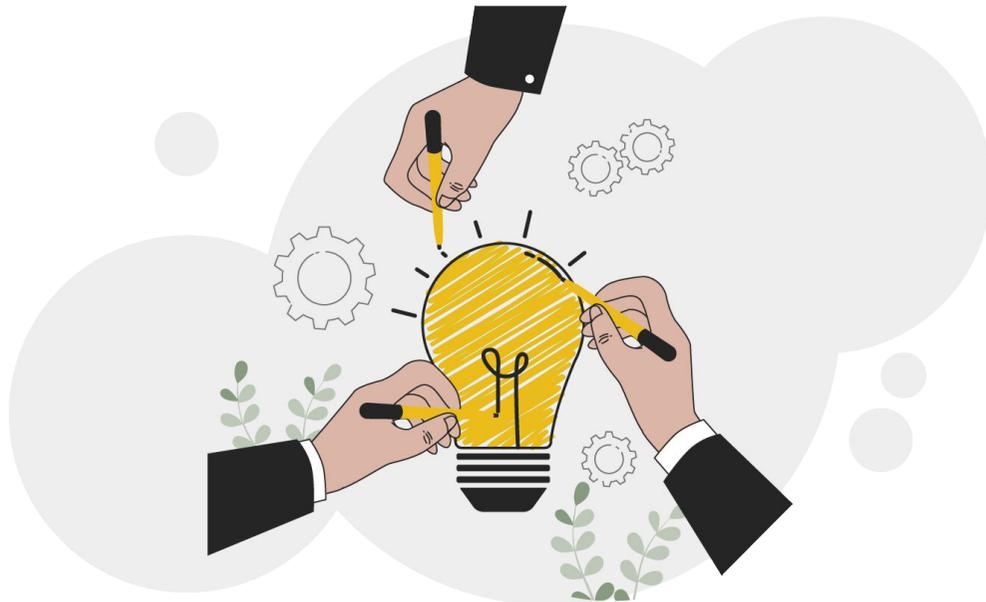
Il prodotto di Homizy, cd. "build to share", sarà costituito da complessi residenziali di tendenza e smart, progettati e realizzati appositamente per il servizio del co-living, garantendo efficienza nella gestione e manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione. È un prodotto esclusivamente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



# Homizy business model

## How we can do it

- **Smart Co-Living**  
Complessi residenziali di tendenza e smart, progettati e realizzati appositamente per il servizio di co-living, garantendo efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.
- **Prodotto unico e innovativo**  
per soddisfare una nuova tipologia di domanda, anticipando i tempi del mercato e con l'obiettivo di raggiungere in breve tempo una posizione di LEADERSHIP.
- **Know how Abitare In**  
sfruttando le economie di scala e il know how di abitare in presentiamo a milano un prodotto nella fascia di prezzo 550-900 € a camera con soluzione "all inclusive".



# Homizy concept





**Abitare In Maggiolina**  
RISERVATA. LEGGERA. RICERCATA.



Abitare In Maggiolina è il secondo progetto realizzato da AbitareIn, ultimato e consegnato a partire dal 2020.

125 appartamenti distribuiti nei due edifici, Sky Tower e Maggiolina Gardens, sorti dalla completa rigenerazione di un'area abbandonata e degradata, dove un tempo sorgeva la sede del quotidiano Il Giorno.

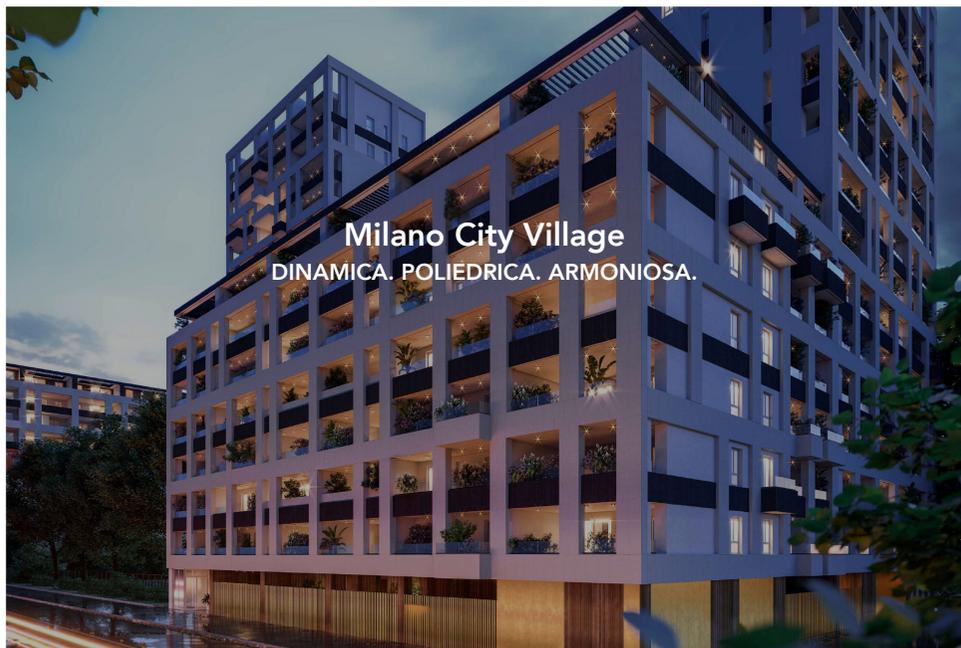
Abitare In Maggiolina è un progetto nel quale architettura e natura dialogano e si fondono, regalando uno scenario inedito, unico nel cuore del quartiere Maggiolina, conosciuto per i suoi affascinanti scorci naturali sulla Martesana e per i suoi frutteti e ville padronali.

L'icona del progetto è l'insieme di piani sospesi, bianchi, di un'evidente chiarezza formale, che si susseguono in altezza e lasciano libero e flessibile lo spazio tra di essi. Ogni terrazza diventa sostegno per la Natura. Un'alternanza ponderata di parapetti pensili, colorano di verde questi angoli privati esterni, convertendoli in veri e propri giardini in quota, attrazioni irresistibili, angoli paradisiaci da dove godere dello skyline di Milano.

Anche i materiali selezionati per i rivestimenti esterni ed interni ricalcano nell'estetica l'effetto e la forma della natura. Tutte le parti vetrate, dalle generose aperture ai parapetti, concorrono ad alleggerire i volumi degli edifici costitutivi, la Sky Tower e il Maggiolina Gardens e rendendoli leggeri, contemporanei.

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





**Milano City Village**  
DINAMICA. POLIEDRICA. ARMONIOSA.



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

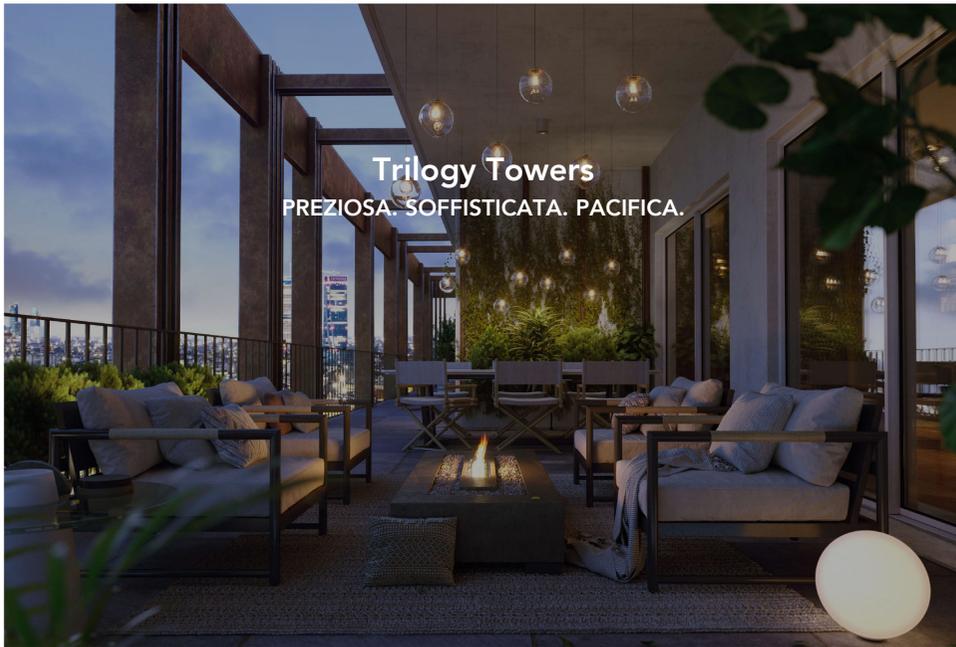
Il concept progettuale trae origine dalla piazza come elemento accentratore, come catalizzatore di socialità e acceleratore di relazioni, un'entità posta al centro, non solo metaforico ma anche progettuale, del complesso edificato.

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

Una corte che è piazza, un luogo di incontri, di passaggio ma anche di riposo, in cui riscoprire il senso di comunione con 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 sospesi. Un gioco di pieni e vuoti anima le facciate e costruisce un nuovo paesaggio architettonico: uno scenario urbano che prima non c'era, laddove è necessario ricucire lo strappo tra la città storica consolidata e quella in espansione.





**Trilogy Towers**  
PREZIOSA. SOFFISTICATA. 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 sperimentale fin dai primi anni del Novecento.

Sede un tempo di importanti comparti industriali, la zona si presenta oggi ricca di opportunità per progetti di rigenerazione urbana.

Non a caso l'area si trova in asse con i progetti di City Life – Tre Torri e Portello, due tra i maggiori interventi urbanistici che hanno recentemente trasformato il volto della città di Milano.

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

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





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

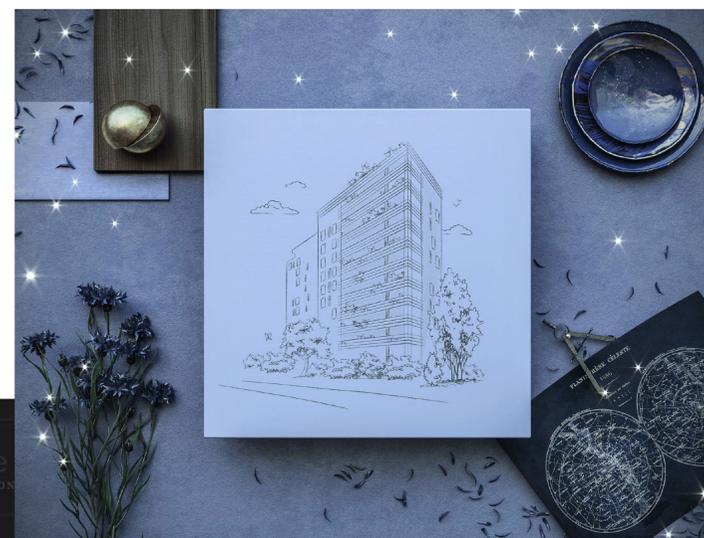
Un edificio contemporaneo, costituito da due volumi sfalsati, con ampie logge rivolte verso la città e verso il Naviglio. Leggere doghe in bambù e lamelle metalliche ritmano la facciata, disegnando profili sinuosi come rami.

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

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

Dalla Natura per la Natura.

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*.





**Savona 105**  
 FRESCA. PRESTIGIOSA. AFFASCINANTE.



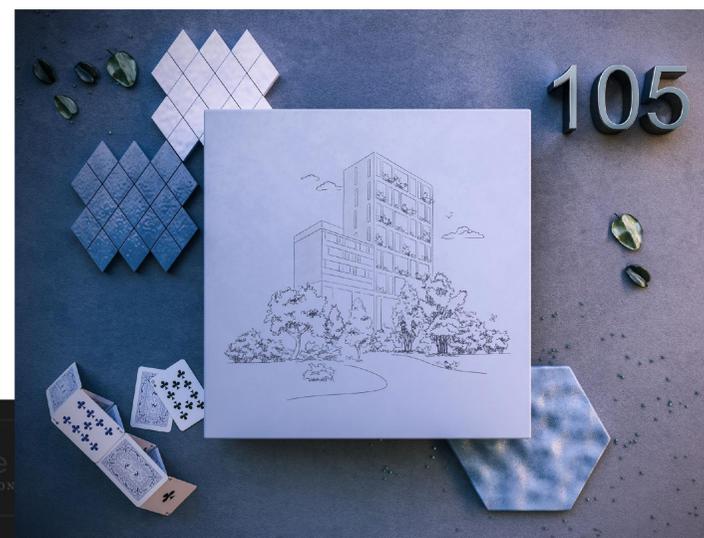
# 105

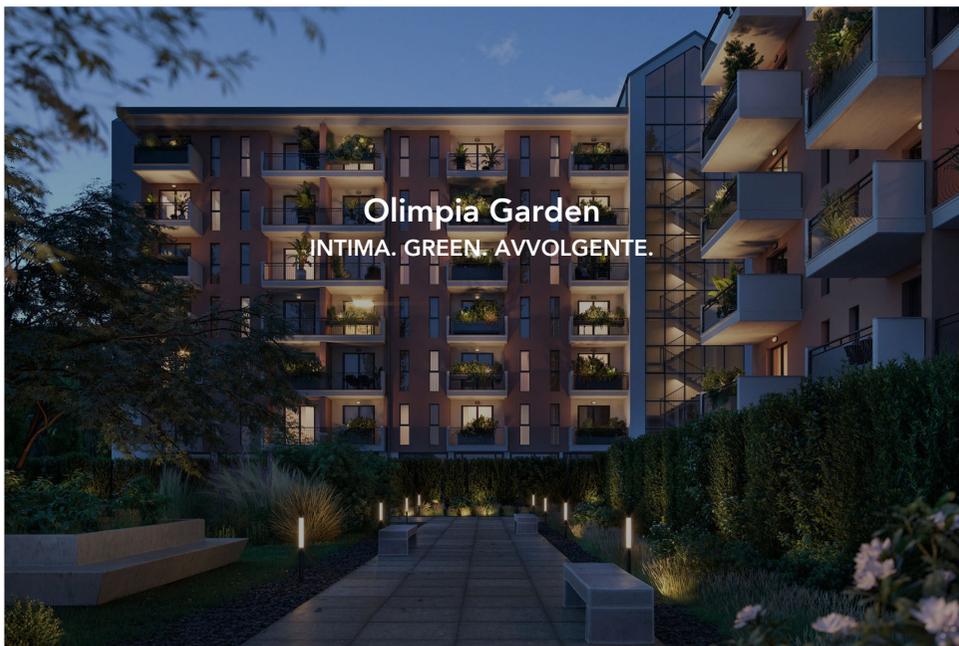
Savona 105 dimostra ancora una volta l'attitudine di AbitareIn nell'individuare aree di intervento strategiche per Milano. Dopo Palazzo Naviglio al Giambellino, AbitareIn si sposta poco più in là, in una delle zone con il più alto tasso di fermento culturale: Tortona. Con un progetto che vuole essere 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 alterna stanze verdi a superfici pavimentate, il piano terra dell'edificio ospita molteplici funzioni, ispirate sia dall'hotellerie che dalla smart city: i primi perché ciascun residente si possa sentire gradito ospite ogni giorno, i secondi per facilitare l'organizzazione delle attività quotidiane.

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

Un modo per raggiungere una migliore qualità della vita.





**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 di 138 appartamenti distribuiti su tre edifici (di cui due già realizzati), con un ampio giardino interno e diversi spazi comuni.

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

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





**Porta Naviglio Grande**  
ENERGICA. IDENTITARIA. TECNOLOGICA.

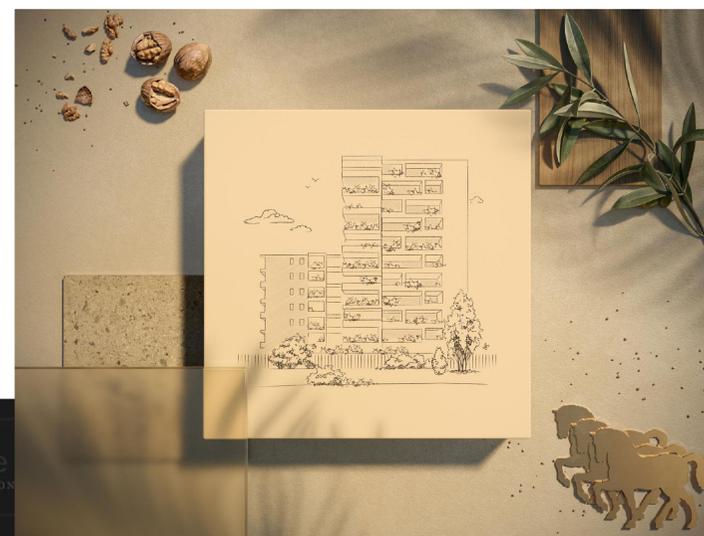


AbitareIn ha lanciato da poco un nuovo progetto a Milano su un'area che a gran voce e da tempo chiede di essere valorizzata, tra piazzale Ohm e le vie Richard e Faraday.

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. Il suo nome è Porta Naviglio Grande.

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. CONFORTEVOLE.



The Units (<https://theunits.it/>) è un complesso residenziale che si affaccia su Piazzale Accursio, zona milanese caratterizzata da dinamicità, freschezza e innovazione.

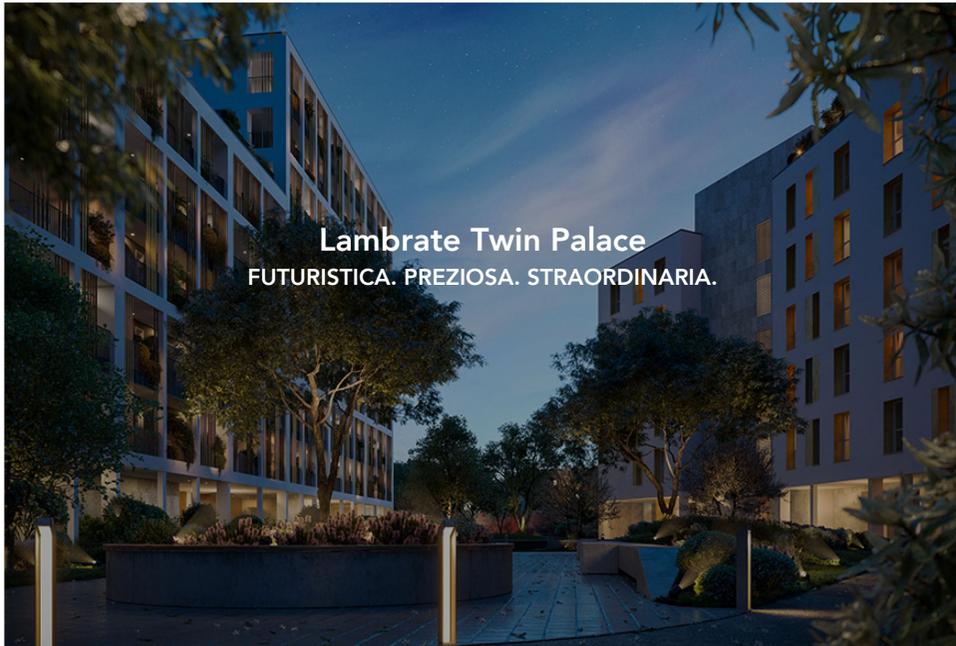
La prossimità di Piazza Portello e City Life offre numerose possibilità di divertimento, punti d'interesse e ristoro. L'area è infatti ricca di architetture contemporanee, negozi e sculture da scoprire proprio come un museo a cielo aperto.

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.

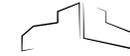
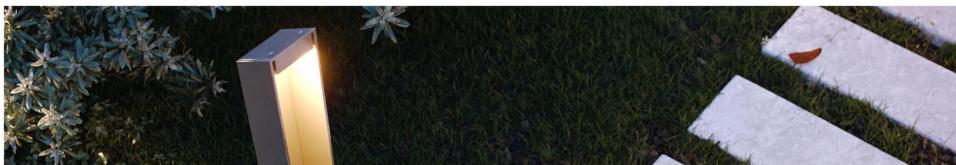
Questa dimensione naturale dialoga in armonia con materiali innovativi e high tech. L'effetto combinato di pietra e legno della struttura si accompagna all'acciaio e al vetro del corpo scale in una composizione che permette un alternarsi di sfumature calde e naturali con trasparenze e gusto high tech,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

Le esigenze quotidiane dei residenti verranno soddisfatte dagli interni progettati per il massimo confort e grazie a sistemi smart che aiutano a gestire spese, tempi e funzionamento dell'abitazione. La domotica rivoluzionaria Smart LivingNow by Bticino 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.



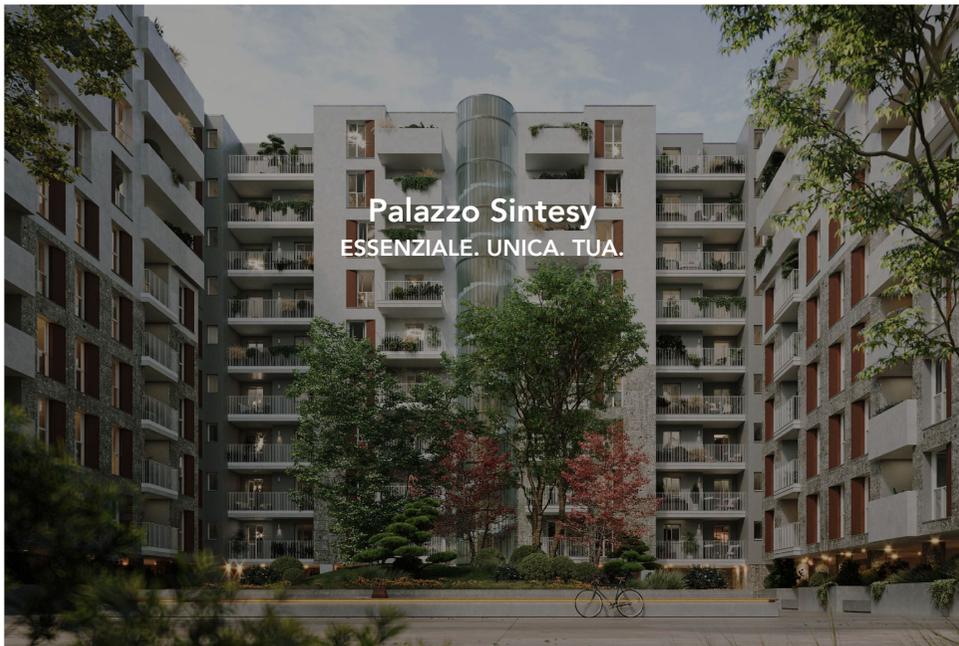
Con una superficie verde di 3.613 metri quadrati e 93 appartamenti totali Lambrate Twin Palace (<https://lambratetwinpalace.com/>) dà spazio alla rigenerazione creativa all'interno del contesto urbano di Ventura Lambrate. Comprende due edifici, Oro, che si affaccia su via Sbodio, e Ambra, che si affaccia su via Massimiano. La scelta dell'esposizione è data anche dalla ricerca di equilibrio con la natura: si può usufruire al meglio della luce naturale e le facciate maggiormente esposte 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 Talani, 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 votati 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.



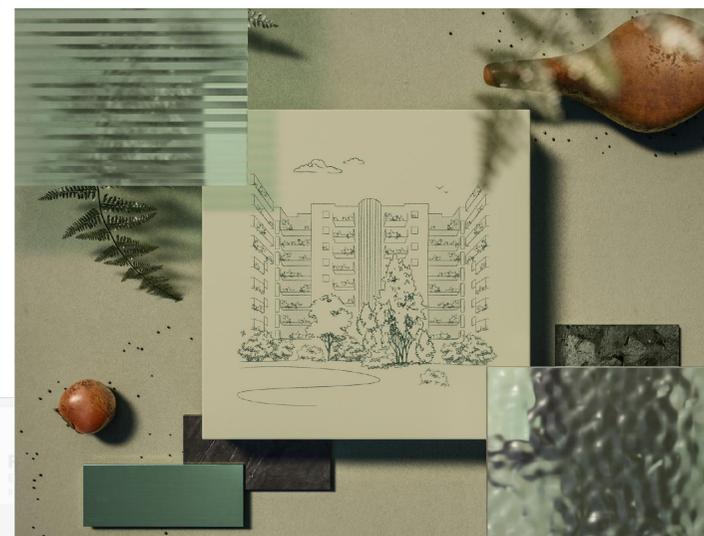
Palazzo Sintesy è il nuovo progetto della serie PRIME EDITION by AbitareIn che sorge a Milano Lambrate, una zona interessata da un'incredibile trasformazione urbana grazie ad innovativi progetti di riqualificazione incentrati sul creare e preservare aree verdi e spazi destinati alla socializzazione. Il quartiere vanta il Parco Lambro così denominato perché proprio qui si trovava la 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 murali.

L'unione delle forme semplici e marcate del concept 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 Ceppo 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 riscaldamento 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.



# Relazione sulla Gestione

AL 31 MARZO 2022

## Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre che chiude al 31 marzo 2022

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

### Conto economico consolidato riclassificato

Descrizione	31.03.2022	% sui ricavi della gestione caratteristica	31.03.2021	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	16.001.415	24,11%	25.034.915	39,86%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	31.724.597	47,80%	3.439.352	5,48%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	16.866.000	25,41%	33.917.109	54,00%
Altri ricavi	1.783.742	2,69%	416.100	0,66%
<b>Totale gestione caratteristica</b>	<b>66.375.754</b>	<b>100,00%</b>	<b>62.807.476</b>	<b>100,00%</b>
Costi di produzione	59.093.524	89,03%	56.866.640	90,54%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>7.282.230</b>	<b>10,97%</b>	<b>5.940.836</b>	<b>9,46%</b>
Costo del lavoro	1.208.523	1,82%	1.316.187	2,10%
Altri costi operativi	850.148	1,28%	1.025.650	1,63%
<b>Ebitda</b>	<b>5.223.559</b>	<b>7,87%</b>	<b>3.598.999</b>	<b>5,73%</b>
<b>Ebitda adjusted (1)</b>	<b>11.688.099</b>	<b>17,61%</b>	<b>4.066.499</b>	<b>6,47%</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	760.682	1,15%	424.140	0,68%
<b>Ebit</b>	<b>4.462.877</b>	<b>6,72%</b>	<b>3.174.859</b>	<b>5,05%</b>
<b>Ebit adjusted (1)</b>	<b>10.927.417</b>	<b>16,46%</b>	<b>3.642.359</b>	<b>5,80%</b>
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	195.305	0,29%	1.227.791	1,95%
<b>Ebt</b>	<b>4.658.182</b>	<b>7,02%</b>	<b>4.402.651</b>	<b>7,01%</b>
<b>Ebt adjusted (2)</b>	<b>17.012.547</b>	<b>25,63%</b>	<b>4.870.151</b>	<b>7,75%</b>
Imposte sul reddito	(1.856.320)	(2,80%)	(732.022)	(1,17%)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>2.801.862</b>	<b>4,22%</b>	<b>3.670.629</b>	<b>5,84%</b>

1 Nel primo semestre al 31 marzo 2022, rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a Euro 864 migliaia) derivanti dall'applicazione dell'IFRS2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant. Nel primo semestre al 31 marzo 2021, rettificato in aumento dei costi (pari a € 467 migliaia) derivanti dal processo di translisting della azioni della Società sul mercato MTA.

2 Nel primo semestre al 31 marzo 2022, rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a Euro 864 migliaia) derivanti dall'applicazione dell'IFRS2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant, in aumento dei costi incrementativi dei costi di costruzione sui cantieri di

prossima costruzione ed in aumento del provento derivante dall'IPO della controllata Homizy. Nel primo semestre al 31 marzo 2021, rettificato in aumento dei costi (pari a € 467 migliaia) derivanti dal processo di transiting della azioni della Società sul mercato MTA.

Il primo semestre dell'esercizio ha chiuso con RICAVI CONSOLIDATI pari a Euro 66.376 migliaia (Euro 62.807 migliaia nel medesimo periodo dell'esercizio precedente), derivanti da:

- (i) Euro 16.001 migliaia i Ricavi per Vendite derivanti dai rogiti delle unità immobiliari (Euro 25.035 migliaia nel primo semestre dello scorso esercizio); derivanti principalmente dalle consegne del progetto Olimpia Garden;
- (ii) Euro 16.866 migliaia di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (Euro 33.917 migliaia nel primo semestre dello scorso esercizio); in particolare si riferiscono alle iniziative immobiliari di Accursio e Tacito 7.
- (iii) Euro 31.725 migliaia di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori, al netto dello scarico dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti (Euro 3.439 migliaia nel primo semestre dello scorso esercizio);

L'avanzamento della produzione è pari a Euro 47.101 migliaia (Euro 24.772 migliaia al 31 marzo 2021). Proseguono i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village, Trilogy Tower e Palazzo Naviglio e i lavori preparatori di Lambrate Twin Palace, Cadolini Ex Plasmon, BalduccioDodici, Porta Naviglio Grande, Savona 105.

- (iv) Gli altri ricavi operativi pari a Euro 1.784 milioni al 31 marzo 2022 includono principalmente:
  - ricavi afferenti al credito d'imposta riconosciuto ad Abitare In Spa e Homizy S.p.A., rispettivamente di Euro 289 migliaia e Euro 490 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;
  - contributo a fondo perduto di cui all'art. 25 del decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020 di Euro 296 migliaia e dal contributo a fondo perduto di cui all'art. 1 co. 5 del decreto legge n. 73 del 2021 di Euro 150 migliaia riconosciuti alla controllata Milano City Village S.r.l.

L'EBT ADJ CONSOLIDATO è pari a Euro 4.658 migliaia al netto di tre partite straordinarie non ricorrenti costituite da:

- Euro 5.890 migliaia del provento derivante dall'IPO della controllata Homizy, contabilizzati direttamente a patrimonio netto, senza transitare da conto economico (è stato infatti previsto un diverso trattamento contabile della posta rispetto a quanto comunicato con l'approvazione del rendiconto intermedio al 31 dicembre 2021 ove comunque era stato espressamente specificato. Il diverso metodo di contabilizzazione non influenza il patrimonio netto del gruppo. A parità di metodo di contabilizzazione, l'EBT Consolidato del primo trimestre è pari a Euro 2.385 migliaia mentre l'EBT ADJ è pari a Euro 13.875 migliaia).
- Euro 5.600 migliaia di rettifiche in aumento, già interamente recepite con l'approvazione dei dati del primo trimestre, dovute all'incremento dei costi di costruzione sui cantieri di prossima consegna, a seguito della definizione degli accordi con le imprese appaltatrici di tali cantieri

volti a sostenere la filiera produttiva e garantire ai clienti la consegna di un prodotto di qualità senza ulteriori slittamenti nelle tempistiche.

- Euro 864 migliaia di costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alla quota parte di Stock Grant stabilite a favore del management

Pertanto, l'EBT ADJ, tenuto conto di quanto sopra descritto, è pari a Euro 17.012 migliaia.

L'EBT è inoltre influenzato, in aumento, per Euro 1.724 migliaia, dal il provento non derivante dalla gestione caratteristica, dato dalla plusvalenza per la rivalutazione al fair value della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A.

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

<b>Impieghi</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>30.09.2021</b>
Immobilizzazioni immateriali	1.754.728	1.673.958
Immobilizzazioni materiali	9.274.526	8.980.198
Immobilizzazioni finanziarie	111.549	-
Partecipazioni in altre imprese	6.094.794	4.370.694
Altre attività non correnti	1.765.496	1.172.151
Altre attività correnti	19.933.787	18.343.212
Magazzino	257.373.493	209.663.389
Altre passività correnti e non correnti	(113.992.008)	(96.267.664)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>182.316.365</b>	<b>147.935.938</b>
Disponibilità liquide	(25.717.526)	(13.778.285)
Debiti finanziari correnti	14.860.399	16.710.663
Debiti finanziari non correnti	103.304.794	72.167.050
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>92.447.667</b>	<b>75.099.428</b>
Capitale sociale	132.654	129.677
Riserve e utili (perdite) a nuovo	86.981.488	60.515.075
Utile (perdita) d'esercizio	2.754.556	12.191.758
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>89.868.698</b>	<b>72.836.510</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>182.316.365</b>	<b>147.935.938</b>

## Indebitamento finanziario

INDEBITAMENTO FINANZIARIO			
31.03.2022	31.03.2022	30.09.2021	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	25.717.526	13.778.285	11.939.241
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>25.717.526</b>	<b>13.778.285</b>	<b>11.939.241</b>
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	14.860.399	16.710.663	(1.850.264)
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>14.860.399</b>	<b>16.710.663</b>	<b>(1.850.264)</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)</b>	<b>(10.857.127)</b>	<b>2.932.378</b>	<b>(13.789.505)</b>
I. Debito finanziario non corrente	103.304.794	72.167.050	31.137.744
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>103.304.794</b>	<b>72.167.050</b>	<b>31.137.744</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>	<b>92.447.667</b>	<b>75.099.428</b>	<b>17.348.239</b>

L'indebitamento finanziario al 31 marzo 2022 è pari a Euro 92.448 migliaia rispetto a Euro 75.099 migliaia al 30 settembre 2021. La variazione è influenzata positivamente dagli incassi derivanti dai rogiti delle unità abitative consegnate nel corso del periodo di riferimento (al netto delle caparre e acconti incassati negli esercizi precedenti) pari a Euro 8.586 migliaia, dalle caparre e acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati per un ammontare complessivo pari a Euro 4.464 migliaia e dagli aumenti di capitale di Abitare In S.p.A. e della controllata Homizy S.p.A. per un valore pari a Euro 13.200 migliaia (al netto dei costi sostenuti ai fini dell'aumento di capitale). La variazione è influenzata negativamente dall'andamento produttivo delle operazioni in corso e dagli acquisti di nuove aree pari a Euro 15.769 migliaia (al netto degli acconti versati negli esercizi precedente).

L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente all'assorbimento di cassa dell'attività operativa per un importo pari a Euro 29.975 migliaia, dall'accensione di finanziamenti per un importo pari a Euro 41.352 migliaia, dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a Euro 11.669 migliaia, e dai proventi generati dagli aumenti di capitale di Abitare In e della controllata Homizy S.p.A. pari a Euro 13.200 migliaia.

## Composizione debiti finanziari verso banche

Tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Entro un anno	Oltre un anno entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale debito
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	187	992	1.132	2.311
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	14	5.849	-	5.863
Finanziamento	Abitare In Development 5 S.r.l.	823	4.945	-	5.768
Mutuo fondiario	Abitare In Development 7 S.r.l.	1.118	-	-	1.118
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	450	342	-	792
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.280	3.262	-	4.542
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	-	4.485	-	4.485
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	16	4.967	-	4.983
Mutuo fondiario	Accursio S.r.l.	60	4.500	5.502	10.062
Mutuo chirografario	Citynow S.r.l.	37	1.946	-	1.982
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l.	-	412	2.877	3.289
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	120	23.546	5.028	28.694
Apertura di credito con garanzia fondiaria	Milano Progetti S.r.l.	10.296	-	-	10.296
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	168	982	1.336	2.486
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	13	2.277	3.603	5.894
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l.	-	3.020	-	3.020
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	68	6.023	4.679	10.771
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l.	2	149	342	493
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	9	4.638	911	5.558
Mutuo chirografario	Volaplana S.r.l.	21	4.933	-	4.954
<b>TOTALE</b>		<b>14.683</b>	<b>77.267</b>	<b>25.411</b>	<b>117.360</b>

Si segnala che i mutui fondiari concessi dagli istituti di credito ammontano complessivamente a Euro 237.227 migliaia, di cui utilizzati Euro 102.248 migliaia.

La voce altri debiti finanziaria è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 400 migliaia dal debito finanziario per il contratto di leasing leasback, relativo a macchine d'ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 74 migliaia e 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 124 migliaia e dal diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito a uffici sito in viale Umbria n.32 per un importo pari a Euro 187 migliaia.

## Indici

INDICI DI STRUTTURA	31.03.2022	30.09.2021
<b>Quoziente primario di struttura</b>		
PN / IMMOBILIZZAZIONI	4,52	4,44
<b>Quoziente secondario di struttura</b>		
PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE / IMMOBILIZZAZIONI	14,11	13,32

INDICI PATRIMONIALI E FINANZIARI	31.03.2022	30.09.2021
<b>Leverage</b>		
CAPITALE INVESTITO / PN	3,58	3,25
<b>Elasticità degli impieghi</b>		
ATTIVO CIRCOLANTE / CAPITALE INVESTITO	94,10%	93,68%
<b>Quoziente di indebitamento complessivo</b>		
MEZZI DI TERZI / PN	2,58	2,54

INDICI DI REDDITIVITA'	31.03.2022	31.03.2021
<b>ROD</b>		
ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	1,29%	1,46%
<b>ROD*</b>		
ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	1,03%	1,12%
<b>ROS</b>		
RISULTATO OPERATIVO / RICAVI NETTI	6,72%	5,02%
<b>ROI</b>		
RISULTATO OPERATIVO / CAPITALE INVESTITO	1,39%	1,42%
<b>ROE</b>		
RISULTATO ESERCIZIO / PN	3,12%	5,92%

\*Al netto delle commissioni

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

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

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

### Rischi correlati alla diffusione 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 contrastarne 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 dalle conseguenze operative ed economiche derivanti dall'adozione di tali provvedimenti.

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

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

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 Abitare In, ovvero venissero assoggettati a procedure concorsuali o a fallimento, AbitareIn si troverebbe nella condizione di doverli sostituire con altri soggetti, in tempi rapidi e conseguenti maggiori tempi e costi nell'ultimazione delle iniziative immobiliari in corso.

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

### Rischi connessi all'incremento delle materie prime

L'evoluzione della pandemia COVID-19 che, anche a seguito dell'avvio della campagna mondiale di vaccinazione, continua a mostrare i propri effetti e, più recentemente, il conflitto tra Russia e Ucraina, stanno determinando un contesto di incertezza economica a livello internazionale, che è sfociato, tra le altre, in un incremento del costo di energia e materie prime.

Il Gruppo è pertanto esposto al rischio che tale incremento dei costi, unitamente alla scarsità di alcune materie prime, renda maggiormente onerosa l'attività di sviluppo degli immobili. Al fine di contenere tale rischio, l'Emittente ha introdotto nei contratti con i clienti una clausola cd. di "adeguamento prezzo" che consente l'adeguamento del prezzo di vendita delle unità immobiliari sulla base dell'indice dei costi di costruzione del residenziale rilasciato da ISTAT.

## Rischi connessi all'indebitamento finanziario del Gruppo

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

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

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

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

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

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

## Rischi connessi all'attività del Gruppo

Il Format Abitare In, il quale include la ricerca delle aree edificabili, la verifica, la gestione e l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi, la compravendita dell'area, la fase di progettazione degli immobili da realizzarsi, nonché la successiva fase di promozione e vendita delle Unità Abitative, si sviluppa su un arco temporale a medio/lungo termine (non inferiore a 4 anni); in considerazione della configurazione di tale modello

di business, è possibile che, alla chiusura dell'esercizio contabile di un determinato anno, nessuno dei veicoli operativi, essendo predisposti secondo i principi contabili nazionali emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), consegua ricavi derivanti dalla cessione di immobili e non ci siano quindi utili distribuibili in favore 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 dall'Emittente, con un impatto negativo sull'attività del Gruppo e pregiudizio sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dello stesso.

## Rischio di mercato

Il Gruppo è esposto al rischio che variazioni avverse delle variabili macroeconomiche e del contesto politico nazionale e internazionale, comportino oscillazioni nei prezzi di vendita delle unità immobiliari, nonché una riduzione della propensione all'acquisto.

Inoltre, tali eventuali variazioni avverse potrebbero comportare anche un incremento dei costi per la realizzazione dei progetti immobiliare.

Alla luce di quanto precede, è possibile che tali rischi comportino una riduzione delle vendite delle unità immobiliari, una riduzione dei ricavi e/o della redditività.

Per ulteriori informazioni in merito ai rischi a cui è esposto il Gruppo si veda anche la Relazione Finanziaria Annuale al 30 settembre 2021.

## Principali attività ed eventi del periodo

In data 22 ottobre 2021 la Società ha chiuso con successo la procedura di Accelerated Bookbuilding riservata alla sottoscrizione da parte esclusivamente di investitori esteri, con una raccolta di € 4 mln e l'emissione di 595.432 azioni ordinarie. Grazie all'operazione, la compagine sociale di AbitareIn ha visto l'ingresso di importanti operatori internazionali.

In data 17 dicembre 2021, Borsa Italiana ha disposto l'ammissione a quotazione delle azioni ordinarie della controllata Homizy S.p.A. sul Mercato Euronext Growth Milan – Segmento Professionale, con avvio delle negoziazioni il 21 dicembre 2021.

Homizy ha chiuso con successo il collocamento propedeutico alla quotazione, per un controvalore complessivo di € 10 mln, pari a 1.860.000 azioni di nuova emissione ad un prezzo di sottoscrizione pari a € 5,4 per azione, con una capitalizzazione pre-money di € 45 mln.

In data 22 gennaio 2022 l'Assemblea dei Soci di AbitareIn, riunitasi in seconda convocazione, ha preso visione del Bilancio Consolidato del Gruppo al 30 settembre 2021 e approvato il Bilancio di esercizio della Società al 30 settembre 2021. I Soci hanno altresì approvato la Relazione sulla Remunerazione.

Inoltre, nel corso del semestre, sono proseguite le consegne e i rogiti degli appartamenti del progetto Olimpia Garden: il primo progetto della linea Prime Edition, un complesso immobiliare di 160 appartamenti nella zona di Corvetto a Milano. Al 31 marzo 2022, il numero di unità rogate era pari a 146 (152 alla data odierna).

Il Gruppo ha inoltre portato avanti le attività cantieristiche dei progetti in sviluppo, nonché le attività propedeutiche all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative per la realizzazione dei nuovi progetti.

## Eventi successivi al 31 marzo 2022

Tra la fine del primo semestre e l'inizio del successivo, il Gruppo ha avviato le campagne commerciali di 4 nuovi progetti residenziali, Lambrate Twin Palace, The Units, Palazzo Sintesy e BalduccioDodici, portando a 12 i progetti commercializzati dall'inizio dell'attività. I 4 progetti attualmente in commercializzazione contano complessivamente più di 300 appartamenti<sup>3</sup>.

All'inizio del mese di giugno è stato inoltre pubblicato il Bilancio di Sostenibilità della Società relativo all'esercizio 2021, il secondo report di AbitareIn dedicato ad illustrare il proprio approccio alle tematiche ESG.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Nel secondo semestre dell'esercizio il Gruppo proseguirà nelle proprie attività strategiche, sia di sviluppo sia commerciali, per la realizzazione dei progetti in Pipeline e per cogliere nuove opportunità per l'incremento della stessa.

Il Gruppo proseguirà nella commercializzazione dei progetti, in un contesto di mercato che continua a vedere una domanda che si mantiene su livelli sempre molto sostenuti a fronte di un'endemica carenza di prodotto – specialmente nuovo – che, soprattutto nella città di Milano, porta ad un strutturale incremento dei prezzi.

Continuerà inoltre a pieno ritmo l'attività di land development e di valorizzazione della pipeline, che ha visto un notevole avanzamento degli iter autorizzativi dei numerosi progetti in pipeline. Sono inoltre ormai prossimi alla conclusione i lavori di tre progetti in costruzione, Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, per 420 appartamenti, che saranno consegnati ai clienti a partire dall'inizio del prossimo fiscal year. Nonostante le incertezze legate alle tensioni geopolitiche e agli effetti di lungo termine dell'epidemia da Covid-19, l'attività del Gruppo rimane concentrata sullo sviluppo del proprio business, mettendo in atto quelle strategie pensate appositamente per fare fronte all'attuale situazione: dalle modalità di vendita pensate per adattarsi al meglio e in "tempo reale" alla situazione di mercato, al fine di beneficiare del trend positivo della domanda mantenendo il basso profilo di rischio che ha sempre contraddistinto il modello di business della Società, all'introduzione nei contratti con i clienti di clausole di salvaguardia per l'incremento dei costi di costruzione, allo sviluppo di tecnologie sempre più sofisticate per rispondere alle nuove tendenze di acquisto e massimizzare le economie di scala.

## 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 "Investors" 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 semestrale abbreviato al 31 marzo 2022.

<sup>3</sup> N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per la commercializzazione dell'edilizia libera e 82 mq per l'ERS. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari.

## 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 224 migliaia.

## Cenni generali sui principali contenziosi in essere

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

### Richiesta dell'Agenzia delle Entrate

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

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

Successivamente, in data 24 settembre 2020, Milano City Village ha ricevuto (nell'ambito del medesimo procedimento instaurato a seguito della ricezione del succitato questionario) da parte dell'Agenzia delle Entrate invito al contraddittorio n. I00052/2020; a seguito della ricezione di tale invito, è stato ritualmente instaurato il contraddittorio con l'Ente impositore. In data 6 novembre 2020, a seguito dell'incontro tenutosi in data 20 ottobre 2020, la Società provvedeva ad inviare all'Ente impositore un elaborato peritale in ordine alle caratteristiche dell'intervento di bonifica e risanamento ambientale eseguito sull'area in questione allo scopo di avvalorare la correttezza del corrispettivo di compravendita dell'area medesima. In data 11 febbraio 2022 Milano City Village ha presentata istanza di accertamento con adesione. Nel corso del contraddittorio instaurato con l'Ente impositore in data 4 maggio 2022 è stato definito l'ammontare delle maggiori imposte, degli interessi e sanzioni per un importo complessivo pari a Euro 137 migliaia. L'importo patuito nel suddetto atto di adesione è stato contabilizzato nella relazione semestrale al 31 marzo 2022.

### **Procedimento con Comune di Milano**

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

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

In caso di soccombenza in tale contraddittorio, Abitare In Maggiolina potrebbe essere obbligata a versare un importo di circa Euro 86.125,00. L'Emittente considera il pagamento di tale importo un onere remoto.

### **Altre informazioni**

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

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

# Relazione finanziaria Semestrale Consolidata

AL 31 MARZO 2022

## Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	Nota	31.03.2022	Di cui parti correlate	30.09.2021	Di cui parti correlate
Attività materiali	1	9.274.526		8.980.197	
Attività immateriali	2	1.754.728		1.673.955	
Attività finanziarie	3	111.549		-	
Partecipazioni in altre imprese	4	6.094.794		4.370.694	
Attività per imposte anticipate	5	1.765.496		1.172.151	
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>19.001.093</b>		<b>16.196.997</b>	
Magazzino	6	257.373.493		209.663.389	
Crediti commerciali	7	366.604		293.443	
Altre attività correnti	8	10.727.149		12.105.347	
Attività per imposte correnti	9	8.840.034		5.944.427	
Disponibilità liquide	10	25.717.526		13.778.285	
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>303.024.806</b>		<b>241.784.891</b>	
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>		<b>322.025.899</b>		<b>257.981.888</b>	
Capitale sociale		132.654		129.677	
Riserve		50.272.533		39.494.362	
Utili/(perdite) a nuovo		32.743.810		20.552.052	
Utile/(perdita) d'esercizio		2.754.558		12.191.758	
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>85.903.555</b>		<b>72.367.849</b>	
Utile e riserve di terzi		3.965.145		468.661	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>89.868.700</b>		<b>72.836.510</b>	
Passività finanziarie non correnti	12	103.304.794		72.167.050	
Benefici a dipendenti	13	319.383		325.142	
Altre passività non correnti	14	263.123	263.123	284.793	252.759
Caparre e acconti da clienti	15	69.916.176		65.452.039	
Passività per imposte differite	5	8.445.794		6.466.158	
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>182.249.270</b>		<b>144.695.182</b>	
Passività finanziarie correnti	12	14.860.399		16.710.663	
Debiti commerciali	16	25.070.698	43.160	11.704.006	52.032
Altre passività correnti	17	8.657.286	1.205.471	8.805.177	671.021
Caparre e acconti da clienti	15	410.800		2.414.355	
Passività per imposte correnti	18	908.746		815.995	
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>49.907.929</b>		<b>40.450.196</b>	
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>232.157.199</b>		<b>185.145.378</b>	
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>322.025.899</b>		<b>257.981.888</b>	

## Prospetto di Conto Economico consolidato

	Nota	31.03.2022	Di cui parti correlate	31.03.2021	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite	19.1	16.001.415		25.034.915	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	19.2	16.866.000		33.917.109	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	19.3	31.724.597		3.439.352	
Altri ricavi	19.4	1.783.742		416.101	
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>19</b>	<b>66.375.754</b>		<b>62.807.477</b>	
Acquisti immobiliari allo sviluppo		16.866.000		33.917.109	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		22.783		41.266	
Costi per Servizi	20.1	41.988.311	1.648.118	22.775.514	401.870
Noleggi ed altri		216.430		132.751	
Costi per il personale	20.2	1.208.523	100.000	1.316.187	100.000
Ammortamenti	20.3	522.408		410.903	
Svalutazioni e accantonamenti	20.4	238.274	26.274	13.237	13.237
Altri costi operativi	20.5	850.148		1.025.650	
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>20</b>	<b>61.912.877</b>		<b>59.632.617</b>	
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>		<b>4.462.877</b>		<b>3.174.859</b>	
Proventi finanziari	21	1.724.172		2.302.007	
Oneri finanziari	21	(1.528.867)		(1.074.215)	
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>		<b>4.658.182</b>		<b>4.402.651</b>	
Imposte	22	(1.856.320)		(732.022)	
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>		<b>2.801.862</b>		<b>3.670.629</b>	
Di cui:					
Risultato netto di competenza di terzi		47.304		(14.693)	
Risultato netto di competenza del Gruppo		2.754.558		3.685.322	
Risultato per azione	23	0,11		0,14	
Risultato per azione diluito	23	0,11		0,14	

## Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	Nota	31.03.2022	31.03.2021
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>		<b>2.801.862</b>	<b>3.670.629</b>
Altre componenti di conto economico complessivo			
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Benefici ai dipendenti		75.335	(12.164)
Effetto fiscale		(18.081)	2.919
<b>Totale</b>		<b>57.254</b>	<b>(9.245)</b>
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Strumenti di copertura		143.583	(63.168)
Effetto fiscale		(34.460)	15.166
<b>Totale</b>		<b>109.123</b>	<b>(48.002)</b>
<b>Totale variazione riserva oci</b>		<b>166.377</b>	<b>(57.247)</b>
<b>Risultato del periodo complessivo</b>		<b>2.968.239</b>	<b>3.613.382</b>

Risultato per azione	23	0,11	0,14
Risultato per azione diluito	23	0,11	0,14

## Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva da consolidamento	Riserva FTA	Riserva OCI	Utile a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
<b>Patrimonio netto 1 ottobre 2020</b>	129.677	36.886.372	39.651	-	-	282.731	(45.220)	11.354.847	9.197.205	57.845.263	498.217	58.343.480
Risultato d'esercizio									3.685.322	3.685.322	(14.693)	3.670.629
Valutazione attuariale TFR							(9.245)			(9.245)		(9.245)
Variazione derivati di copertura							(48.002)			(48.002)		(48.002)
Variazione perimetro di consolidamento						(1.342)				(1.342)		(1.342)
Destinazione risultato d'esercizio								9.197.205	(9.197.205)			
<b>Patrimonio netto 31 marzo 2021</b>	129.677	36.886.372	39.651	-	-	281.389	(102.467)	20.552.052	3.685.322	61.471.996	483.524	61.955.520

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva da consolidamento	Riserva FTA	Riserva OCI	Utile a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
<b>Patrimonio netto 1 ottobre 2021</b>	129.677	36.886.372	39.651	2.379.457	-	280.589	(91.707)	20.552.052	12.191.758	72.367.849	468.661	72.836.510
Risultato d'esercizio									2.754.558	2.754.558	47.304	2.801.862
Valutazione attuariale TFR							57.254			57.254		57.254
Valutazione derivati copertura							109.123			109.123		109.123
Stock grant plan				864.540						864.540		864.540
Aumento capitale capogruppo	2.977	3.857.429								3.860.406		3.860.406
Variazione perimetro di consolidamento					5.889.825					5.889.825	3.449.180	9.339.005
Destinazione risultato d'esercizio								12.191.758	(12.191.758)			
<b>Patrimonio netto 31 marzo 2022</b>	132.654	40.743.801	39.651	3.243.997	5.889.825	280.589	74.670	32.743.810	2.754.558	85.903.555	3.945.145	89.848.700

## Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	31.03.2022	31.03.2021
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.801.862	3.670.629
Imposte sul reddito	1.856.320	732.022
Proventi finanziari	(1.724.174)	(2.302.007)
Oneri finanziari	1.528.859	1.074.215
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda	-	-
Accantonamenti netti	84.940	229.538
Accantonamento stock grant	864.540	-
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	522.408	410.903
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>5.934.755</b>	<b>3.815.301</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(47.710.104)	(37.250.083)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	13.366.692	(674.797)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(73.161)	432.011
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	365.464	7.036.356
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(1.851.374)	(1.628.164)
Imposte pagate	-	-
Utilizzo dei fondi	(6.993)	(24.464)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>(29.974.721)</b>	<b>(28.293.839)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(166.698)	(163.148)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(296.032)	-
Investimenti in attività immateriali	(434.779)	(399.033)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(897.509)</b>	<b>(562.180)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	41.352.412	26.778.674
Rimborso finanziamenti bancari	(11.669.368)	(14.060.656)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(70.984)	(36.481)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	-
Aumento capitale a pagamento	13.199.411	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>42.811.471</b>	<b>12.681.537</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>11.939.241</b>	<b>(16.174.483)</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>13.778.285</b>	<b>35.480.995</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 marzo	11.939.241	(16.174.483)
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>25.717.526</b>	<b>19.306.512</b>

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

NOTE ESPLICATIVE

# alla Relazione Finanziaria Consolidata

## Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

### Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2022 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2022 è stato redatto in detta forma e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2021, predisposto in conformità agli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nei successivi paragrafi "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2021".

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

### Prospetti di Bilancio

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2022 è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative, predisposti in conformità con gli IFRS.

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

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

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

## Esposizione degli importi nel bilancio consolidato e nelle note esplicative

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

## Principi di consolidamento

### Area di consolidamento

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

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

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

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure al pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nell'area di consolidamento sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

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

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
Abitare In Development 3 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 4 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 5 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 6 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 7 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Maggiolina S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	100.000	100%
Accursio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
City Zeden S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Citynow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Creare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Deametra S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	70,72%*
Homizy S.p.A.	Milano, via degli Olivetani 10/12	115.850	70,72%
Hommi 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%
Lambrate 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%
Milano Progetti S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Mivivi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
MyCity S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Palazzo Naviglio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Richard S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	1.000.000	100%**
Savona 105 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Smartcity S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	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%
Volaplana 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% tramite Homizy S.p.A.

\*\*Posseduta al 100% tramite Abitare In Development 4 S.r.l.

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

## Uso di stime

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

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

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

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

## Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2021

### Riforma del benchmark dei tassi di interesse – Fase 2: Modifiche agli IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16

Le modifiche includono il temporaneo alleggerimento dei requisiti con riferimento agli effetti sui bilanci nel momento in cui il tasso di interesse offerto sul mercato interbancario (IBOR) viene sostituito da un tasso alternativo sostanzialmente privo di rischio (Risk Free Rate - RFR):

Le modifiche includono i seguenti espedienti pratici:

- un espediente pratico che consente di considerare e trattare i cambiamenti contrattuali, od i cambiamenti nei flussi di cassa che sono direttamente richiesti dalla riforma, come variazioni di un tasso di interesse variabile, equivalente ad un movimento di un tasso di interesse nel mercato;
- permettere che i cambiamenti, richiesti dalla riforma IBOR, da apportare alla documentazione per la designazione della relazione di copertura senza che la relazione di copertura debba essere discontinuata;
- fornisce temporaneo sollievo alle entità nel dover rispettare i requisiti di identificazione separata quando un RFR viene designato come copertura di una componente di rischio.

Queste modifiche non hanno impatto sul bilancio consolidato del Gruppo.

### Modifica all' IFRS 16 Covid-19 Related Rent Concessions oltre il 30 giugno 2021

Il 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato una modifica al principio IFRS 16, che consente ad un locatario di non applicare i requisiti nell'IFRS 16 sugli effetti contabili delle modifiche contrattuali per le riduzioni dei canoni di locazione concesse dai locatori che sono diretta conseguenza dell'epidemia da Covid-19.

La modifica introduce un espediente pratico secondo cui un locatario può scegliere di non valutare se la riduzione dei canoni di locazione rappresentano modifiche contrattuali. Un locatario che sceglie di utilizzare questo espediente contabilizza queste riduzioni come se le stesse non fossero modifiche contrattuali nello scopo dell'IFRS 16.

Dal punto di vista del locatore, la contabilità relativa alle concessioni sui canoni di locazione si basa su linee guida esistenti, infatti le modifiche dell'IFRS 16 sono applicabili esclusivamente ai locatori. Tuttavia, lo IASB ha fornito alcuni chiarimenti su come gestire queste casistiche dal punto di vista dei locatori.

Lo IASB ha deciso di non fornire ai locatori soluzioni pratiche per le concessioni sui canoni di locazione che si verificano come conseguenza diretta della pandemia Covid-19 per i seguenti motivi:

- l'IFRS 16 non specifica come il locatore debba contabilizzare una variazione dei canoni di locazione che non è una modifica contrattuale; e
- qualsiasi espediente pratico influenzerebbe negativamente la comparabilità e l'interazione tra i requisiti contabili nell'IFRS 16 e i relativi requisiti presenti negli altri principi (in particolare, IFRS 9 Strumenti finanziari e IFRS 15 Ricavi da contratti con i clienti).

Tali modifiche, applicabili originariamente fino al 30 giugno 2021, sono state prorogate dallo IASB fino al 30 giugno 2022 a causa del protrarsi degli impatti legati alla pandemia di Covid-19.

Queste modifiche non hanno impatto sul bilancio consolidato del Gruppo.

## Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Vi sono numerosi principi, emendamenti ai principi e interpretazioni che sono stati emanati dallo IASB, ma che saranno efficaci in futuri esercizi contabili, che il Gruppo ha deciso di non applicare anticipatamente.

Gli emendamenti che seguono sono efficaci a decorrere dall'esercizio che avrà inizio il 1° gennaio 2022:

- Contratti onerosi – Costo di adempimento di un contratto (Emendamenti allo IAS 37);
- Immobili, impianti e macchinari: Proventi derivanti dai beni prima che siano pronti per l'uso (Emendamenti allo IAS 16);
- Miglioramenti annuali ai Principi IFRS 2018-2020 (Emendamenti all'IFRS 1, all'IFRS 9, all'IFRS 16 e allo IAS 41); e
- Riferimenti al quadro concettuale (Emendamenti all'IFRS 3).

Gli emendamenti che seguono sono efficaci a decorrere dall'esercizio che avrà inizio il 1° gennaio 2023:

- Comunicazione dei principi contabili (Emendamenti allo IAS 1 e all'IFRS Practice Statement 2 degli IFRS);
- Definizione di stime contabili (Emendamenti allo IAS 8); e
- Imposte differite relative ad attività e passività derivanti da una singola operazione (Emendamenti allo IAS 12).

A gennaio 2020, lo IASB ha emanato degli emendamenti allo IAS 1, che chiariscono i criteri utilizzati per determinare se le passività sono classificate come correnti o non correnti. Tali emendamenti chiariscono che la classificazione come correnti o non correnti si basa sulla considerazione se alla fine dell'esercizio un'entità ha il diritto di differire il pagamento della passività di almeno dodici mesi dopo la fine dell'esercizio. Gli emendamenti chiariscono altresì che la parola "pagamento" include il trasferimento di contanti, beni, servizi o strumenti rappresentativi di capitale, salvo che l'obbligo di trasferire strumenti rappresentativi di capitale non derivi da un elemento di conversione classificato come strumento rappresentativo di capitale separatamente dalla componente di passività di uno strumento finanziario composto. Gli emendamenti erano originariamente efficaci a decorrere dagli esercizi annuali con inizio il 1° gennaio 2022 o dopo tale data. Tuttavia, a maggio 2020, la data di efficacia è stata rinviata agli esercizi annuali che avranno inizio il 1° gennaio 2023 o dopo tale data.

In risposta ai feedback e alle domande dei soggetti interessati, a dicembre 2020, l'IFRIC (il Comitato) ha emanato un'agenda decision provvisoria, che analizzava l'applicabilità degli emendamenti a tre scenari. Tuttavia, alla luce dei feedback ricevuti e delle diverse preoccupazioni sollevate sull'esito dell'applicazione di alcuni aspetti degli emendamenti, il Comitato non ha concretizzato l'agenda decision provvisoria e ha riferito la questione allo IASB. Nella sua riunione di giugno 2021, lo IASB ha deciso provvisoriamente di modificare gli obblighi previsti dallo IAS 1 in merito alla classificazione delle passività sottoponendola a condizioni e alla comunicazione delle informazioni riguardanti tali condizioni e di rinviare la data di efficacia dell'emendamento 2020 di almeno un anno. Il Gruppo sta attualmente valutando l'impatto di questi nuovi principi contabili e degli emendamenti.

Il Gruppo valuterà l'impatto degli emendamenti finali allo IAS 1 sulla classificazione delle sue passività una volta che questi ultimi saranno emanati dallo IASB.

## Altro

Il Gruppo non prevede che altri principi emessi dallo IASB, ma ancora non efficaci, avranno un impatto significativo sul Gruppo.

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

## Note alle principali voci di Stato Patrimoniale

### Nota 1. Attività materiali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce attività materiali al 31 marzo 2022 e al 30 settembre 2021.

	31.03.2022	30.09.2021	Variazione
Immobili	5.344.518	5.416.105	(71.587)
Impianti e Macchinari	26.726	18.661	8.065
Attrezzatura Generica	18.684	15.411	3.273
Altri Beni Materiali	907.412	848.867	58.545
Immobil. In corso e acconti materiali	2.977.186	2.681.154	296.032
<b>Totale</b>	<b>9.274.526</b>	<b>8.980.197</b>	<b>294.329</b>

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 31 marzo 2022 e al 30 settembre 2021, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	5.962.146	37.917	19.722	1.271.101	2.681.154	<b>9.972.041</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(546.041)	(19.256)	(4.311)	(422.234)	-	<b>(991.843)</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>5.416.105</b>	<b>18.661</b>	<b>15.411</b>	<b>848.867</b>	<b>2.681.154</b>	<b>8.980.197</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	4.816	12.150	4.343	145.388	296.032	<b>462.729</b>
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(76.403)	(4.085)	(1.070)	(86.843)	-	<b>(168.401)</b>
<b>Totale variazioni</b>	<b>(71.587)</b>	<b>8.065</b>	<b>3.273</b>	<b>58.545</b>	<b>296.032</b>	<b>294.328</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	5.966.962	50.067	24.065	1.416.489	2.977.186	<b>10.434.769</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(622.444)	(23.341)	(5.381)	(509.077)	-	<b>(1.160.243)</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>5.344.518</b>	<b>26.726</b>	<b>18.684</b>	<b>907.412</b>	<b>2.977.186</b>	<b>9.274.526</b>

La voce "altre immobilizzazioni materiali" si è incrementata principalmente per il riallestimento dello show room di Viale Umbria per un importo complessivo pari a Euro 131 migliaia.

La voce "immobilizzazioni in corso" si è incrementata per effetto dei costi sostenuti per la realizzazione degli immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity S.r.l. e Deametra S.r.l. rispettivamente per un importo pari a Euro 106 migliaia e Euro 190 migliaia.

### Nota 2. Attività Immateriali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriali al 31 marzo 2022 e al 30 settembre 2021.

	31.03.2022	30.09.2021	Variazione
Costi di sviluppo	998.432	1.011.508	(13.076)
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.533	844	1.689
Immobilizzazioni in corso e acconti	504	504	-
Altre immobilizzazioni immateriali	753.259	661.098	92.161
<b>Totale</b>	<b>1.754.728</b>	<b>1.673.955</b>	<b>80.773</b>

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriali per il periodo chiuso al 31 marzo 2022 e al 30 settembre 2021, esposti per singola categoria di attività.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	2.039.541	24.382	504	999.653	<b>3.064.080</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.028.033)	(23.538)	-	(338.555)	<b>(1.390.125)</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>1.011.508</b>	<b>844</b>	<b>504</b>	<b>661.098</b>	<b>1.673.955</b>
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	207.679	1.770	-	225.332	<b>434.781</b>
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(220.755)	(81)	-	(133.171)	<b>(354.007)</b>
<b>Totale variazioni</b>	<b>(13.076)</b>	<b>1.689</b>	<b>-</b>	<b>92.161</b>	<b>80.774</b>
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	2.247.220	26.152	504	1.224.985	<b>3.498.861</b>
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(1.248.788)	(23.619)	-	(471.726)	<b>(1.744.133)</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>998.432</b>	<b>2.533</b>	<b>504</b>	<b>753.259</b>	<b>1.754.728</b>

L'incremento dei costi di sviluppo e delle altre immobilizzazioni immateriali è da imputarsi, per un importo pari a Euro 229 migliaia, all'investimento effettuato dal Gruppo relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma CRM, piattaforma gestionale per l'integrazione tra Revit e Salesforce, piattaforma e-commerce. Tali costi sono relativi ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

Inoltre la voce "altre immobilizzazioni immateriali" si è incrementata di Euro 204 migliaia per effetto dell'iscrizione del diritto d'uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici presso Viale Umbria, 36.

### Nota 3. Attività finanziarie

Al 31 marzo 2022 la voce in oggetto è composta dalle attività finanziarie emerse dalla valutazione al market dei derivati di copertura cash flow hedge stipulati da Abitare In 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 Tecma Solutions S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan, specializzata nella Business Innovation del Real Estate per un importo pari a Euro 6.092 migliaia.

Il valore di iscrizione si è incrementato di 1.724 migliaia di Euro per effetto della rivalutazione generata dall'allienamento del valore contabile al fair value al 31 marzo 2022 in quanto l'attività è classificata come Attività finanziaria valutata al fair value con una contropartita nel Conto Economico (FVTPL). Quale parametro di riferimento del fair value value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 31 marzo 2022 pari a 10,6 Euro per azione.

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

### Nota 5. Attività e Passività per imposte differite

Il saldo netto tra le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite al 31 marzo 2022 è così composto.

	31.03.2022	30.09.2021	Variazione
Attività per imposte anticipate	1.765.496	1.172.151	593.345
Debiti per imposte differite passive	(8.445.794)	(6.466.158)	(1.979.636)
<b>Posizione netta</b>	<b>(6.680.298)</b>	<b>(5.294.007)</b>	<b>(1.386.291)</b>

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

	30.09.2021	Iscritte a conto economico	Iscritte a Patrimonio Netto	31.03.2022
ACE	8.740	-	-	8.740
Compenso amministratori	160.560	81.468	-	242.028
Bonus dipendenti non erogati	115.104	(59.424)	-	55.680
Valutazioni lavori in corso secondo IFRS 15	(7.907.979)	(1.871.452)	-	(9.779.431)
Leasing secondo IAS 17	(20.119)	(7.405)	-	(27.524)
Benefici dipendenti secondo IAS 19	24.732	339	(18.081)	6.990
Eliminazione costi pluriennali secondo IAS 38	184.340	(69.616)	331.692	446.686
Valutazione derivati di copertura	7.689	-	(34.460)	(26.771)
Perdita fiscali in capo alla controllata Richard Srl	2.928	209.651	-	212.579
Rettifica di magazzino per mark-up intercompany	2.129.998	50.727	-	2.180.725
<b>Totale</b>	<b>(5.294.007)</b>	<b>(1.665.712)</b>	<b>279.421</b>	<b>(6.680.298)</b>

### Nota 6. Rimanenze

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Rimanenze al 31 marzo 2022 e al 30 settembre 2021.

	31.03.2022	30.09.2021	Variazione
Sviluppi Immobiliari in corso	248.451.767	189.836.692	58.615.075
Acconti rimanenze	1.771.534	3.043.421	(1.271.887)
Prodotti finiti	7.150.192	16.783.276	(9.633.084)
<b>Totale</b>	<b>257.373.493</b>	<b>209.663.389</b>	<b>47.710.104</b>

	Acconti rimanenze	Sviluppi immobiliari in corso	Prodotti finiti
Abitare In Development 4 Srl	-	99.835	-
Abitare In Development 5 Srl	-	8.550.997	2.375.479
Abitare In Development 6 Srl	(63.656)	-	-
Abitare In Development 7 Srl	-	-	4.487.272
Abitare In Maggiolina Srl	-	3.769.404	287.441
Accursio S.r.l.	-	17.494.708	-
City Zeden S.r.l.	181.316	-	-
Citynow S.r.l.	608.573	-	-
Immaginare Srl	-	791.640	-
Lambrate Twin Palace Srl	-	10.721.231	-
Milano City Village Srl	-	65.936.249	-
Milano Progetti Srl	-	25.065.167	-
Mivivi Srl	389.606	-	-
MyCity Srl	-	5.664.612	-
Palazzo Naviglio Srl	-	22.038.664	-
Porta Naviglio Grande	-	12.225.758	-
Richard Srl	-	9.228.553	-
Savona 105 Srl	-	30.184.591	-
TheUnits Srl	-	1.365.508	-
Trilogy Towers Srl	-	35.314.850	-
Volaplana Srl	337.547	-	-
Ziro Srl	318.148	-	-
<b>Totale</b>	<b>1.771.534</b>	<b>248.451.767</b>	<b>7.150.192</b>

La voce "Prodotti finiti" si riferisce prevalentemente agli appartamenti ultimati in capo alla controllata Abitare In Development 7 S.r.l. per un totale di Euro 4.487 migliaia e in capo alla controllata Abitare In Development 5 S.r.l. per un totale di Euro 2.375 migliaia. La voce "Sviluppi immobiliari in corso" si riferisce a progetti in essere e non ancora terminati al 31 marzo 2022 e include i costi sostenuti per l'acquisizione di Immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 108.984 migliaia. La durata del ciclo produttivo che caratterizza il settore di riferimento del Gruppo Abitare In è influenzata da vari fattori quali l'iter autorizzativo e in generale i rapporti con la pubblica amministrazione, particolari richieste di personalizzazione dei clienti e la pianificazione dei lavori. Per tale motivo non è determinabile con precisione l'ammontare dei progetti che si realizzeranno entro 12 mesi. La voce in oggetto è costituita principalmente al magazzino in capo alla controllata Milano City Village per Euro 65.936 migliaia, Milano Progetti S.r.l. per Euro 25.065 migliaia, Savona 105 S.r.l. per Euro 30.185 migliaia, Trilogy Towers S.r.l. per Euro 35.315 migliaia, Palazzo Naviglio S.r.l. per Euro 22.039 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per Euro 12.226 migliaia e Accursio S.r.l. per Euro 17.495 migliaia.

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

## Nota 7. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 367 migliaia rispetto ad Euro 293 migliaia al termine dell'esercizio precedente. I crediti in oggetto sono iscritti al netto del fondo svalutazione crediti. Non sussistono crediti scaduti.

## Nota 8. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 10.727 migliaia rispetto ad Euro 12.105 migliaia al termine dell'esercizio precedente.

	31.03.2022	30.09.2021	Variazione
Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari	5.794.930	6.820.672	(1.025.742)
Ratei e risconti attivi	3.448.265	3.972.466	(524.201)
Altre attività correnti	1.483.954	1.312.209	171.745
<b>Altre attività correnti</b>	<b>10.727.149</b>	<b>12.105.347</b>	<b>(1.378.198)</b>

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

- versamento di Euro 470 migliaia per l'acquisto pro soluto da Banco BPM, del credito vantato verso Immobiliare Tacito s.r.l., pari a nominali Euro 11.000 migliaia; il credito è assistito da ipoteca sull'immobile sito in Milano, via Tacito, nelle vicinanze di altri due complessi di proprietà delle controllate Milano City Village S.r.l. e Milano Progetti S.r.l.;
- versamento di Euro 192 migliaia quale caparra confirmatoria per l'acquisto della partecipazione totalitaria nella società New Tacito s.r.l., proprietaria di un complesso immobiliare sito in Milano, via Tacito. L'acquisto verrà perfezionato entro luglio 2026. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 236 migliaia;
- versamento di Euro 1.000 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona sud dello scalo di Porta Romana. Il perfezionamento è subordinato al conseguimento della convenzione attuativa del piano urbanistico. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto della partecipazione totalitaria è pari a Euro 16.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 1.677 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, quartiere Nolo. L'acquisto verrà perfezionato entro gennaio 2024. 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 450 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Corvetto. Il corrispettivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 3.000 migliaia. L'acquisto verrà perfezionato entro il 30 giugno 2022 e il saldo del prezzo verrà corrisposto alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 750 migliaia quale caparra confirmatoria per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, via Tucideide. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 12.500 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo che verrà perfezionato entro il 31 dicembre 2022;

- versamento di Euro 500 migliaia quale caparra confirmatoria per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Bisceglie. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 5.000 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo che verrà perfezionato entro gennaio 2023;
- versamento di Euro 756 migliaia quale caparra confirmatoria per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Greco Pirelli. Il corrispettivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 7.560 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data dalla sottoscrizione del contratto definitivo che verrà perfezionato entro il 30 agosto 2022;

La voce "Ratei e risconti attivi", è costituita principalmente da:

- attività inerenti ai costi sostenuti per l'acquisizione dei contratti di vendita, quali provvigioni, per un ammontare pari a Euro 755 migliaia;
- risconti dei costi di fideiussione pluriennali per Euro 1.987 migliaia;

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

- un credito vantato dalla controllata Abitare In Maggiolina S.r.l. pari ad Euro 719 migliaia maturati nei confronti dei fornitori a titolo di rimborsi contrattuali;
- un credito vantato dalla controllata Milano City Village S.r.l. per un importo complessivo pari ad Euro 446 migliaia, composto dal contributo a fondo perduto di cui all'art. 25 del decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020 di Euro 296 migliaia e dal contributo a fondo perduto di cui all'art. 1 co. 5 del decreto legge n. 73 del 2021 di Euro 150 migliaia.

## Nota 9. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 8.840 migliaia, sono principalmente rappresentate dal:

- credito IVA pari a Euro 7.285 migliaia;
- credito d'imposta riconosciuto ad Abitare In Spa e Homizy S.p.A., rispettivamente di Euro 289 migliaia e 490 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 erario conto ires pari a Euro 722 migliaia.

## Nota 10. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 31 marzo 2022 e al 30 settembre 2021.

	31.03.2022	30.09.2021	Variazione
Depositi bancari e postali	25.717.453	13.776.538	11.940.915
Denaro e valori in cassa	73	1.747	(1.674)
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>25.717.526</b>	<b>13.778.285</b>	<b>11.939.241</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 31 marzo 2022 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

## Nota 11. Patrimonio netto

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

### Riserva oci

La voce in oggetto evidenzia un valore pari a Euro 75 migliaia (negativo per Euro 92 migliaia al 30 settembre 2021) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di Abitare In S.p.A. e Porta Naviglio Grande S.r.l., che evidenziano un valore pari a Euro 60 migliaia (negativo per Euro 49 migliaia al 30 settembre 2021).
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore pari a Euro 15 migliaia (negativo per Euro 26 migliaia al 30 settembre 2021).

### Stock Grant

In data 31 maggio 2021 l'assemblea dei soci di AbitareIn S.p.A. ha approvato il frazionamento con rapporto 1:10 delle azioni, operativo a partire dal 21 giugno 2021. La medesima assemblea ha altresì approvato il "Piano di Stock Grant 2021-2023" destinato agli amministratori esecutivi della Società e del Dirigente Strategico, unitamente all'aumento gratuito del capitale sociale a servizio di detto Piano. Il Piano di Stock rientra nella politica di remunerazione degli amministratori della Società e prevede l'assegnazione gratuita di azioni agli amministratori esecutivi, al raggiungimento di determinati obiettivi di performance stabiliti dal CdA. Il Piano è rivolto altresì al Dirigente con Responsabilità Strategiche della Società.

Il Piano ha un orizzonte temporale di 3 anni ed ha lo scopo di promuovere e perseguire gli obiettivi di allineamento della remunerazione dei beneficiari agli interessi degli azionisti oltretutto 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).

### Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a Euro 3.965 migliaia (Euro 469 migliaia al 30 settembre 2021) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Homizy S.p.A., Hommy S.r.l., Housenow S.r.l., Deametra S.r.l. e Smartcity S.r.l. L'incremento del periodo è da imputarsi agli effetti della quotazione delle azioni ordinarie della controllata Homizy S.p.A. sul Mercato Euronext Growth Milan – Segmento Professionale, con avvio delle negoziazioni il 21 dicembre 2021. Homizy ha chiuso con successo il collocamento propedeutico alla quotazione, per un controvalore complessivo di € 10 mln, pari

a 1.860.000 azioni di nuova emissione ad un prezzo di sottoscrizione pari a € 5,4 per azione, con una capitalizzazione pre-money di € 45 mln.

## Nota 12. Passività finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie non correnti al 31 marzo 2022 ed al 30 settembre 2021.

	31.03.2022			30.09.2021			Variazione
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	102.677.482	14.683.429	117.360.911	71.639.614	16.362.832	88.002.446	29.358.465
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	627.312	176.970	804.282	527.436	347.830	875.267	(70.985)
<b>Totale</b>	<b>103.304.794</b>	<b>14.860.399</b>	<b>118.165.193</b>	<b>72.167.050</b>	<b>16.710.663</b>	<b>88.877.713</b>	<b>29.287.480</b>

### Finanziamenti bancari

Nel corso del primo semestre dell'esercizio, sono stati ottenuti i seguenti nuovi finanziamenti:

- Mutuo chirografario in capo alla controllata Abitare In Development 4 S.r.l. per un importo complessivo di Euro 5.785 migliaia con fidejussione del fondo di garanzia MCC per le piccole e medie imprese in forza del Decreto Legge 8 aprile 2020, n.23 convertito in Legge 5 giugno 2020 n.40;
- Mutuo chirografario in capo alla controllata Citynow S.r.l. per un importo complessivo di Euro 2 migliaia con fidejussione del fondo di garanzia MCC per le piccole e medie imprese in forza del Decreto Legge 8 aprile 2020, n.23 convertito in Legge 5 giugno 2020 n.40;
- Mutuo chirografario in capo alla controllata Volaplana S.r.l. per un importo complessivo di Euro 5 migliaia con fidejussione del fondo di garanzia MCC per le piccole e medie imprese in forza del Decreto Legge 8 aprile 2020, n.23 convertito in Legge 5 giugno 2020 n.40;
- Mutuo fondiario in capo alla controllata Accursio S.r.l. per un importo fino ad un massimo di Euro 30.900 migliaia con ipoteca sull'immobile .

Nella tabella seguente le informazioni dei finanziamenti in essere al 31 marzo 2022.

tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Importo deliberato*	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito	Ipoteca su immobili/garanzie	Covenant
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	3.000	22.06.2018	30.06.2033	187	2.124	2.311	6.000	No
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	5.875	04.03.2022	03.03.2027	14	5.849	5.863	n/a	No
Finanziamento	Abitare In Development 5 S.r.l.	8.300	02.08.2021	02.08.2023	823	4.945	5.768	16.600	No
Mutuo fondiario	Abitare In Development 7 S.r.l.	17.000	28.05.2020	31.05.2023	1.118	-	1.118	34.000	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.300	16.07.2019	31.12.2023	450	342	792	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.200	23.09.2020	23.09.2025	1.280	3.262	4.542	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	4.500	20.05.2021	31.05.2025	-	4.485	4.485	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.000	29.07.2021	29.07.2023	16	4.967	4.983	n/a	No
Mutuo fondiario	Accursio S.r.l.	30.900	31.12.2021	31.12.2031	60	10.002	10.062	61.800	No
Mutuo chirografario	Citynow S.r.l.	2.000	01.02.2022	01.02.2018	37	1.946	1.982	n/a	No
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l.	18.100	25.05.2021	31.03.2049	-	3.289	3.289	36.200	No
Mutuo fondiario	Milano City Village S.r.l.	50.000	31.07.2018	31.12.2028	120	28.574	28.694	100.000	Si
Apertura di credito con garanzia fondaria	Milano Progetti S.r.l.	10.500	28.12.2020	31.07.2022	10.296	-	10.296	21.000	No
Mutuo ipotecario	MyCity S.r.l.	2.500	17.05.2019	31.05.2034	168	2.318	2.486	5.000	No
Mutuo fondiario	Palazzo Naviglio S.r.l.	14.950	18.02.2020	17.02.2035	13	5.881	5.894	29.900	No
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l.	11.802	14.01.2021	14.12.2025	-	3.020	3.020	23.604	Si
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	37.500	03.12.2020	31.12.2030	68	10.702	10.771	75.000	Si
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l.	3.100	15.02.2021	28.02.2038	2	491	493	6.200	No
Mutuo fondiario	Trilogy Towers S.r.l.	19.700	28.02.2019	28.02.2029	9	5.549	5.558	39.400	Si
Mutuo chirografario	Volaplana S.r.l.	5.000	12.01.2022	11.01.2028	21	4.933	4.954	n/a	No
<b>Totale</b>					<b>14.683</b>	<b>102.677</b>	<b>117.360</b>		

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

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

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30/09/2021)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	1,04
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30/09/2021)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	≤ 0,75	0,48
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30/09/2021)	Indebitamento Finanziario Netto consolidato/Ebitda consolidato Adj.	≤ 3,75	3,54
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30/09/2021)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	1,04
Savona 105 S.r.l.	Anno solare (31/12/2021)	Loan to Cost	≤ 69,5%	59,19%
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Anno fiscale (30/09/2021)	Loan to Cost/Loan to Value	≤ 63%/45%	41,34%
Milano City Village S.r.l.	Anno fiscale (30/09/2021)	Loan to Cost	≤ 62,4%	47,36%
Trilogy Towers S.r.l.	Anno solare (31/12/2021)	Loan to Cost/Loan to Value	≤ 63%/70%	40,00%

Alla data del 30 settembre 2021 ed al 31 dicembre 2021 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

La voce altri debiti finanziaria è composta principalmente dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 400 migliaia dal debito finanziario per il contratto di leasing leaseback, relativo a macchine d'ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 74 migliaia e 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 124 migliaia e dal diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito a uffici sito in viale Umbria n.32 per un importo pari a Euro 187 migliaia.

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

	30.09.2021	Variazioni derivanti da flussi monetari		Variazioni derivanti da flussi non monetari		31.03.2022
		Variazioni di capitale	Variazioni di interessi	Variazioni di fair value	Altre variazioni	
Debiti verso banche	88.002.446	29.683.047	14.038	-	(338.620)	117.360.911
Altre passività finanziarie	875.267	(68.637)	-	-	(2.347)	804.283
<b>Totale</b>	<b>88.877.713</b>	<b>29.614.410</b>	<b>14.038</b>	<b>-</b>	<b>(340.967)</b>	<b>118.165.194</b>

### Nota 13. Benefici ai dipendenti

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

	31.03.2022	30.09.2021
Tasso annuo di inflazione	1,75%	1,00%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	1,80%	0,70%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,50%	2,50%

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

Saldo al 30 settembre 2021	325.142
Oneri finanziari	1.108
Anticipi e liquidazioni	(6.993)
Accantonamento del fondo	58.666
Utile / (Perdite) attuariali	(58.540)
<b>Saldo al 31 marzo 2022</b>	<b>319.383</b>

## Nota 14. Altre passività non correnti

Al 31 marzo 2022 la voce "Altre passività non correnti" è composta dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a 263 migliaia di Euro

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

<b>Saldo al 30 settembre 2021</b>	<b>252.759</b>
Oneri finanziari	885
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	26.274
Utile / (Perdite) attuariali	(16.795)
<b>Saldo al 31 marzo 2022</b>	<b>263.123</b>

## Nota 15. Caparre e acconti clienti

La voce acconti è composta da anticipi e caparre incassate a fronte dei contratti stipulati per la cessione delle unità immobiliari in corso di costruzione. In particolare il debito per caparre e acconti non corrente, pari a Euro 69.916 migliaia è in capo alle controllate Milano City Village S.r.l., Trilogy Towers S.r.l, Palazzo Naviglio S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l., Savona 105 S.r.l., Lambrate Twin Palace S.r.l. e Abitare In Development 5 S.r.l. rispettivamente per un ammontare pari a Euro 25.532 migliaia, Euro 16.874 migliaia, Euro 8.380 migliaia, Euro 6.210 migliaia, Euro 11.463 migliaia, Euro 1.366 migliaia ed Euro 91 migliaia.

Il debito per caparre e acconti corrente, pari a Euro 411 migliaia è in capo alle controllate Abitare In Development 7 S.r.l. e Abitare In Development 5 S.r.l. rispettivamente per un ammontare pari a Euro 25 migliaia ed Euro 386 migliaia.

## Nota 16. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 25.071 migliaia (Euro 11.704 migliaia al 30 settembre 2021) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo. I debiti si riferiscono principalmente ai fornitori impegnati nell'attività produttiva. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall'Euro.

## Nota 17. Altre passività correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 31 marzo 2022 ed al 30 settembre 2021.

	<b>31.03.2022</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>Variazione</b>
Oneri di urbanizzazione	2.131.572	3.013.786	(882.214)
Altri debiti	6.323.825	5.547.302	776.523
Ratei e risconti passivi	143.006	192.454	(49.448)
Debiti verso Istituti Previdenziali	58.883	51.636	7.247
<b>Altre passività correnti</b>	<b>8.657.286</b>	<b>8.805.177</b>	<b>(147.891)</b>

I debiti derivanti dalla rateizzazione degli oneri di urbanizzazione in capo alle controllate Maggiolina S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l. e Trilogy Towers S.r.l. ammontano rispettivamente a Euro 367 migliaia, Euro 496 migliaia ed Euro 1.268 migliaia.

La voce altri debiti è principalmente costituita dal:

- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata la costruzione degli immobili in capo alle controllate Abitare in Maggiolina S.r.l., Milano City Village S.r.l., Abitare In Development 7 S.r.l., Palazzo Naviglio S.r.l. e Trilogy Towers S.r.l. per un ammontare pari a Euro 4.049 migliaia;
- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata l'attività di demolizione del progetto immobiliare in capo alle controllate MyCity S.r.l. e Lambrate Twin Palace S.r.l. per un ammontare pari a Euro 162 migliaia.
- Debiti verso amministratori per un ammontare pari a Euro 1.205 migliaia.

## Nota 18. Passività per imposte correnti

La voce Passività per imposte correnti è composta principalmente dal debito verso l'erario per IRAP pari a Euro 453 migliaia e per l'IMU pari a Euro 246 migliaia.

## Note alle principali voci di Conto economico

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

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 62.807 migliaia al 31 marzo 2021 a Euro 66.717 migliaia al 31 marzo 2022.

### Nota 19.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a Euro 16.001 migliaia al 31 marzo 2022 si riferiscono principalmente alla vendita di unità abitative effettuata dalle società controllate Abitare In Development 5 S.r.l. e Abitare In Development 7 S.r.l. rispettivamente per un ammontare pari a Euro 3.059 e a Euro 12.942 migliaia

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

Al 31 marzo 2022 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera delle controllate Accursio S.r.l. e Immaginare S.r.l. per un ammontare rispettivamente a Euro 16.150 migliaia ed Euro 716 migliaia .

### Nota 19.3 Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori

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

	31.03.2022	31.03.2021
Abitare In Development 4 Srl	119.362	806.313
Abitare In Development 5 Srl	261.735	(15.000)
Abitare In Development 6 Srl	-	31.156
Abitare In Development 7 Srl	(12.008.562)	6.744.532
Abitare In Maggolia Srl	119.433	(22.292.647)
Accursio Srl	660.040	-
City Zeden Srl	52.000	-
Citynow Srl	608.573	-
Immaginare Srl	75.640	100.000
Lambrate Twin Palace Srl	3.830.467	236.179
Milano City Village Srl	17.123.487	6.175.879
Milano Progetti Srl	1.755.878	777.615
Mivivi Srl	112.348	-
My City Srl	871.289	72.561
Palazzo Naviglio Srl	5.614.551	1.658.004
Porta Naviglio Grande Srl	(1.281.264)	3.978.063
Richard Srl	186.585	-
Savona 105 Srl	(186.536)	4.029.907
The Units Srl	328.799	-
Trilogy Towers Srl	12.943.238	331.486
Volaplana Srl	219.387	724.993
Ziro Srl	318.147	80.310
<b>Totale</b>	<b>31.724.597</b>	<b>3.439.352</b>

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

## Nota 19.4 Altri ricavi operativi

Gli altri ricavi operativi pari a Euro 1.783 migliaia al 31 marzo 2022 includono principalmente:

- ricavi afferenti al credito d'imposta riconosciuto ad Abitare In Spa e Homizy S.p.A., rispettivamente di Euro 289 migliaia e 490 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;
- contributo a fondo perduto di cui all'art. 25 del decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020 di Euro 296 migliaia e dal contributo a fondo perduto di cui all'art. 1 co. 5 del decreto legge n. 73 del 2021 di Euro 150 migliaia riconosciuti alla controllata Milano City Village S.r.l.;
- costi sospesi inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity S.r.l. e Deametra S.r.l. rispettivamente per un importo di Euro 106 migliaia e 190 migliaia;
- il credito d'imposta per attività di R&S pari a Euro 21 migliaia.

## Nota 20. Costi operativi

Al 31 marzo 2022 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera delle controllate Accursio S.r.l. e Immaginare S.r.l. per un ammontare rispettivamente a Euro 16.150 migliaia ed Euro 716 migliaia.

## Nota 20.1 Costi per servizi

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

	31.03.2022	31.03.2021	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	504.522	702.083	(197.561)
Consulenze tecniche	431.036	671.463	(240.427)
Progettazione e D.L.	3.671.615	1.304.154	2.367.461
Costi di costruzione	27.920.403	13.267.530	14.652.873
Bonifiche	2.239.151	401.225	1.837.926
Demolizione	932.392	831.260	101.132
Oneri di costruzione	1.048.616	2.244.193	(1.195.577)
Compenso amministratori	1.588.324	355.794	1.232.530
Compenso Sindaci, società di revisione e OdV	166.067	262.941	(96.874)
Marketing e pubblicità	323.897	379.867	(55.970)
Costo arredo	167.970	1.135.831	(967.861)
Provvigioni a intermediari	707.871	126.096	581.775
Polizze fidejussorie	799.860	374.968	424.892
Assicurazioni	209.391	137.346	72.045
Utenze	50.494	51.993	(1.499)
Altri	1.226.702	1.018.764	207.938
<b>Totale</b>	<b>41.988.311</b>	<b>23.265.509</b>	<b>18.722.802</b>

## Nota 20.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	31.03.2022	31.03.2021	Variazione
Salari e stipendi	845.732	970.712	(124.980)
Oneri sociali	297.614	283.688	13.926
TFR	58.666	52.339	6.327
Altri costi	6.511	9.448	(2.937)
<b>Totale costi del personale</b>	<b>1.208.523</b>	<b>1.316.187</b>	<b>(107.664)</b>

## Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 31 marzo 2022 e al 31 marzo 2021, è riportato nella tabella seguente:

	31.03.2022		31.03.2021	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Dirigenti	2	2	2	2
Impiegati	35	35	35	35
<b>Totale</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>37</b>

## Nota 20.3 Ammortamenti

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

	31.03.2022	31.03.2021	Variazione
Amm.ti attività immateriali	354.007	246.355	107.652
Amm.ti attività materiali	168.401	164.549	3.852
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>522.408</b>	<b>410.903</b>	<b>111.505</b>

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

## Nota 20.4 Svalutazione e accantonamenti

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

## Nota 20.5 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 850 migliaia e includono principalmente imposte indirette per Euro 688 migliaia (di cui IMU per 457 migliaia di Euro).

## Nota 21. Oneri e Proventi finanziari

Al 31 marzo 2022 i proventi finanziari ammontano ad Euro 1.724 migliaia e si riferiscono esclusivamente alla rivalutazione generata dall'allienamento del valore contabile al fair value al 31 marzo 2022 della partecipazione Tecma Solution S.p.A. Quale parametro di riferimento del fair value value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 31 marzo 2022 pari a 10,6 Euro per azione.

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 1.528 migliaia ed Euro 1.074 migliaia, rispettivamente per gli esercizi chiusi al 31 marzo 2022 e al 31 marzo 2021. Tale variazione è da imputarsi principalmente all'incremento dell'indebitamento finanziario medio verso gli istituti di credito.

## Nota 22. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 31 marzo 2022 ed al 31 marzo 2021.

	31.03.2022	31.03.2021	Variazione
correnti	190.608	-	190.608
differite	1.665.712	732.022	933.690
<b>Imposte</b>	<b>1.856.320</b>	<b>732.022</b>	<b>1.124.298</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:

IRES	%	2022	2021
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>4.658.182</b>	<b>4.402.651</b>
<b>Onere fiscale teorico %</b>	<b>24%</b>	<b>1.117.964</b>	<b>1.183.873</b>
<b>Variazioni in aumento:</b>		-	-
IMU		444.025	276.799
Compensi non pagati e bonus dipendenti		572.450	385.365
Altre variazioni in aumento		207.381	168.137
<b>Totale</b>		<b>1.223.856</b>	<b>830.301</b>
		-	-
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		-	-
Compensi pagati e bonus dipendenti rivalutazioni		425.000	280.000
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi		804.820	74.428
Variazioni per scritture ias consolidato		3.611.998	5.264.845
Altre variazioni in diminuzione		1.913.767	37.016
<b>Totale</b>		<b>6.755.585</b>	<b>5.656.289</b>
		-	-
<b>Imponibile IRES</b>		<b>(873.547)</b>	<b>(423.337)</b>
<b>IRES di competenza dell'esercizio</b>		<b>(209.651)</b>	<b>(101.601)</b>

IRAP		2022	2021
<b>Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP</b>		<b>6.680.760</b>	<b>6.618.083</b>
<b>Onere fiscale teorico %</b>	<b>3,90%</b>	<b>260.550</b>	<b>258.105</b>
<b>Variazioni in aumento:</b>		-	-
Costo collaboratori e amministratori		759.049	391.377
IMU		457.066	276.799
Altre variazioni in aumento		391.909	88.201
<b>Totale</b>		<b>1.608.024</b>	<b>756.377</b>
		-	-
<b>Variazioni in diminuzione</b>		-	-
Contributi in conto esercizio		804.820	32.053
Deduzioni per cuneo fiscale		1.125.451	-
Variazioni per scritture ias consolidato		3.611.998	5.264.845
Altre variazioni in diminuzione		334.326	272.298
<b>Totale</b>		<b>5.876.595</b>	<b>5.569.196</b>
		-	-
<b>Imponibile IRAP</b>		<b>2.412.189</b>	<b>1.805.264</b>
<b>IRAP di competenza dell'esercizio</b>		<b>190.608</b>	<b>52.245</b>

## Nota 23. Utile per azioni base e diluito

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

Si riporta di seguito la composizione della voce utile per operazioni base e diluito per l'esercizio chiuso al 31 marzo 2022 ed al 31 marzo 2021.

	31.03.2022	31.03.2021	Variazione
Risultato netto di gruppo (Euro)	2.801.862	3.670.629	(868.767)
N° di azioni in circolazione	26.530.812	25.939.380	591.432
Numero di potenziali azioni ordinarie	-	-	-
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	26.530.812	25.939.380	591.432
Risultato per Azione (Euro)	0,11	0,14	(0,03)
Risultato diluito per azione (Euro)	0,11	0,14	(0,03)

	31.03.2022	31.03.2021	Variazione
Risultato netto di gruppo da conto economico complessivo (Euro)	2.968.239	3.613.382	(645.143)
N° di azioni in circolazione	26.530.812	25.939.380	591.432
Numero di potenziali azioni ordinarie	-	-	-
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	26.530.812	25.939.380	591.432
Risultato per Azione (Euro)	0,11	0,14	(0,03)
Risultato diluito per azione (Euro)	0,11	0,14	(0,03)

## Nota 24. Operazioni con parti correlate

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

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

## Operazioni con società appartenenti al Gruppo

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

Le operazioni compiute con le Controllate sono sostanzialmente relative allo scambio di beni, alla prestazione di servizi ed alla provvista di mezzi finanziari; si riferiscono alla ordinaria gestione e sono regolate, a giudizio dell'Emittente, a condizioni di mercato, ovvero analoghe a quelle usualmente praticate nei confronti di parti non correlate per operazioni di corrispondente natura, entità e rischio, e nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

I principali contratti infragruppo sottoscritti dall'Emittente sono i contratti di finanziamento soci fruttiferi e i contratti di service con i Veicoli Operativi. I contratti di finanziamento soci prevedono il versamento in favore della Controllata di una somma di denaro, in una o più tranche, rispetto alla quale la Società ha diritto di percepire un interesse annuo pari a Euribor 360 a 6 mesi, aumentato di 2,5 punti base, da corrispondersi interamente alla scadenza del finanziamento, unitamente al rimborso del capitale. In ogni caso, la Controllata ha il diritto di procedere al rimborso parziale o totale del finanziamento, in ogni momento, anche prima della scadenza, senza alcun tipo di vantaggio o penalità a suo carico.

I contratti di service sottoscritti tra l'Emittente e i Veicoli Operativi hanno ad oggetto la consulenza e i servizi necessari per lo sviluppo e la realizzazione dell'Iniziativa Immobiliare, quali, ad esempio, l'assistenza nella progettazione, il coordinamento, la commercializzazione e la gestione della clientela, nonché la gestione amministrativa. Il corrispettivo riconosciuto all'Emittente per lo svolgimento delle suddette attività è composto da (i) un corrispettivo di "set-up" per la realizzazione degli studi di fattibilità e analisi di mercato, definizione del business plan e progettazione dell'Iniziativa Immobiliare; (ii) un corrispettivo per la campagna promozionale realizzata; (iii) un corrispettivo per l'attività di assistenza ai rogiti; oltre che (iv) un corrispettivo variabile da calcolarsi sui corrispettivi risultanti dai contratti preliminari sottoscritti tra il Veicolo Operativo e i clienti.

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

Società	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Altri crediti correnti	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Altri debiti correnti
Abitare In Development 3 S.r.l.	1.209.026	59.687	107.813	-	(292.800)	-
Abitare In Development 4 S.r.l.	3.842.837	245.809	305.942	-	-	-
Abitare In Development 5 S.r.l.	3.213.712	1.938.474	-	-	-	(68.843)
Abitare In Development 6 S.r.l.	50.470	2.275	-	-	-	-
Abitare In Development 7 S.r.l.	1.433.114	349.035	977.874	-	-	-
Abitare In Maggiolina S.r.l.	-	425	-	(3.668.022)	-	(55.856)
Accursio S.r.l.	6.978.435	425	132.700	-	-	-
City Zeden S.r.l.	967.271	6.731	-	-	-	-
Citynow S.r.l.	-	425	-	-	-	-
Creare S.r.l.	-	425	-	-	-	(1.065)
Deametra S.r.l.	2.192	-	-	-	-	-
Homizy S.p.A.	-	7.668	-	(4.006.931)	-	(94.318)
Hommi S.r.l.	-	850	-	-	-	-
Housenow S.r.l.	-	850	-	-	-	(2.348)
Immaginare S.r.l.	769.708	22.518	-	-	-	-
Lambrate Twin Palace S.r.l.	2.959.622	2.086.404	72.613	-	-	(143.527)
Milano City Village S.r.l.	6.092.629	203.053	-	-	(777.631)	(1.666.961)
Milano Progetti S.r.l.	11.074.159	2.019.383	-	-	-	-
Mivivi S.r.l.	1.924.943	109.078	50.255	-	-	-
MyCity S.r.l.	2.383.993	764.596	109.110	-	-	-
Palazzo Naviglio S.r.l.	1.502.086	69.463	-	-	-	(618.994)
Porta Naviglio Grande S.r.l.	4.820.156	2.583.783	-	-	-	(2.282.669)
Richard S.r.l.	295.482	28.245	-	-	-	(197.611)
Savona 105 S.r.l.	3.571.023	3.087.255	661.796	-	-	(522.217)
Smartcity S.r.l.	5.243	945	-	-	-	-
The Units S.r.l.	317.192	391.844	281.248	-	-	(11.092)
Trilogy Towers S.r.l.	2.204.962	125.417	-	-	-	(631.904)
Volaplana S.r.l.	710.687	16.140	237	-	-	-
Ziro S.r.l.	653.450	425	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>56.982.392</b>	<b>14.121.628</b>	<b>2.699.588</b>	<b>(7.674.953)</b>	<b>(1.070.431)</b>	<b>(6.297.405)</b>

Società	Ricavi per servizi	Altri ricavi	Interessi attivi su finanz.	Costi per servizi
Abitare In Development 3 S.r.l.	-	425	12.015	425
Abitare In Development 4 S.r.l.	-	425	45.263	425
Abitare In Development 5 S.r.l.	1.933.849	4.625	28.402	4.625
Abitare In Development 6 S.r.l.	-	425	6.470	425
Abitare In Development 7 S.r.l.	348.610	425	4.302	425
Abitare In Maggiolina S.r.l.	-	425	-	425
Accursio S.r.l.	-	425	38.376	425
City Zeden S.r.l.	-	425	9.514	425
Citynow S.r.l.	-	425	-	425
Creare S.r.l.	-	425	-	425
Deametra S.r.l.	-	2.890	2.192	2.890
Homizy S.p.A.	6.818	427	-	427
Hommi S.r.l.	-	427	-	427
Housenow S.r.l.	-	427	-	427
Immaginare S.r.l.	-	6.065	9.084	6.065
Lambrate Twin Palace S.r.l.	1.449.166	425	27.429	425
Milano City Village S.r.l.	202.628	425	64.029	425
Milano Progetti S.r.l.	-	425	103.042	425
Mivivi S.r.l.	-	425	19.062	425
MyCity S.r.l.	693.744	425	22.296	425
Palazzo Naviglio S.r.l.	69.038	425	15.786	425
Porta Naviglio Grande S.r.l.	-	425	50.656	425
Richard S.r.l.	-	-	1.514	-
Savona 105 S.r.l.	164.054	425	36.111	425
Smartcity S.r.l.	-	523	5.243	523
The Units S.r.l.	352.745	425	3.292	425
Trilogy Towers S.r.l.	124.992	425	20.516	425
Volaplana S.r.l.	-	425	6.519	425
Ziro S.r.l.	-	425	38	425
<b>Totale</b>	<b>5.345.644</b>	<b>24.309</b>	<b>531.151</b>	<b>24.309</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) del Gruppo è stata pari a Euro 1.774 migliaia ed è dettagliata nella tabella seguente:

	31.03.2022
Compenso amministratori	1.588.324
TFM	26.274
Compenso sindaci	59.794
Compenso dirigente con responsabilità strategiche	100.000
<b>Totale</b>	<b>1.774.392</b>

## Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

Oltre quanto già riportato nella nota 12, Abitare In garantisce l'adempimento delle obbligazioni assunte dalle controllate, nei confronti di Reale Mutua Assicurazioni, a fronte del rilascio da parte di quest'ultima delle fidejussioni che le medesime controllate procurano in favore di terzi. Al 31 marzo 2022 l'ammontare complessivo del garantito è pari a Euro 133 milioni.

Di seguito si elencano le garanzie rilasciate da Abitare In S.p.A. per conto delle controllate in favore degli istituti di credito:

Società	Importo garantito	Data di rilascio	Tipologia della garanzia
Abitare In Development 3 Srl	2.330.092	22.06.2018	Fidejussione rimborso finanziamento
Abitare In Development 4 Srl	1.700.000	03.03.2022	Lettera di patronage di 1,7 mln e pegno su quote AID4
Abitare In Development 5 Srl	8.300.000	02.08.2021	Fidejussione rimborso finanziamento
Abitare In Development 7 Srl	1.673.812	28.05.2020	Postergazione finanziamento soci
Accursio 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 3,3 mln e postergazione finanziamento soci 2 mln
Milano Progetti Srl	10.500.000	23.12.2020	Postergazione finanziamento soci
MyCity Srl	2.500.000	17.05.2019	Fidejussione rimborso finanziamento
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
Trilogy Towers Srl	19.700.000	28.02.2019	Fidejussione rimborso finanziamento
Volaplana Srl	5.000.000	11.01.2022	Fidejussione rimborso finanziamento

## Politica di gestione dei rischi finanziari

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata

## Informativa relativa al valore contabile e fair value degli strumenti finanziari

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

- livello 1: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di prezzi quotati (non modificati) su mercati attivi, sia Ufficiali che Over the Counter di attività o passività 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 31 marzo 2022 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

(In Euro)	Nota	Al 31.03.2022			
		Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
<b>Attività</b>					
Attività finanziarie	3	111.549	111.549	-	-
Partecipazioni in altre imprese	4	6.094.794	6.094.794	-	-
Crediti commerciali	7	366.604	-	-	366.604
Altre attività correnti	8	10.727.149	-	-	10.727.149
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	25.717.526	25.717.526	-	-
<b>Passività</b>					
Passività finanziarie non correnti	12	103.304.794	103.304.794	-	-
Altre passività non correnti	14	263.123	-	-	263.123
Passività finanziarie correnti	12	14.860.399	14.860.399	-	-
Caparre e acconti clienti	15	410.800	-	-	410.800
Debiti commerciali	16	25.070.698	-	-	25.070.698
Altre passività correnti	17	8.657.286	-	-	8.657.286

## Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione

## Compensi alla Società di Revisione

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza per i sei mesi chiusi al 31 marzo 2022 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione BDO S.p.A.

I servizi di versi dalla revisione riguardano le attività a supporto della quotazione delle azioni di Homizy S.p.A. per Euro 37 migliaia e le attività in relazione all'aumento di capitale dell'emittente ai sensi dell'art. 2441 quinto e sesto comma del codice civile per Euro 20 migliaia. Le attività sono state svolte nel rispetto dell'art. 5, paragrafo 4 Regolamento UE n.537/2014

Valori espressi in K€	31.03.2022
Revisione legale	77
Servizi diversi dalla revisione legale	57
<b>Totale</b>	<b>134</b>

## **Attestazione del bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza).**

1. I sottoscritti Luigi Francesco Gozzini e Cristiano Contini, in qualità rispettivamente, di Amministratore Delegato e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Abitare In S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
  - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato al 31 marzo 2022.
  
2. Si attesta, inoltre, che:
  - 2.1 Il bilancio semestrale abbreviato al 31 marzo 2022:
    - 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 dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
  - 2.2. La Relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 13 giugno 2022

---

Luigi Francesco Gozzini  
(Amministratore Delegato)

---

Cristiano Contini  
(Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari)

**Abitare In S.p.A.**

Relazione della società di revisione  
indipendente

Bilancio consolidato semestrale  
abbreviato al 31 marzo 2022

GRV/VDL/git - RC058152022BD0205



Tel: +39 02 58.20.10  
www.bdo.it

Viale Abruzzi, 94  
20131 Milano

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

Agli azionisti della  
**Abitare In S.p.A.**

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2022, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato per il periodo chiuso a tale data e dalle relative note illustrative della Abitare In e delle sue controllate (di seguito anche il "Gruppo Abitare In"). Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### Portata della revisione contabile limitata

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

### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Abitare In al 31 marzo 2022, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 14 giugno 2022

BDO Italia S.p.A.

  
Giovanni Rovelli  
Socio

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

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