

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2022

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	3
STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2022	4
PREMESSA	5
RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN	7
Highlights.....	8
Pipeline in sviluppo.....	10
Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 30 giugno 2022	12
Conto economico consolidato riclassificato	12
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata	14
Indebitamento finanziario.....	15
Indici.....	16
Principali attività ed eventi del periodo	17
Eventi successivi al 30 giugno 2022.....	17
Evoluzione prevedibile della gestione.....	18
Attività di ricerca e sviluppo.....	18
Cenni generali sui principali contenziosi in essere.....	18
Altre informazioni.....	18
Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata.....	20
Prospetto di Conto Economico consolidato.....	21
Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato.....	22
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....	23
Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)	24
DICHIARAZIONE AI SENSI DELL’ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS	25

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

Consiglio di Amministrazione

Luigi Francesco Gozzini – Presidente e Amministratore Delegato

Marco Claudio Grillo – Amministratore Delegato

Mario Benito Mazzoleni – Consigliere Indipendente

Giuseppe Carlo Vegas – Consigliere Indipendente

Nicla Picchi – Consigliere Indipendente

Eleonora Reni - Consigliere

Collegio Sindacale

Ivano Passoni – Presidente

Marco Dorizzi – Sindaco Effettivo

Matteo Ceravolo – Sindaco Effettivo

Fanny Butera – Sindaco Supplente

Mariateresa Giangreco - Sindaco Supplente

Società di Revisione

BDO Italia S.p.A.

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili

Cristiano Contini

Struttura del gruppo al 30 Giugno 2022



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 “AbitareIn”) 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 AbitareIn.

Il Resoconto intermedio sulla gestione al 30 giugno 2022 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione l’8 agosto 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 30 giugno 2022 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%
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% 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.

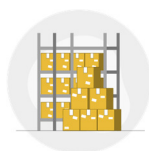
Mission della Società è quella di "soddisfare le esigenze abitative delle persone, sempre in evoluzione" e per tale ragione ha recentemente ampliato la propria gamma di prodotti, per coprire una più ampia fascia di mercato e difatti, a partire dalla fine del 2019, il Gruppo ha altresì avviato il progetto denominato "Homizy". Homizy S.p.A. 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.

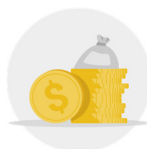
Highlights (alla data di approvazione della presente relazione)

➤ Valori chiave dello stato patrimoniale

al 30.06.2022



289 mln €
Valore magazzino



111 mln €
Loan



38%
Loan To Cost

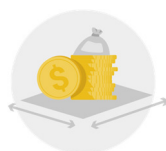
➤ Principali indicatori non finanziari

al 08.08.2022

Pipeline di sviluppo³



296.000mq³⁻⁴
superficie commerciale



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



3.274¹⁻⁵
Appartamenti



22
Progetti

Portafoglio ordini



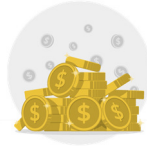
683¹
Appartamenti



531²
Contratti preliminari sottoscritti

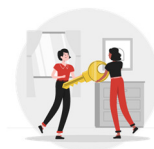


297,4 mln €
Valore complessivo



93,1 mln €
Caparre/anticipi da clienti
contrattualizzati

Avanzamento cantieri



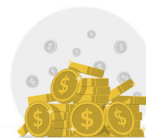
412¹
App.ti consegnati



132,2 mln €
Unità consegnate
(valore)



551¹
App.ti in costruzione



237 mln €
App.ti in costruzione
(valore)

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.*

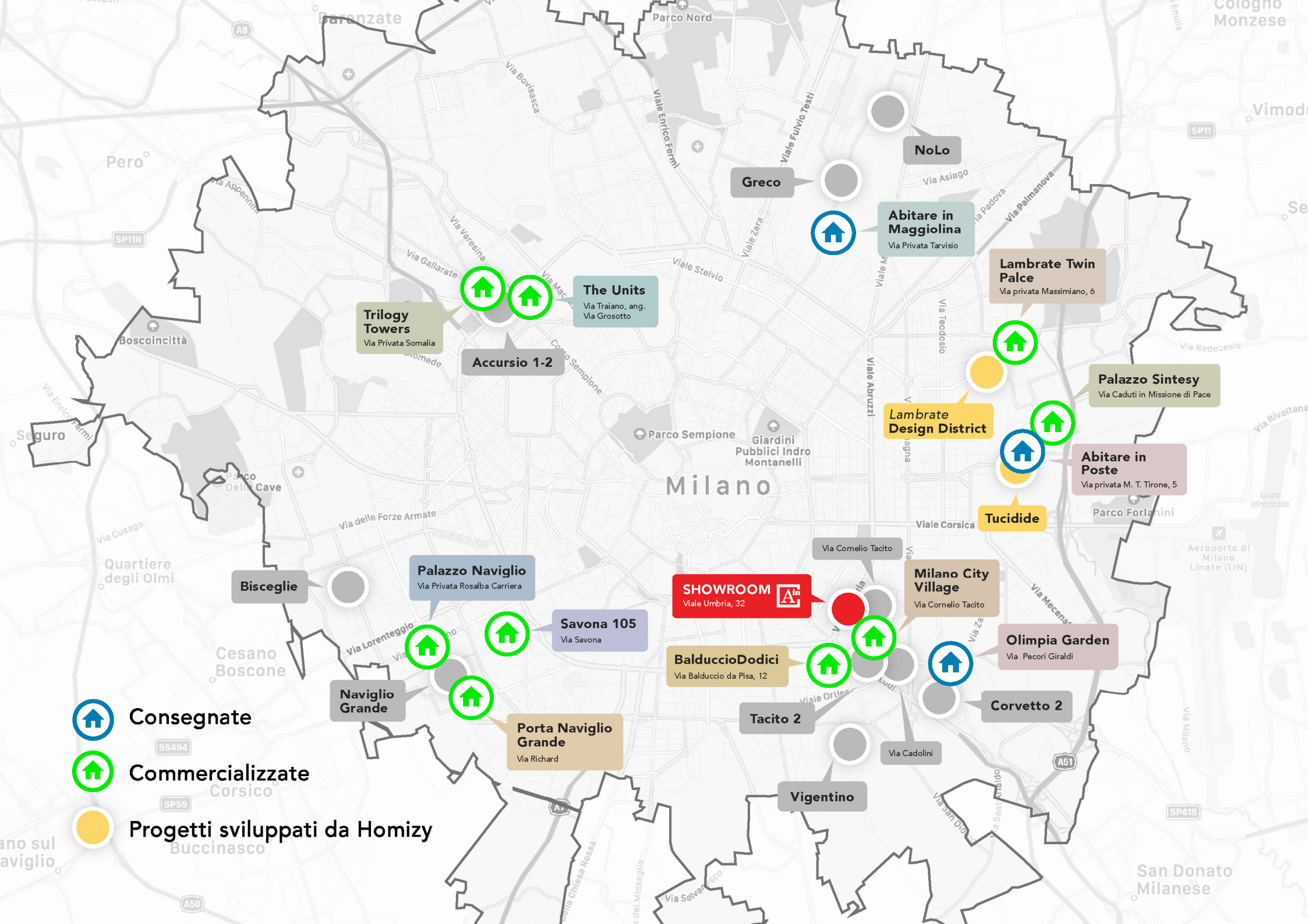
Pipeline in sviluppo (alla data di approvazione della presente relazione)

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 296.000 mq commerciali di sviluppo, equivalenti a 3.274 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:



Dei circa 3.300 appartamenti in pipeline, senza considerare le commercializzazioni oggi in corso, risultano già venduti (su base preliminare) 683 appartamenti, per un controvalore di € 297,4 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 93,1 mln.

Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 412 appartamenti, suddivisi nei tre progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina e Olimpia Garden, per un controvalore complessivo di € 132,2 mln, mentre sono attualmente in costruzione 551 appartamenti, del valore complessivo di € 237 mln.



Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 30 giugno 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	30.06.2022	% sui ricavi della gestione caratteristica	30.06.2021	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	19.362.415	18,66%	40.837.215	44,98%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	62.967.296	60,68%	10.009.603	11,02%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	16.866.000	16,25%	39.217.109	43,19%
Altri ricavi	4.575.706	4,41%	729.246	0,80%
Totale gestione caratteristica	103.771.417	100,00%	90.793.173	100,00%
Costi di produzione	87.567.794	84,39%	75.633.039	83,30%
VALORE AGGIUNTO	16.203.623	15,61%	15.160.134	16,70%
Costo del lavoro	1.853.030	1,79%	1.911.452	2,11%
Altri costi operativi	1.403.029	1,35%	1.504.117	1,66%
Ebitda	12.947.564	12,48%	11.744.565	12,94%
Ebitda adjusted (1)	19.844.351	19,12%	13.179.197	14,52%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.192.947	1,15%	692.966	0,76%
Ebit	11.754.617	11,33%	11.051.599	12,17%
Ebit adjusted (1)	18.651.404	17,97%	12.486.231	13,75%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(2.061.633)	-1,99%	117.585	0,13%
Ebt	9.692.984	9,34%	11.169.184	12,30%
Ebt adjusted (1)	22.479.596	21,66%	12.603.816	13,88%
Imposte sul reddito	(3.953.733)	-3,81%	(3.211.170)	-3,54%
Utile (perdita) dell'esercizio	5.739.251	5,53%	7.958.014	8,76%

Il terzo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 103,8 mln** (€ 90,8 mln nel medesimo periodo dell'esercizio precedente), derivanti da:

- € 19,4 mln di Ricavi per Vendite derivanti dai rogiti delle unità immobiliari (€ 40,8 mln nel terzo trimestre dello scorso esercizio) derivanti dalle consegne principalmente del progetto Olimpia Garden;
- € 16,9 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 39,2 mln nel terzo trimestre dello scorso esercizio) in particolare si riferiscono alle iniziative immobiliari di Accursio e Tacito 7;
- € 63,0 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori, al netto dello scarico dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti (€ 10,0 mln nel terzo trimestre dell'esercizio precedente);

L'avanzamento della produzione è pari a € 81,4 mln (€ 41,9 mln nel terzo trimestre dell'esercizio precedente). Proseguono i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village, Trilogy Towers e Palazzo Naviglio e i lavori preparatori di Lambrate Twin Palace, Cadolini Ex Plasmon, BalduccioDodici, Porta Naviglio Grande, Savona 105 e NoLo.

Gli altri ricavi operativi pari a € 4,6 mln al 30 giugno 2022 includono principalmente:

- ricavi afferenti al credito d'imposta riconosciuto ad Abitare In Spa e Homizy S.p.A., pari a complessivi € 0,8 mln;

- contributi a fondo perduto erogati per emergenza covid alla controllata Milano City Village S.r.l. per € 0,5 mln;
- costi sospesi inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del coliving pari a € 3 mln.

L'EBT CONSOLIDATO è pari a € 9,7 mln, ed è influenzato, in diminuzione, dalle seguenti partite:

- € 5,9 mln del provento derivante dall'IPO della controllata Homizy, contabilizzato 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).
- rettifica in diminuzione di € 5,6 mln, già interamente recepita con l'approvazione dei dati del primo trimestre, dovuta 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.
A tale proposito, si rammenta che la marginalità complessiva è influenzata dall'incremento dei costi di costruzione verificatosi nel corso dell'ultimo anno, che, sui 5 progetti commercializzati prima del verificarsi di tale incremento, ammonta complessivamente a circa € 21 mln. Su tali 5 progetti non era previsto l'inserimento della cd. "clausola di 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, introdotta, invece, in tutte le commercializzazioni successive.
- € 1,3 mln, relativi ai costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alla quota parte di Stock Grant stabilite a favore del management.

Pertanto, tenuto conto del provento derivante dall'IPO di Homizy e al netto delle partite in diminuzione, l'EBT ADJ è pari a € 22,5 mln.

L'EBT è inoltre influenzato, in aumento, per € 0,4 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.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

IMPIEGHI	30.06.2022	30.09.2021
Immobilizzazioni immateriali	1.864.254	1.673.958
Immobilizzazioni materiali	11.937.843	8.980.198
Immobilizzazioni finanziarie	194.331	-
Partecipazioni in altre imprese	4.715.514	4.370.694
Altre attività non correnti	2.006.444	1.172.151
Altre attività correnti	22.106.090	18.343.212
Magazzino	288.616.193	209.663.389
Altre passività correnti e non correnti	(129.313.603)	(96.267.664)
CAPITALE INVESTITO NETTO	202.127.066	147.935.938
Disponibilità liquide	(25.391.464)	(13.778.285)
Debiti finanziari correnti	21.344.142	16.710.663
Debiti finanziari non correnti	112.858.036	72.167.050
POSIZIONE FINANZIARIA NETTA	108.810.714	75.099.428
Capitale sociale	132.654	129.677
Riserve e utili (perdite) a nuovo	87.440.246	60.515.075
Utile (perdita) d'esercizio	5.743.452	12.191.758
PATRIMONIO NETTO	93.316.352	72.836.510
FONTI DI FINANZIAMENTO	202.127.066	147.935.938

Indebitamento finanziario

INDEBITAMENTO FINANZIARIO			
30.06.2022	30.06.2022	30.09.2021	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	25.391.464	13.778.285	11.613.179
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	25.391.464	13.778.285	11.613.179
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	21.344.142	16.710.663	4.633.479
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	21.344.142	16.710.663	4.633.479
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	(4.047.322)	2.932.378	(6.979.700)
I. Debito finanziario non corrente	112.858.036	72.167.050	40.690.986
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	112.858.036	72.167.050	40.690.986
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	108.810.714	75.099.428	33.711.286

L'indebitamento finanziario al 30 giugno 2022 è pari a € 108,8 mln rispetto a € 75,1 mln al 30 settembre 2021. La variazione è influenzata positivamente dagli incassi derivanti dai rogiti delle unità immobiliari consegnate nel corso del periodo di riferimento (al netto delle caparre e acconti incassati negli esercizi precedenti), pari a € 12,7 mln, dalle caparre e acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati, per un ammontare complessivo pari a € 10,8 mln e dagli aumenti di capitale di Abitare In S.p.A. e della controllata Homizy S.p.A. per un valore pari a Euro 13,2 mln (al netto dei costi sostenuti ai fini dell'aumento di capitale). L'indebitamento è inoltre influenzato in aumento dall'avanzamento dei cantieri, con investimenti complessivi di € 54,6 mln, e dagli acquisti di nuove aree per € 15,8 mln (al netto degli acconti versati negli esercizi precedente).

Pertanto, a fronte di investimenti complessivi per € 70,4 mln, l'indebitamento finanziario netto si è incrementato di € 33,7 mln.

L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente all'assorbimento di cassa dell'attività operativa per un importo pari a € 47,3 mln, dall'accensione di finanziamenti per un importo pari a € 59,0 mln, dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a € 14,0 mln, e dagli aumenti di capitale di Abitare In S.p.A. e della controllata Homizy S.p.A. pari a € 13,2 mln.

Indici

INDICI DI STRUTTURA	30.06.2022	30.09.2021
Quoziente primario di struttura PN / IMMOBILIZZAZIONI	4,32	4,44
Quoziente secondario di struttura PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE / IMMOBILIZZAZIONI	13,89	13,32

INDICI PATRIMONIALI E FINANZIARI	30.06.2022	30.09.2021
Leverage CAPITALE INVESTITO / PN	3,82	3,25
Elasticità degli impieghi ATTIVO CIRCOLANTE / CAPITALE INVESTITO	94,19%	93,68%
Quoziente di indebitamento complessivo MEZZI DI TERZI / PN	2,82	2,54

INDICI DI REDDITIVITA'	30.06.2022	30.06.2021
ROD ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	1,79%	2,40%
ROD* ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	1,45%	1,65%
ROS RISULTATO OPERATIVO / RICAVI NETTI	11,33%	9,36%
ROI RISULTATO OPERATIVO / CAPITALE INVESTITO	3,29%	2,52%
ROE RISULTATO ESERCIZIO / PN	6,15%	10,64%

*Al netto delle commissioni

Principali attività ed eventi del periodo

Durante il periodo di riferimento il Gruppo ha proseguito le campagne commerciali di 4 nuovi progetti residenziali, Lambrate Twin Palace, Palazzo Sintesy, The Units e BalduccioDodici, portando a 12 i progetti commercializzati dall'inizio dell'attività. Le commercializzazioni si sono svolte con la metodologia delle microcampagne, con la messa a disposizione, pertanto, di un ridotto numero di appartamenti per ciascuna microcampagna. Le attività di vendita hanno confermato il positivo trend del mercato residenziale milanese, che continua ad essere fortemente attrattivo: i progetti commercializzati hanno raggiunto gli obiettivi di vendita prefissati, in alcuni casi con richieste che hanno anche superato l'offerta disponibile.

Sui 4 progetti, risultano sottoscritti preliminari per il 30% del totale su Lambrate Twin Palace, per il 20% del totale sul Palazzo Sintesy, circa il 60% su BalduccioDodici e su The Units.

Nel periodo, AbitareIn ha inoltre proseguito nelle attività sui cantieri operativi nonché nelle attività di sviluppo e valorizzazione propedeutiche all'ottenimento dei titoli autorizzativi sulle aree facenti parte della Pipeline e alla loro commercializzazione.

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

Nel trimestre di riferimento, il Gruppo ha altresì portato a compimento un nuovo e innovativo progetto in campo digitale: la realizzazione di una Piattaforma E-Commerce Corporate, la prima vera e propria soluzione tecnologica a livello globale per la vendita di case online, un unico showroom digitale per tutti i progetti AbitareIn. La nuova piattaforma permette oggi al cliente di vivere un'esperienza di acquisto innovativa e coinvolgente, grazie allo sviluppo di una tecnologia dedicata che consente al cliente di visualizzare tutte le iniziative immobiliari del developer in un unico ambiente web, selezionare le diverse proposte abitative, effettuare un preventivo, prenotare un appuntamento e acquistare la casa direttamente online.

Eventi successivi al 30 giugno 2022

Successivamente alla chiusura del periodo, il Gruppo ha continuato nelle proprie attività operative sulle aree della pipeline, sia su quelle con attività cantieristiche già iniziate sia su quelle in stadio meno avanzato. L'attività di sviluppo propedeutica alla realizzazione degli immobili è infatti un'attività che il Gruppo svolge in modo continuativo, avendo una pipeline di 22 aree in diversi stadi. Alla data odierna, tre progetti, Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, sono in fase di completamento, con la presentazione della fine lavori prevista nel mese di ottobre 2022 per i primi due progetti (Milano City Village – primo edificio - e Palazzo Naviglio, su cui sono già iniziati i sopralluoghi di ultimazione con i clienti).

Quanto, invece, alle altre aree in sviluppo, su alcune di queste sono attualmente in corso le attività di tipo urbanistico, volte all'ottenimento dei titoli autorizzativi, su altre sono già state avviate (o concluse) le attività di bonifica e demolizione, su altre ancora sono in corso le gare d'appalto per l'affidamento dei lavori di costruzione. A tale proposito, alla fine del mese di luglio, è stato affidato l'appalto dei lavori del progetto di Porta Naviglio Grande all'impresa di costruzioni Chianese Group s.r.l., con avvio dei lavori previsto per il mese di settembre.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nell'esercizio in corso, il Gruppo proseguirà i lavori sui cantieri già avviati, oltre a portare avanti a pieno ritmo l'attività di land development e valorizzazione della pipeline.

A tale proposito, si confermano, come detto sopra, 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).

Nell'esercizio in corso continueranno anche le commercializzazioni avviate negli scorsi mesi, sempre mediante la strategia delle cd. "micro-campagne", che consentono un migliore allineamento dei prezzi di vendita a quelli potenziali di mercato e la riduzione delle tempistiche che intercorrono tra la vendita e la consegna delle unità immobiliari, pur senza incrementare il livello di rischio del business. Come noto, la Società sta inoltre 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 nel costo delle materie prime e, in generale, dei costi di costruzione verificatisi negli ultimi mesi, si registrano i primi segnali di una discesa degli stessi, favorita anche dal calo di alcune materie prime e prodotti semilavorati. In ogni caso, negli scorsi mesi AbitareIn ha messo a punto diverse strategie per fare fronte a tale situazione, 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 545 migliaia.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

Non si segnalano variazioni rispetto a quanto descritto nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata al 31 marzo 2022.

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

	30.06.2022	30.09.2021
Attività materiali	11.937.843	8.980.197
Attività immateriali	1.864.254	1.673.955
Attività finanziarie	194.331	-
Partecipazioni in altre imprese	4.715.514	4.370.694
Attività per imposte anticipate	2.006.444	1.172.151
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	20.718.386	16.196.997
Magazzino	288.616.193	209.663.389
Crediti commerciali	339.675	293.443
Altre attività correnti	11.584.972	12.105.347
Attività per imposte correnti	10.181.443	5.944.427
Disponibilità liquide	25.391.464	13.778.285
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	336.113.747	241.784.891
TOTALE ATTIVITÀ	356.832.133	257.981.888
Capitale sociale	132.654	129.677
Riserve	50.782.796	39.494.362
Utili/(perdite) a nuovo	32.743.810	20.552.052
Utile/(perdita) d'esercizio	5.743.452	12.191.758
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	89.402.712	72.367.849
Utile e riserve di terzi	3.913.640	468.661
PATRIMONIO NETTO	93.316.352	72.836.510
Passività finanziarie non correnti	112.858.036	72.167.050
Benefici a dipendenti	303.773	325.142
Altre passività non correnti	275.886	284.793
Caparre e acconti da clienti	74.151.826	65.452.039
Passività per imposte differite	10.784.535	6.466.158
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	198.374.056	144.695.182
Passività finanziarie correnti	21.344.142	16.710.663
Debiti commerciali	31.496.620	11.704.006
Altre passività correnti	11.874.063	8.805.177
Caparre e acconti da clienti	138.100	2.414.355
Passività per imposte correnti	288.800	815.995
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	65.141.725	40.450.196
TOTALE PASSIVITÀ	263.515.781	185.145.378
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	356.832.133	257.981.888

Prospetto di Conto Economico consolidato

	30.06.2022	30.06.2021
Ricavi delle vendite	19.362.415	40.837.215
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	16.866.000	39.217.109
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	62.967.296	10.009.603
Altri ricavi	4.575.706	729.246
TOTALE RICA VI	103.771.417	90.793.173
Acquisti immobiliari allo sviluppo	16.866.000	39.217.109
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	43.464	72.341
Costi per Servizi	70.400.124	36.132.102
Noleggi ed altri	258.206	211.487
Costi per il personale	1.853.030	1.911.452
Ammortamenti	835.537	658.556
Svalutazioni e accantonamenti	357.410	34.410
Altri costi operativi	1.403.029	1.504.117
TOTALE COSTI OPERATIVI	92.016.800	79.741.574
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	11.754.617	11.051.599
Proventi finanziari	345.159	1.842.113
Oneri finanziari	(2.406.792)	(1.724.528)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	9.692.984	11.169.184
Imposte	(3.953.733)	(3.211.170)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	5.739.251	7.958.014
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(4.201)	(22.265)
Risultato netto di competenza del Gruppo	5.743.452	7.980.279
Risultato per azione	0,23	0,30
Risultato per azione diluito	0,23	0,30

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	30.06.2022	30.06.2021
Utile (perdita) dell'esercizio	5.739.251	7.958.014
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	95.206	(30.999)
Effetto fiscale	(22.850)	7.439
Totale	72.356	(23.560)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	226.365	(46.124)
Effetto fiscale	(54.328)	12.868
Totale	172.037	(33.256)
Totale variazione riserva oci	244.393	(56.816)
Risultato del periodo complessivo	5.983.644	7.901.198
Risultato per azione	0,23	0,30
Risultato per azione diluito	0,23	0,30

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili 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									7.975.279	7.975.279	(22.265)	7.953.014
Valutazione attuariale TFR							(23.560)			(23.560)		(23.560)
Variazione derivati di copertura							(33.256)			(33.256)		(33.256)
Stock grant paln				967.132						967.132		967.132
Variazione perimetro di consolidamento					(1.342)					(1.342)		(1.342)
Destinazione risultato d'esercizio								9.197.205	(9.197.205)	-		-
Patrimonio netto 30 giugno 2021	129.677	36.886.372	39.651	967.132	281.389	-	(102.036)	20.552.052	7.975.279	66.729.516	475.952	67.205.468
	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili 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									5.743.452	5.743.452	(4.201)	5.739.251
Valutazione attuariale TFR							72.356			72.356		72.356
Valutazione derivati copertura							172.037			172.037		172.037
Stock grant plan				1.296.787						1.296.787		1.296.787
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)	-		-
Patrimonio netto 30 giugno 2022	132.654	40.743.801	39.651	3.676.244	280.589	5.889.825	152.686	32.743.810	5.743.452	89.402.712	3.913.640	93.316.352

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.06.2022	30.06.2021
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	5.739.251	7.953.014
Imposte sul reddito	3.953.733	3.211.170
Proventi finanziari	(345.159)	(1.842.113)
Oneri finanziari	2.406.753	1.726.447
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda	-	-
Accantonamenti netti	440.553	108.862
Accantonamento stock grant	1.296.787	967.132
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	835.537	658.556
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	14.327.455	12.783.068
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(78.952.804)	(49.120.334)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	19.792.613	(1.501.119)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(46.233)	296.843
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	4.383.757	6.680.943
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(2.837.058)	(2.225.714)
Imposte pagate	-	(1.155.723)
Utilizzo dei fondi	(28.552)	(32.198)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(43.360.822)	(34.274.234)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(214.502)	(248.468)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(2.997.270)	(2.237.760)
Investimenti in attività immateriali	(771.708)	(669.897)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	(2.974)
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(3.983.480)	(3.159.099)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	59.847.397	31.921.602
Rimborso finanziamenti bancari	(13.995.665)	(17.099.530)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(93.660)	(52.377)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	-
Aumento capitale a pagamento	13.199.409	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	58.957.481	14.769.695
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	11.613.179	(22.663.638)
Disponibilità liquide di inizio periodo	13.778.285	35.480.995
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 giugno	11.613.179	(22.663.638)
Disponibilità liquide di fine periodo	25.391.464	12.817.357

**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