

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®

31.12
2021

GRUPPO ABITARE IN

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
AL 31 DICEMBRE 2021**

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	4
STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2021.....	5
PREMESSA.....	6
RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN.....	7
Highlights.....	8
Pipeline in sviluppo	10
Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 31 dicembre 2021	12
Conto economico consolidato riclassificato	12
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata	14
Posizione finanziaria netta	14
Indici.....	15
Principali attività ed eventi del periodo	16
Eventi successivi al 31 dicembre 2021.....	16
Evoluzione prevedibile della gestione.....	16
Attività di ricerca e sviluppo	17
Cenni generali sui principali contenziosi in essere.....	17
Altre informazioni	17
Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata.....	18
Prospetto di Conto Economico consolidato.....	19
Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato.....	20
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....	21
Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)	22
DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS	23

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 DICEMBRE 2021



*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.,
Abitare In Development 5 S.r.l., Milano Progetti S.r.l., Richard S.r.l.,
Mivivi S.r.l., My City S.r.l., Smart City S.r.l., City Zeden S.r.l.,
Volaplana S.r.l., Deametra S.r.l., Immaginare S.r.l., Creare S.r.l.,
Hommi S.r.l., Housenow S.r.l. Accursio S.r.l., Ziro S.r.l. e Citynow S.r.l.*

PREMESSA

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

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

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

Per la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili incluse nel presente Resoconto intermedio sulla gestione sono stati applicati i principi contabili internazionali International Accounting Standards (IAS) e International Financial Reporting Standards (IFRS) emanati dall’International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni emanate dall’International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell’approvazione del presente Resoconto. I principi e i criteri contabili sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 30 settembre 2021 cui, per maggiori dettagli, si fa rinvio.

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

Il Resoconto intermedio sulla gestione al 31 dicembre 2021 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 14 febbraio 2022.

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

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

L’area di consolidamento al 31 dicembre 2021 è invariata rispetto al 30 settembre 2021.

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%
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%

*: Possedute al 70,72% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.

** : Posseduta al 100% da Abitare In S.p.A. tramite Abitare In Development 4 S.r.l.

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN

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

Mission della Società è quella di "soddisfare le esigenze abitative delle famiglie di oggi" e per tale ragione ha recentemente ampliato la propria gamma di prodotti, per coprire una più ampia fascia di mercato e difatti, a partire dalla fine del 2019, il Gruppo ha altresì avviato il progetto denominato

“Homizy”. Homizy oggi è una PMI innovativa dedicata allo sviluppo di una nuova linea strategica di business ossia lo sviluppo e la messa a reddito di immobili residenziali attraverso soluzioni c.d. di co-living, quotata sul mercato Euronext Growth Milan, Segmento Professionale.

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

Highlights (alla data di approvazione della presente relazione)

VALORI CHIAVE DELLO STATO PATRIMONIALE al 31.12.2021



235 mln €
Valore magazzino



80 mln €
Loan



34%
Loan To Cost

PRINCIPALI INDICATORI NON FINANZIARI al 14.02.2022

PORTAFOGLIO ORDINI



618¹
Appartamenti



481²
contratti preliminari
sottoscritti



254 mln €
(valore complessivo)



79 mln €
Caparre/Anticipi
(da clienti contrattualizzati)

AVANZAMENTO CANTIERI



381¹
App.ti consegnati
(numero)



121 mln€
Unità consegnate
(valore)



449
App.ti in costruzione ³
(numero)



300.000mq³⁻⁴
superficie commerciale



3.318¹⁻⁵
(Unità tipo)



551 €/mq comm.le
Costo di acquisto medio
Superficie commerciale

Note

1. N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92 mq per la commercializzazione in edilizia libera e di 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
2. Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti. Nelle ultime operazioni Abitare In ha riscontrato un significativo e progressivo aumento delle dimensioni medie degli appartamenti venduti.
3. Sono compresi circa 16.500 mq commerciali per lo sviluppo nella formula del co-living da parte della controllata Homizy
4. Di cui 26.000 mq in ERS
5. Di cui 317 appartamenti in ERS.

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

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 300.000 mq commerciali di sviluppo, equivalenti a 3.318 appartamenti tipo (la Pipeline di Sviluppo). Le diverse iniziative ricomprese nella Pipeline, ubicate in zone strategiche della Città di Milano (Porta Romana District, Lambrate, Naviglio Grande, Certosa) si trovano in diversi stadi di sviluppo, secondo il modello di business della Società:



Degli oltre 3.300 appartamenti in pipeline, senza considerare le commercializzazioni oggi in corso, risultano già venduti (su base preliminare) 618 appartamenti, per un controvalore di € 254 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 79 mln.

Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 381 appartamenti, suddivisi nei tre progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina e Olimpia Garden, per un controvalore complessivo di € 121 mln, mentre sono attualmente in costruzione 483 appartamenti.

 Consegnate
 Commercializzate
 Progetti sviluppati da Homizy

Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 31 dicembre 2021

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

Conto economico consolidato riclassificato

Descrizione	31.12.2021	% sui ricavi della gestione caratteristica	31.12.2020	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	9.014.152	25,39%	21.180.952	48,07%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	10.091.824	28,42%	(4.835.772)	-10,97%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	16.150.000	45,48%	27.386.991	62,15%
Altri ricavi	250.800	0,71%	330.476	0,75%
Totale gestione caratteristica	35.506.776	100,00%	44.062.647	100,00%
Costi di produzione	33.020.189	93,00%	40.509.098	91,94%
VALORE AGGIUNTO	2.486.587	7,00%	3.553.549	8,06%
Costo del lavoro	603.629	1,70%	524.249	1,19%
Altri costi operativi	329.146	0,93%	750.548	1,70%
Ebitda	1.553.812	4,38%	2.278.752	5,17%
Ebitda adjusted (1)	1.990.820	5,61%	2.278.752	5,17%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	275.204	0,78%	202.015	0,46%
Ebit	1.278.608	3,60%	2.076.737	4,71%
Ebit adjusted (1)	1.715.616	4,83%	2.076.737	4,71%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	6.995.213	19,70%	1.081.326	2,45%
Ebt	8.273.821	23,30%	3.158.063	7,17%
Ebt adjusted (1)	8.710.829	24,53%	3.158.063	7,17%
Imposte sul reddito	(519.911)	-1,46%	(212.052)	-0,48%
Utile (perdita) dell'esercizio	7.753.910	21,84%	2.946.011	6,69%

Il primo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 35,5 mln** (€ 44 mln nel medesimo periodo dell'esercizio precedente), derivanti da:

- € 10 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori, al netto dello scarico dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti (negativo per € 4,8 mln nel primo trimestre dell'esercizio precedente),
- € 9 mln di Ricavi per Vendite derivanti dai rogiti delle unità immobiliari (€ 21,1 mln nel primo trimestre dello scorso esercizio),
- € 16,2 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 27,4 mln nel primo trimestre dello scorso esercizio).

L'avanzamento della produzione è pari a € 19,5 mln (€ 13,5 mln nel primo trimestre dell'esercizio precedente).

L'EBT ADJ¹ CONSOLIDATO è pari a € 8,7 mln. Il dato dell'EBT è stato prudenzialmente rettificato, in diminuzione, per tenere conto dell'incremento dei costi di costruzione sui cantieri in consegna nei prossimi 15 mesi. La rettifica, di un importo complessivo di circa € 5,6 mln, è principalmente imputabile alla definizione degli accordi con le imprese appaltatrici di tali cantieri al fine di sostenere la filiera produttiva e garantire ai clienti la consegna di un prodotto di qualità senza ulteriori slittamenti nelle tempistiche. Il dato dell'EBT include il provento finanziario derivante dall'IPO della controllata Homizy S.p.A., per € 5,9 mln.

L'EBT è inoltre influenzato, in aumento, per € 1,9 mln, 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.

¹ Aggiustamento dovuto al maggior nozionale (Euro 0,4 milioni) per l'applicazione del principio IFRS 2 in relazione all'allocazione di Stock Grant in favore del Management.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Impieghi	31.12.2021	30.09.2021
Immobilizzazioni immateriali	1.928.473	1.673.958
Immobilizzazioni materiali	9.139.417	8.980.198
Partecipazioni in altre imprese	6.295.939	4.370.694
Altre attività non correnti	1.559.328	1.172.151
Altre attività correnti	18.520.968	18.343.212
Magazzino	235.090.508	209.663.389
Altre passività correnti e non correnti	(99.688.526)	(96.267.664)
CAPITALE INVESTITO NETTO	172.846.107	147.935.938
Disponibilità liquide	(14.425.024)	(13.778.285)
Debiti finanziari correnti	19.494.017	16.710.663
Debiti finanziari non correnti	79.374.413	72.167.050
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	84.443.406	75.099.428
Capitale sociale	132.654	129.677
Riserve e utili (perdite) a nuovo	80.472.654	60.515.075
Utile (perdita) d'esercizio	7.797.393	12.191.758
PATRIMONIO NETTO	88.402.701	72.836.510
FONTI DI FINANZIAMENTO	172.846.107	147.935.938

Posizione finanziaria netta

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	Abitare In SpA	Abitare In SpA	Variazione
31.12.2021	31.12.2021	30.09.2021	
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	14.425.024	13.778.285	646.739
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	14.425.024	13.778.285	646.739
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	19.494.017	16.710.663	2.783.354
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	19.494.017	16.710.663	2.783.354
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	5.068.993	2.932.378	2.136.615
I. Debito finanziario non corrente	79.374.413	72.167.050	7.207.363
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	79.374.413	72.167.050	7.207.363
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	84.443.406	75.099.428	9.343.978

La posizione finanziaria netta consolidata al 31 dicembre 2021 è pari a € 84,4 mln (€ 75,1 mln al 30 settembre 2021), in aumento di € 9,3 mln rispetto al 30/09/2021, a fronte di investimenti complessivi pari a € 32,6 mln, di cui € 15,8 mln per acquisto nuove aree e € 16,8 per lavorazioni su ordini (avanzamento cantieri). Al netto degli investimenti per acquisto nuove aree la PFN consolidata sarebbe stata pari a € 68,6 mln.

Indici

INDICI DI STRUTTURA	31.12.2021	30.09.2021
Quoziente primario di struttura PN / IMMOBILIZZAZIONI	4,47	4,44
Quoziente secondario di struttura PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE / IMMOBILIZZAZIONI	12,64	13,32

INDICI PATRIMONIALI E FINANZIARI	31.12.2021	30.09.2021
Leverage CAPITALE INVESTITO / PN	3,25	3,54
Elasticità degli impieghi ATTIVO CIRCOLANTE / CAPITALE INVESTITO	93,41%	93,68%
Quoziente di indebitamento complessivo MEZZI DI TERZI / PN	2,25	2,54

INDICI DI REDDITIVITA'	31.12.2021	31.12.2020
ROD ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	0,83%	0,82%
ROD* ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	0,68%	0,56%
ROS RISULTATO OPERATIVO / RICAVI NETTI	3,60%	4,71%
ROI RISULTATO OPERATIVO / CAPITALE INVESTITO	0,45%	1,01%
ROE RISULTATO ESERCIZIO / PN	8,77%	4,65%

*Al netto delle commissioni

Principali attività ed eventi del período

Durante il periodo di riferimento il Gruppo ha proseguito nelle attività sui cantieri operativi nonché nelle attività propedeutiche all'ottenimento dei titoli autorizzativi sulle aree facenti parte della Pipeline.

Inoltre, alla fine di ottobre è stata avviata una prima fase teaser della commercializzazione del progetto Palazzo Sintesy, sito nel quartiere Rubattino a Milano. Palazzo Sintesy è un progetto della linea "Prime Edition", che prevede la realizzazione di circa 100 appartamenti tipo.

In data 22 ottobre 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.

Inoltre, a conferma dell'attenzione che la Società presta alle tematiche di sostenibilità, all'inizio del mese di ottobre AbitareIn è stata selezionata tra le prime 100 eccellenze italiane in tema sostenibilità nella classifica stilata da Credit Suisse e KON Group in collaborazione con Forbes.

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.

Eventi successivi al 31 dicembre 2021

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.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nell'esercizio in corso, il Gruppo proseguirà le proprie attività di sviluppo sia sui cantieri già avviati, sia con l'avvio di nuove operazioni e commercializzazioni.

A tale proposito, a causa degli effetti diretti e indiretti dell'emergenza pandemica, sono state ripianificate per l'esercizio 2023 le consegne dei 420 appartamenti (per un valore complessivo di € 180 mln) dei progetti di Milano City Village (I semestre 2023), Palazzo Naviglio (I semestre 2023) e Trilogy Towers (II semestre 2023), originariamente previste nell'esercizio 2022.

Con riferimento alle attività di commercializzazione delle nuove operazioni, il management ha stabilito di adottare una strategia che prevede lo spostamento in avanti di alcune commercializzazioni e l'introduzione delle cd. "micro-campagne", al fine di allineare i prezzi di vendita a quelli potenziali

di mercato e ridurre le tempistiche che intercorrono tra la vendita e la consegna delle unità immobiliari, pur senza incrementare il livello di rischio del business.

Tale scelta strategica potrà comportare, nel breve periodo e in considerazione della posticipazione dell'incasso di caparre e anticipi dai clienti, un incremento del fabbisogno di cassa dei veicoli nella fase di sviluppo che precede la commercializzazione.

Tale fabbisogno sarà soddisfatto dalla liquidità messa a disposizione dalla Capogruppo, con conseguente possibile rallentamento dell'attività di acquisto di nuove aree rispetto agli anni precedenti.

Inoltre, la Società sta attualmente analizzando le nuove opportunità offerte dalle agevolazioni fiscali previste a sostegno del rinnovamento del patrimonio edilizio, verificando su quali cantieri saranno applicabili e a quali condizioni.

Infine, con riferimento all'incremento dei costi di costruzione cui si sta assistendo da alcuni mesi, la Società ha messo a punto diverse strategie per fare fronte, sui prossimi progetti, a tale circostanza, partendo dall'attenta e opportunistica pianificazione di avvio dei diversi progetti residenziali, unitamente alla conclusione di accordi pluriennali con diversi partner strategici, allo scopo di sterilizzare eventuali futuri incrementi. Inoltre, i contratti preliminari con i clienti dei più recenti progetti prevedono una clausola di cd. "adeguamento prezzo", che consente di modificare il prezzo di vendita degli appartamenti già oggetto di contratto preliminare sulla base dell'indice dei costi di costruzione rilasciato da ISTAT.

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 208 migliaia.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

Non si segnalano variazioni rispetto a quanto descritto nel bilancio del Gruppo AbitareIn al 30 settembre 2021.

Altre informazioni

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

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

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	31.12.2021	30.09.2021
Attività materiali	9.139.417	8.980.197
Attività immateriali	1.928.473	1.673.955
Partecipazioni in altre imprese	6.295.939	4.370.694
Attività per imposte anticipate	1.559.328	1.172.151
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	18.923.157	16.196.997
Magazzino	235.090.508	209.663.389
Crediti commerciali	345.134	293.443
Altre attività correnti	11.184.273	12.105.347
Attività per imposte correnti	6.991.563	5.944.427
Disponibilità liquide	14.425.024	13.778.285
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	268.036.502	241.784.891
TOTALE ATTIVITÀ	286.959.659	257.981.888
Capitale sociale	132.654	129.677
Riserve	43.852.973	39.494.362
Utili/(perdite) a nuovo	32.743.810	20.552.052
Utile/(perdita) d'esercizio	7.797.394	12.191.758
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	84.526.831	72.367.849
Utile e riserve di terzi	3.875.871	468.661
PATRIMONIO NETTO	88.402.702	72.836.510
Passività finanziarie non correnti	79.374.413	72.167.050
Benefici a dipendenti	298.542	325.142
Altre passività non correnti	269.641	284.793
Caparre e acconti da clienti	67.623.684	65.452.039
Passività per imposte differite	7.063.549	6.466.158
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	154.629.829	144.695.182
Passività finanziarie correnti	19.494.017	16.710.663
Debiti commerciali	12.558.806	11.704.006
Altre passività correnti	8.896.763	8.805.177
Caparre e acconti da clienti	2.290.081	2.414.355
Passività per imposte correnti	687.461	815.995
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	43.927.128	40.450.196
TOTALE PASSIVITÀ	198.556.957	185.145.378
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	286.959.659	257.981.888

Prospetto di Conto Economico consolidato

	31.12.2021	31.12.2020
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.014.152	21.180.952
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	16.150.000	27.386.991
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	10.091.824	(4.835.772)
Altri ricavi	250.800	330.476
TOTALE RICAVI	35.506.776	44.062.647
Acquisti immobiliari allo sviluppo	16.150.000	27.386.991
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.152	26.340
Costi per Servizi	16.674.789	13.060.484
Noleggi ed altri	183.247	35.283
Costi per il personale	603.629	524.249
Ammortamenti	261.867	195.497
Svalutazioni e accantonamenti	13.337	6.518
Altri costi operativi	329.147	750.548
TOTALE COSTI OPERATIVI	34.228.168	41.985.910
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	1.278.608	2.076.737
Proventi finanziari	7.818.857	1.601.006
Oneri finanziari	(823.644)	(519.680)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	8.273.821	3.158.063
Imposte	(519.911)	(212.052)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	7.753.910	2.946.011
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(43.484)	(7.440)
Risultato netto di competenza del Gruppo	7.797.394	2.953.451

Risultato per azione	0,30	0,11
Risultato per azione diluito	0,30	0,11

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	31.12.2021	31.12.2020
Utile (perdita) dell'esercizio	7.753.910	2.946.011
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	55.951	(17.461)
Effetto fiscale	(13.428)	4.114
Totale	42.523	(13.347)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Attività finanziarie AFS	28.488	-
Effetto fiscale	(6.837)	-
Totale	21.651	-
Totale variazione riserva OCI	64.174	(13.347)
Risultato del periodo complessivo	7.818.084	2.932.664

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utile a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	PN di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2020	129.677	36.886.372	39.651	-	282.731	(45.220)	11.354.847	9.197.205	57.845.263	498.217	58.343.480
Risultato d'esercizio								2.953.451	2.953.451	(7.440)	2.946.011
Valutazione attuariale TFR						(13.347)			(13.347)		(13.347)
Destinazione risultato d'esercizio							9.197.205	(9.197.205)	-		-
Patrimonio netto 31 dicembre 2020	129.677	36.886.372	39.651	-	282.731	(58.567)	20.552.052	2.953.451	60.681.409	490.777	61.276.144

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utile a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2021	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								7.797.394	7.797.394	(43.484)	7.753.910
Valutazione attuariale TFR						42.523			42.523		42.523
Stock grant plan				437.008		21.651			458.659		458.659
Aumento capitale capogruppo	2.977	3.857.429							3.860.406		3.860.406
Variazione perimetro di consolidamento									-	3.450.694	3.450.694
Destinazione risultato d'esercizio							12.191.758	(12.191.758)	-		-
Patrimonio netto 31 dicembre 2021	132.654	40.743.801	39.651	2.816.465	280.589	(27.533)	32.743.810	7.797.394	84.526.831	3.875.871	88.402.702

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	31.12.2021	31.12.2020
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.753.910	2.946.011
Imposte sul reddito	519.911	212.052
Proventi finanziari	(7.818.857)	(1.601.006)
Oneri finanziari	823.644	519.679
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda	-	-
Accantonamenti netti	43.326	30.668
Accantonamento stock grant	437.008	-
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	261.867	195.497
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	2.020.809	2.302.901
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(25.427.119)	(22.433.640)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	854.800	(2.039.512)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(51.693)	(171.070)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	1.553.316	1.522.158
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(739.161)	(919.593)
Imposte pagate	-	-
Utilizzo dei fondi	-	(5.400)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(21.789.048)	(21.744.156)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(55.309)	(29.087)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(187.037)	-
Investimenti in attività immateriali	(433.256)	(314.726)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(675.602)	(343.813)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	13.634.366	16.525.627
Rimborso finanziamenti bancari	(3.672.845)	(14.015.348)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(54.713)	(10.597)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	-
Aumento capitale a pagamento	13.204.581	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	23.111.389	2.499.682
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	646.739	(19.588.287)
Disponibilità liquide di inizio periodo	13.778.285	35.480.995
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 dicembre	646.739	(19.588.287)
Disponibilità liquide di fine periodo	14.425.024	15.892.708

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

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari Cristiano Contini dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza (D.Lgs. 58/1998), che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili. Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance (ad esempio EBT ADJ) al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
Cristiano Contini

Per il consiglio di Amministrazione
il Presidente
Luigi Gozzini