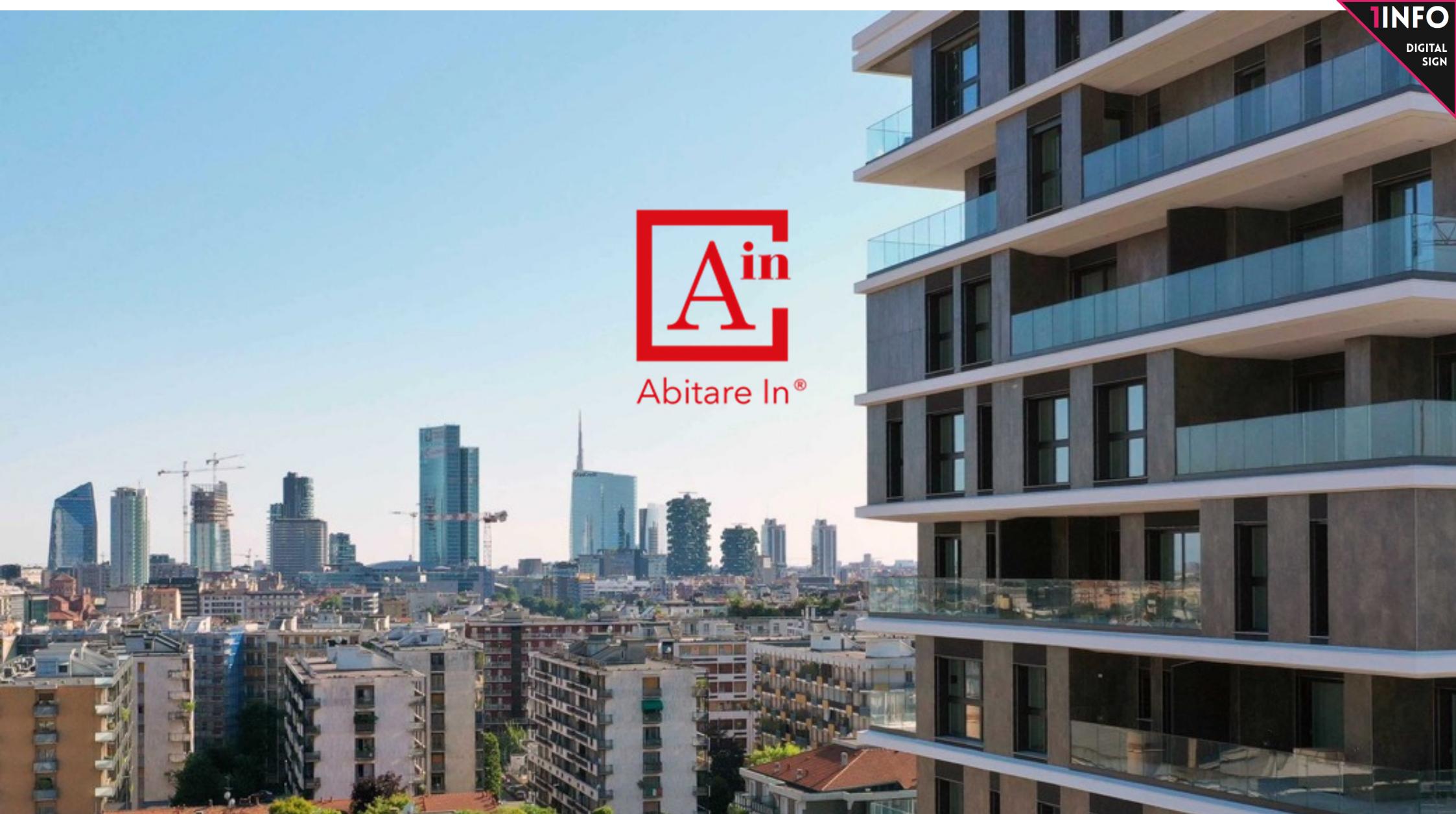




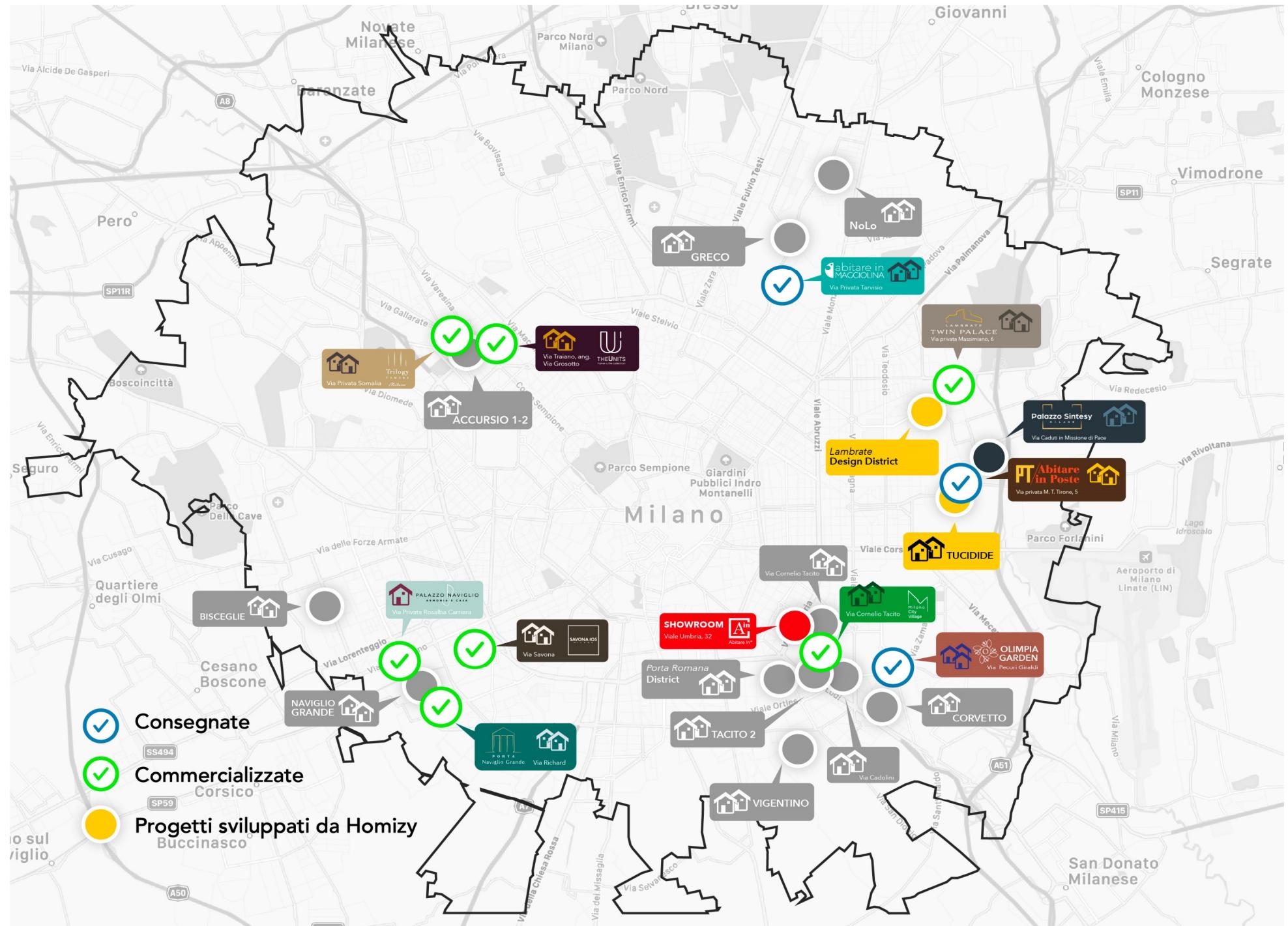
Abitare In®



ABITAREIN

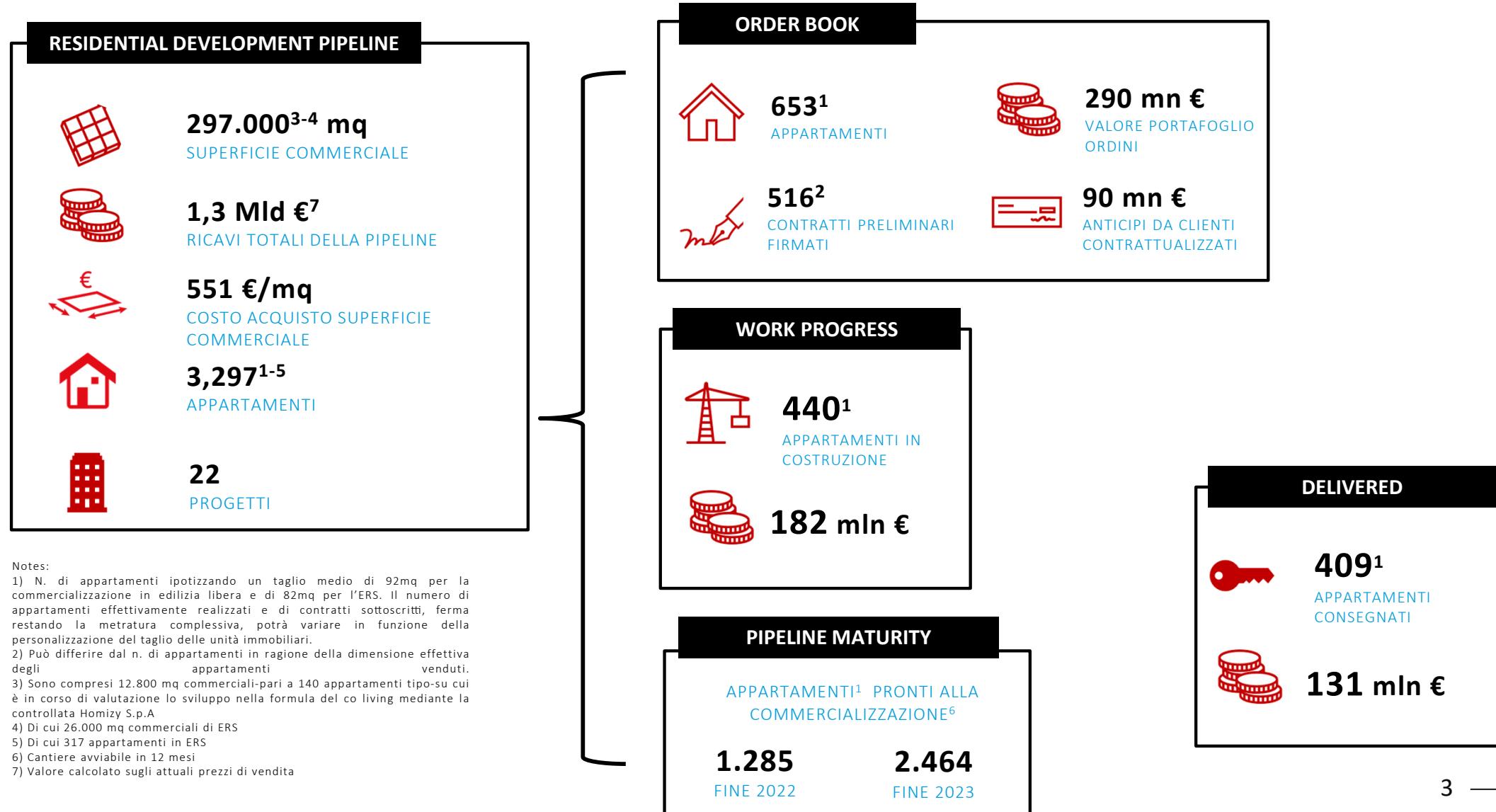
RISULTATI SEMESTRALI AL 31 MARZO 2022

PROGETTI IN SVILUPPO A MILANO: LA NOSTRA PIPELINE



LA PIPELINE: I NUMERI

Anticipando il mercato e in assenza di competitor, anche grazie al mondo del distressed e degli NPL siamo riusciti in 7 anni ad implementare la migliore e più estesa pipeline di progetti di Milano, ad un prezzo di gran lunga inferiore alla media dei valori attuali. Possiamo oggi permetterci di acquistare operazioni con un orizzonte temporale superiore ai 5 anni, mantenendo così basso il valore di carico delle aree, e potendo decidere opportunisticamente quali e quanti progetti avviare



LE PROSSIME CONSEGNE

Procedono come da programma i lavori per il completamento di tre cantieri, che saranno consegnati a partire da ottobre 2022, per i quali non si segnalano più ritardi nell'approvvigionamento di materie prime



MILANO CITY VILLAGE

223 Unità Tipo*

In consegna dal 4° trimestre 2022 (1° trimestre fiscale 2023)

INIZIATI I SOPRALLUOGHI CON I CLIENTI



PALAZZO NAVIGLIO

74 Unità Tipo*

In consegna dal 4° trimestre 2022 (1° trimestre fiscale 2023)



TRILOGY TOWERS

142 Unità Tipo*

In consegna dal 2° trimestre 2023 (3° trimestre fiscale 2023)

*N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per la commercializzazione in edilizia libera. 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.

SUCCESSO DELLE NUOVE STRATEGIE DI VENDITA

Abbiamo avviato la commercializzazione, in contemporanea, di 4 nuovi progetti, con la nuova strategie di vendita per «micro-campagne» che stanno massimizzando le potenzialità del mercato attuale, con prezzi di acquisto in forte crescita

LAMBRATE TWIN PALACE



THE UNITS



PALAZZO SINTESY



BALDUCCIO DODICI



IL MERCATO RESIDENZIALE

Nel primo semestre dell'anno, il mercato residenziale ha continuato a suscitare un fortissimo interesse, trovando nella potenziale tendenza inflattiva un ulteriore fattore di spinta



ABITAZIONI: bene materiale il cui valore è destinato a crescere



ALTO DIFFERENZIALE CON TASSI DI INTERESSE, ancora molto bassi



INCREMENTO DELLA DOMANDA PER INVESTIMENTO



+ 12% incremento dei volumi nel I trim 2022 a livello nazionale¹,
+ 36% a Milano¹



+ 5% incremento dei prezzi in un anno a Milano²



-3,4% offerta nel trimestre²
- 12% offerta nell'ultimo anno²

1- OMI – Residenziale, statistiche primo trimestre 2022

2- Osservatorio trimestrale Immobiliare Insights

INCREMENTO DELLE VENDITE: BALDUCCIO DODICI

Il potenziale sistema inflattivo sta stimolando il mercato dell'acquisto per investimento, con redditività molto più elevata



RICAVI	€ 35 mln	€ 42,7 mln	€ 45 mln
---------------	----------	------------	----------

PREZZO/MQ	5.000 €/mq	6.200 €/mq	6.600 €/mq
------------------	---------------	---------------	---------------

CAPARRE/ANTICIPI	35,5%
-------------------------	-------



VA CONFERMANDOSI LA STABILIZZAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE

Tutte le nuove commercializzazioni prevedono inoltre l'inserimento nei contratti di vendita clausola per l'adeguamento del prezzo di vendita all'indice dei costi di costruzione



CLAUSOLA ADEGUAMENTO PREZZO

Nei contratti con i clienti, per consentire l'adeguamento del prezzo di vendita degli appartamenti già oggetto di contratto preliminare sulla base dell'indice sull'andamento dei costi di costruzione realizzato da ISTAT



PIANIFICAZIONE ATTENTA

Slittamento nella sottoscrizione dei contratti di appalto



INCREMENTO DEI PREZZI DI VENDITA



CONTRATTI A CORPO

Con le imprese di costruzione



BONUS FISCALI

Opportunità offerte a supporto del rinnovamento del patrimonio edilizio



MODIFCHE E OTTIMIZZAZIONI del prodotto



RICAVI CONSOLIDATI

RICAVI CONSOLIDATI

H1 2022	H1 2021
€ 66,4 MLN	€ 62,8 MLN

- **€ 31,7 MLN:** VARIAZIONE DELLE RIMANENZE PER AVANZAMENTO LAVORI, al netto dello scarico dovuto alla consegna degli appartamenti ai clienti (€ 3,4 mln H1 2021)
- **€ 16,9 MLN:** VARIAZIONE RIMANENZE PER ACQUISTO COMPLESSI IMMOBILIARI (€ 33 mln H1 2021)
- **€ 16,0 MLN:** RICAVI PER VENDITE, derivanti dai rogiti delle unità immobiliari consegnate ai clienti (€ 25 mln H1 2021)

L'AVANZAMENTO DELLA PRODUZIONE è stato pari a € 47,1 mln (€ 24,7 mln nel primo semestre 2021), per la prosecuzione dei lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village, Trilogy Towers e Palazzo Naviglio e delle opere propedeutiche alla costruzione sulle aree di Lambrate Twin Palace, Cadolini ex-Plasmon, Porta Naviglio Grande, Savona 105 e Balduccio Dodici.

EBT CONSOLIDATO

EBT CONSOLIDATO

H1 2022	H2 2021
---------	---------

€ 4,6 MLN	€ 4,4 MLN
-----------	-----------

Influenzato, in aumento, per € 1,7 mln, dal provento non derivante dalla gestione caratteristica, dato dalla plusvalenza per la rivalutazione al fair value della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A.

AL NETTO DI TRE PARTITE STRAORDINARIE NON RICORRENTI :

- € 5,9 MLN DEL PROVENTO DERIVANTE DALL'IPPO DELLA CONTROLLATA HOMIZY, contabilizzati direttamente a patrimonio netto, senza transitare da conto economico
- € 5,6 MLN DI RETTIFICHE IN DIMINUZIONE, 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.
- € 0,8 MLN DI COSTI FIGURATIVI derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alla quota parte di Stock Grant stabilite a favore del management.



EBT ADJ € 16,9 mln.

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO

H12022 FY2021

€ 92,4 MLN € 75,1 MLN

- € 15,8 MLN di investimenti per acquisto nuove aree (al netto degli acconti già versati)
- € 27,8 MLN di investimenti per l'avanzamento dei cantieri



A PARITA' DI PERIMETRO (senza acquisto di nuove aree)
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO € 77 MLN

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

INDEBITAMENTO AL 13 GIUGNO 2022

DELIBERATO



€ 264 MLN

UTILIZZATO



€ 132 MLN

IN SCADENZA NEI 18 MESI



€ 5 MLN

