

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®



RESOCONTI INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2022

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	3
STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 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 31 Dicembre 2022.....	12
Conto economico consolidato riclassificato	12
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata	14
Indebitamento finanziario.....	15
Indici.....	16
Principali attività ed eventi del período	17
Eventi successivi al 31 Dicembre 2022	17
Evoluzione prevedibile della gestione.....	17
Attività di ricerca e sviluppo	18
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	18
Altre informazioni	18
Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata	19
Prospetto di Conto Economico consolidato.....	20
Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato.....	21
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....	22
Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)	23
DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS	24

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 2022



Abitare In Development 3 S.r.l., Abitare In Development 4 S.r.l., Abitare In Development 5 S.r.l., Abitare In Development 6 S.r.l., Abitare In Development 7 S.r.l., Milano Progetti S.r.l., Mivivi S.r.l., MyCity S.r.l., Smartcity Siiq S.r.l., City Zeden S.r.l., Volapiana S.r.l., Deametra Siiq 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., Costuire In 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’informatica 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 2022 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 31 dicembre 2022 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 13 febbraio 2023.

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.

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 Siinq S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	70,72%*
Homizy Siiq 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%
Savona 105 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Smarcity Siinq S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	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 Siiq S.p.A.

Rispetto all'esercizio precedente è entrata nel perimetro di consolidamento la seguente società:

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
Costruire In S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%

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 avviato il progetto denominato "Homizy". Homizy SIIQ S.p.A. è una società, posseduta al 70,72% 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 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 trermine, 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 31.12.2022



319 mln €
Valore magazzino



124 mln €
Loan



39%
Loan To Cost

➤ Principali indicatori non finanziari

al 13.02.2023

Pipeline di sviluppo³⁻⁵



247.000mq³⁻⁴
superficie commerciale



2.680¹
Appartamenti



580 €/mq comm.le
Costo di acquisto medio
Superficie commerciale



20
Progetti

Portafoglio ordini



608¹
Appartamenti



476²
Contratti preliminari sottoscritti



273,6 mln €
Valore complessivo



74,2 mln €
Caparre/anticipi da clienti
contrattualizzati

Avanzamento cantieri



458¹
App.ti in costruzione



207 mln €
App.ti in costruzione
(valore)

Unità consegnate



534¹
App.ti consegnati



180,6 mln €
Unità consegnate
(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. *Già aggiornata con la futura cessione di via Cadolini-Ex Plasmon (550 appartamenti tipo)*

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

Alla data di approvazione della presente relazione la pipeline di sviluppo del Gruppo è composta, al netto dei progetti già ultimati e consegnati, di 20 aree, per circa 247.000 mq commerciali, corrispondenti complessivamente a circa 2.680 appartamenti tipo. 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:



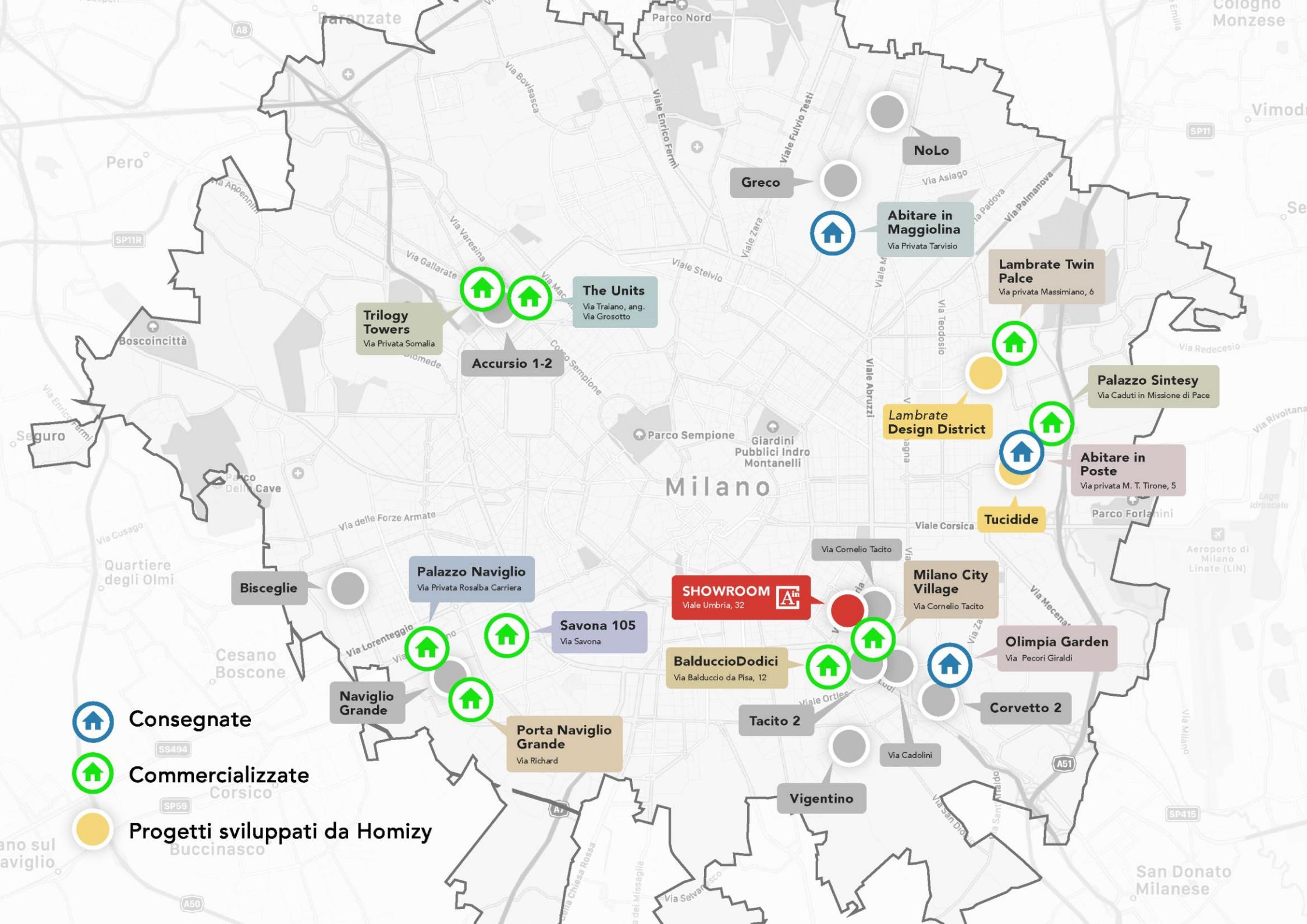
- | | | | | | | | | | | |
|--|------------------|------------------|------------|-------------|---------------|---|--------------------------------------|-----------------|-------|----------------|
| • Approvvigionamento dei diritti edificatori | • Autorizzazioni | • Pianificazione | • Prodotto | • Marketing | • Commerciale | • Outsourcing, controllo e monitoraggio | • Commodity a bassissima redditività | • Customer care | • CRM | • Post vendita |
|--|------------------|------------------|------------|-------------|---------------|---|--------------------------------------|-----------------|-------|----------------|

Si precisa che i dati relativi alle dimensioni della pipeline sono considerati al netto dell'operazione di sviluppo di via Cadolini (Ex Plasmon), oggetto di un accordo preliminare di vendita.

Degli appartamenti in pipeline ad oggi risultano venduti (su base preliminare) 608 appartamenti per un controvalore di € 273,6 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 74,2 mln e sono attualmente in costruzione 4.586 appartamenti..

Unità consegnate

Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 534 appartamenti, suddivisi nei progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina, Olimpia Garden, Milano City Village e Palazzo Naviglio, per un controvalore complessivo di € 180,6 mln.



Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 31 dicembre 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 Valori in unità di Euro	31.12.2022	% sui ricavi della gestione caratteristica	31.12.2021*	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	16.433.056	37,01%	9.014.152	25,39%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	11.380.905	25,63%	10.091.824	28,42%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	2.550.000	5,74%	16.150.000	45,48%
Altri ricavi	14.041.234	31,62%	250.800	0,71%
Totale gestione caratteristica	44.405.195	100,00%	35.506.776	100,00%
Costi di produzione	37.764.472	85,05%	33.020.189	93,00%
VALORE AGGIUNTO	6.640.723	14,95%	2.486.587	7,00%
Costo del lavoro	906.827	2,04%	603.629	1,70%
Altri costi operativi	924.051	2,08%	329.146	0,93%
Ebitda	4.809.845	10,83%	1.553.812	4,38%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	302.562	0,68%	275.204	0,78%
Ebit	4.507.283	10,15%	1.278.608	3,60%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(2.274.037)	-5,12%	1.101.732	3,10%
Ebt	2.233.246	5,03%	2.380.340	6,70%
Imposte sul reddito	(1.130.016)	-2,54%	(519.911)	-1,46%
Utile (perdita) dell'esercizio	1.103.230	2,48%	1.860.429	5,24%

*Rispetto al comunicato del 14 febbraio 2022 il resoconto intermedio al 31 dicembre 2021 è stato modificato riclassificando il provento derivante dall'ipo della controllata Homizy, pari a € 5,9 mln, da conto economico a variazione di patrimonio netto, in linea con il trattamento contabile adottato nel bilancio al 30 settembre 2022.

Il terzo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 44,4 mln** (€ 35,5 mln nel medesimo periodo dell'esercizio precedente), derivanti da:

- € 16,4 mln di Ricavi per Vendite derivanti dai rogiti delle unità immobiliari (€ 9,0 mln nel primo trimestre dello scorso esercizio) derivanti principalmente dalle consegne delle unità immobiliari dei progetti Milano City Village e Palazzo Naviglio;
- € 11,4 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori, al netto dello scarico dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti (€ 10,1 mln nel primo trimestre dell'esercizio precedente);
- L'avanzamento della produzione è pari a € 26,4 mln** (€ 19,3 mln nel primo trimestre dell'esercizio precedente). Ultimati i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village (Primo edificio) e Palazzo Naviglio, in conclusione i lavori su Trilogy Towers, mentre procedono i lavori su Porta Naviglio Grande e i lavori preparatori di Lambrate Twin Palace, Cadolini Ex Plasmon, Balduccio Dodici, Naviglio Grande e Nolo.
- € 16,5 mln per acquisto nuove aree, di cui:
 - € 2,5 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 16,1 mln nel primo trimestre dello scorso esercizio). In particolare si riferiscono all'iniziativa immobiliare di Corvetto;

- € 14,0 mln di ricavi operativi che includono principalmente i costi sospesi inerenti all’acquisto di immobili destinati alla locazione nella formula del co-living da parte della controllata Homizy SIIQ S.p.A.

L’EBITDA CONSOLIDATO, pari a € 4,8 mln, si è incrementato rispetto al trimestre chiuso al 31/12/2021 per un importo pari a € 3,3 mln, per effetto dell’accelerazione dei lavori sui cantieri in consegna.

L’EBT CONSOLIDATO è pari a € 2,2 mln, ed è influenzato negativamente per € 0,9 mln, dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. derivante dalla valutazione al fair value (al 31/12/2021 aveva influenzato positivamente per € 1,9 mln).

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Impieghi		
Valori in unità di Euro	31.12.2022	30.09.2022
Immobilizzazioni immateriali	2.564.689	1.829.560
Immobilizzazioni materiali	26.038.491	12.095.616
Immobilizzazioni finanziarie	317.635	310.968
Partecipazioni in altre imprese	3.824.729	4.715.514
Altre attività non correnti	2.619.565	2.381.742
Altre attività correnti	24.923.648	24.795.525
Magazzino	318.581.642	305.379.872
Altre passività correnti e non correnti	(137.907.826)	(139.314.565)
CAPITALE INVESTITO NETTO	240.962.573	212.194.232
Disponibilità liquide	(18.926.873)	(32.365.487)
Debiti finanziari correnti	29.687.476	17.915.573
Debiti finanziari non correnti	132.929.572	130.636.766
INDEBITAMENTO FINANZIARIO	143.690.175	116.186.852
Capitale sociale	132.654	132.654
Riserve e utili (perdite) a nuovo	96.108.391	87.982.307
Utile (perdita) d'esercizio	1.031.353	7.892.419
PATRIMONIO NETTO	97.272.398	96.007.380
FONTI DI FINANZIAMENTO	240.962.573	212.194.232

La variazione delle immobilizzazioni immateriali è dovuta principalmente all'incremento di € 1,0 mln per effetto dell'iscrizione del diritto d'uso afferente al contratto di locazione per i nuovi uffici.

L'incremento delle immobilizzazioni materiali è dovuto principalmente i costi sospesi inerenti all'acquisto di immobili destinati alla locazione nella formula del co-living da parte della controllata Homizy SIIQ S.p.A.

Le partecipazioni in altre imprese si sono ridotte per un importo pari a € 0,9 mln derivante dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. al fair value.

L'incremento delle rimanenze di magazzino è da imputarsi principalmente all'ultimazione per la realizzazione dei progetti di Milano City Village e Palazzo Naviglio e alle attività di sviluppo e costruzione degli altri progetti in pipeline, in particolare su Trilogy Towers, ormai in ultimazione, Porta Naviglio Grande, e i lavori preparatori di Lambrate Twin Palace, Cadolini Ex-Plasmon (oggetto di un preliminare di cessione), Balduccio Dodici, NoLo e Naviglio Grande.

Indebitamento finanziario

Indebitamento finanziario 31.12.2022 valori in unità di Euro	31.12.2022	30.09.2022	Variazione
A. Disponibilità liquide	18.926.873	32.365.487	(13.438.614)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	18.926.873	32.365.487	(13.438.614)
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	29.687.476	17.915.573	11.771.903
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	29.687.476	17.915.573	11.771.903
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	10.760.603	(14.449.914)	25.210.517
I. Debito finanziario non corrente	132.929.572	130.636.766	2.292.806
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	132.929.572	130.636.766	2.292.806
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	143.690.175	116.186.852	27.503.323

L'indebitamento finanziario al 31 dicembre 2022 è pari a € 143,7 mln, rispetto a € 116,2 mln al 30 settembre 2022, di cui € 74,8 mln relativi alle operazioni di Cadolni Ex Plasmon, Palazzo Naviglio, Milano City Village e Trilogy Towers, di prossima chiusura. L'incremento è da imputarsi all'avanzamento dei cantieri, con investimenti complessivi di € 29,1 mln e agli acquisti di nuove aree per € 13,85 mln (al netto degli acconti versati negli esercizi precedenti), a fronte di incassi derivanti dai rogiti degli immobili di Milano City Village e Palazzo Naviglio pari a € 11,5 mln e dalle caparre e acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati, per un ammontare complessivo pari a € 3,9 mln

L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente all'assorbimento di cassa dell'attività operativa per un importo pari a € 13,4 mln, dall'accensione di finanziamenti per un importo pari a € 20,6 mln, dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a € 7,2 mln, e dagli investimenti per l'acquisto d'immobili destinati alla messa a reddito pari a 12,8 mln (immobile di via Tucidide).

Indici

INDICI DI STRUTTURA	31.12.2022	30.09.2022
Quoziente primario di struttura PN / IMMOBILIZZAZIONI	2,64	4,32
Quoziente secondario di struttura PN + PASSIVITA' CONSOLIDATE / IMMOBILIZZAZIONI	8,15	14,75

INDICI PATRIMONIALI E FINANZIARI	31.12.2022	30.09.2022
Leverage CAPITALE INVESTITO / PN	4,27	4,17
Elasticità degli impieghi ATTIVO CIRCOLANTE / CAPITALE INVESTITO	91,11%	94,44%
Quoziente di indebitamento complessivo MEZZI DI TERZI / PN	3,22	3,13
INDICI DI REDDITIVITA'	31.12.2022	31.12.2021
ROD ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	1,40%	0,83%
ROD* ONERI FIN. / DEBITI ONEROSI	1,31%	0,68%
ROS RISULTATO OPERATIVO / RICAVI NETTI	10,15%	3,60%
ROI RISULTATO OPERATIVO / CAPITALE INVESTITO	1,13%	0,45%
ROE RISULTATO ESERCIZIO / PN	1,13%	8,77%

*Al netto delle commissioni

Principali attività ed eventi del periodo

Durante il periodo di riferimento il Gruppo ha ultimato le attività per la realizzazione e avviato le consegne e i rogiti degli appartamenti dei progetti Milano City Village e Palazzo Naviglio, che al 31 dicembre 2022 ammontano complessivamente a 30 appartamenti per € 15,8 mln di fatturato.

Inoltre, sempre nel periodo di riferimento, sono proseguite le attività di sviluppo e costruzione degli altri progetti in pipeline, in particolare su Trilogy Towers, ormai in ultimazione, Porta Naviglio Grande, e i lavori preparatori di Lambrate Twin Palace, Cadolini Ex-Plasmon (oggetto di un preliminare di cessione), Balduccio Dodici, Nolo e Naviglio Grande.

In data 29 dicembre 2022 una società controllata da Homizy SIIQ S.p.A. ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, in via Tucidide, per il corrispettivo complessivo di € 12,5 milioni.

Nel primo trimestre dell'esercizio, infine, AbitareIn si è classificata tra le prime 100 aziende italiane nell'edizione 2022 del Sustainability Award, il prestigioso premio assegnato da Kon Group e Credit Suisse, con la collaborazione scientifico istituzionale di Altis – Alta Scuola di Formazione dell'Università Cattolica del Sacro Cuore e la collaborazione tecnica di RepRisk.

Eventi successivi al 31 dicembre 2022

Successivamente alla chiusura del periodo, il Gruppo ha proseguito con le consegne e i rogiti delle unità immobiliari dei progetti di Milano City Village e Palazzo Naviglio, che alla data della presente relazione ammontano a 120 appartamenti (tipo), per un controvalore complessivo di € 47,3 mln.

Il Gruppo ha inoltre proseguito 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 20 aree in diversi stadi.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nell'esercizio in corso, il Gruppo ultimerà le consegne dei 420 appartamenti (per un valore complessivo di € 180 mln) suddivisi tra i progetti di Milano City Village e Palazzo Naviglio (già iniziate) e Trilogy Towers (a partire dal II semestre 2023).

Nell'esercizio in corso continueranno anche le commercializzazioni dei progetti, 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, si rammenta che il Gruppo, a settembre 2022, ha sottoscritto un contratto preliminare per la cessione dell'operazione di via Cadolini-Ex Plasmon, che vedrà la sottoscrizione del contratto

definitivo nel corso dell'esercizio. La conclusione dell'operazione, unitamente agli incassi derivanti dai rogiti delle unità immobiliari dei progetti in consegna (al 31 dicembre 2022, circa € 118 mln al netto delle caparre già incassate), comporterà un'importante riduzione dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo, già oggi in diminuzione rispetto alla data di chiusura del periodo di riferimento della presente relazione.

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 43 migliaia.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

Non si segnalano variazioni rispetto a quanto descritto nella Relazione Finanziaria Annuale Consolidata al 30 settembre 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

	31.12.2022	30.09.2022
Attività materiali	26.038.491	12.095.616
Attività immateriali	2.564.689	1.829.560
Attività finanziarie	317.635	310.968
Partecipazioni in altre imprese	3.824.729	4.715.514
Attività per imposte anticipate	2.619.565	2.381.742
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	35.365.109	21.333.400
Magazzino	318.581.642	305.379.872
Crediti commerciali	363.053	283.950
Altre attività correnti	12.868.473	13.175.590
Attività per imposte correnti	11.692.122	11.335.985
Disponibilità liquide	18.926.873	32.365.487
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	362.432.163	362.540.884
TOTALE ATTIVITÀ	397.797.272	383.874.284
Capitale sociale	132.654	132.654
Riserve	51.464.114	51.302.326
Utili/(perdite) a nuovo	40.636.229	32.743.810
Utile/(perdita) d'esercizio	1.031.353	7.892.419
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	93.264.350	92.071.209
Utile e riserve di terzi	4.008.048	3.936.171
PATRIMONIO NETTO	97.272.398	96.007.380
Passività finanziarie non correnti	132.929.572	130.636.766
Benefici a dipendenti	344.442	325.982
Altre passività non correnti	302.669	281.755
Caparre e acconti da clienti	50.278.205	80.866.928
Passività per imposte differite	10.935.309	10.434.062
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	194.790.197	222.545.493
Passività finanziarie correnti	29.687.476	17.915.573
Debiti commerciali	23.169.472	23.747.452
Altre passività correnti	10.723.305	12.025.471
Caparre e acconti da clienti	40.953.033	11.091.600
Passività per imposte correnti	1.201.391	541.315
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	105.734.677	65.321.411
TOTALE PASSIVITÀ	300.524.874	287.866.904
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	397.797.272	383.874.284

Prospetto di Conto Economico consolidato

	31.12.2022	31.12.2021*
Ricavi delle vendite	16.433.056	9.014.152
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	11.380.905	10.091.824
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	2.550.000	16.150.000
Altri ricavi	14.041.234	250.800
TOTALE RICAVI	44.405.195	35.506.776
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	2.550.000	16.150.000
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	12.500.000	-
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	25.498	12.152
Costi per Servizi	22.648.499	16.674.789
Noleggi ed altri	40.474	183.247
Costi per il personale	906.827	603.629
Ammortamenti	277.150	261.867
Svalutazioni e accantonamenti	25.413	13.337
Altri costi operativi	924.051	329.147
TOTALE COSTI OPERATIVI	39.897.912	34.228.168
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	4.507.283	1.278.608
Proventi finanziari	6.495	1.925.376
Oneri finanziari	(2.280.532)	(823.644)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	2.233.246	2.380.340
Imposte	(1.130.016)	(519.911)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.103.230	1.860.429
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	71.877	(43.484)
Risultato netto di competenza del Gruppo	1.031.353	1.903.913
 Risultato per azione	 0,04	 0,07
Risultato per azione diluita	0,04	0,07

*Rispetto al comunicato del 14 febbraio 2022 il resoconto intermedio al 31 dicembre 2021 è stato modificato riclassificando il provento derivante dall'ipo della controllata Homizy, pari a € 5,9 mln, da conto economico a variazione di patrimonio netto, in linea con il trattamento contabile adottato nel bilancio al 30 settembre 2022.

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	31.12.2022	31.12.2021*
Utile (perdita) dell'esercizio	1.103.230	1.860.429
Altre componenti di conto economico complessivo		
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	(1.300)	55.951
Effetto fiscale	313	(13.428)
Totale	(987)	42.523
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	6.667	28.488
Effetto fiscale	(1.600)	(6.837)
Totale	5.067	21.651
Totale variazione riserva oci	4.080	64.174
Risultato del periodo complessivo	1.107.310	1.924.603
 Risultato per azione	 0,04	 0,07
Risultato per azione diluita	0,04	0,07

*Rispetto al comunicato del 14 febbraio 2022 il resoconto intermedio al 31 dicembre 2021 è stato modificato riclassificando il provento derivante dall'ipo della controllata Homizy, pari a € 5,9 mln, da conto economico a variazione di patrimonio netto, in linea con il trattamento contabile adottato nel bilancio al 30 settembre 2022.

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo 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'esecizio									1,903,913	1,903,913	(43,484)	1,860,429
Valutazione attuariale TFR							42,523			42,523		42,523
Valutazione derivati copertura							21,651			21,651		21,651
Stock grant plan				437,008						437,008		437,008
Aumento capitale capogruppo	2,977	3,857,429								3,860,406		3,860,406
Variazione perimetro di consolidamento						5,893,481				5,893,481	3,450,694	9,344,175
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	5,893,481	(27,533)	32,743,810	1,903,913	84,526,831	3,875,871	88,402,702
<hr/>												
	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo 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 2022	132,654	40,743,801	39,651	4,113,251	280,589	5,876,568	248,466	32,743,810	7,892,419	92,071,209	3,936,171	96,007,380
Risultato d'esecizio									1,031,353	1,031,353	71,877	1,103,230
Valutazione attuariale TFR						(987)				(987)		(987)
Valutazione derivati copertura						5,067				5,067		5,067
Stock grant plan				157,708						157,708		157,708
Destinazione risultato d'esercizio							7,892,419	(7,892,419)		-		-
Patrimonio netto 31 dicembre 2022	132,654	40,743,801	39,651	4,270,959	280,589	5,876,568	252,546	40,636,229	1,031,353	93,264,350	4,008,048	97,272,398

*Rispetto al comunicato del 14 febbraio 2022 il resoconto intermedio al 31 dicembre 2021 è stato modificato riclassificando il provento derivante dall'ipo della controllata Homizy, pari a € 5,9 mln, da conto economico a variazione di patrimonio netto, in linea con il trattamento contabile adottato nel bilancio al 30 settembre 2022.

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	31.12.2022	31.12.2021
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.103.230	1.860.429
Imposte sul reddito	1.130.016	519.911
Proventi finanziari	(6.495)	(1.925.376)
Oneri finanziari	2.280.532	823.644
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	(2.239)	-
Accantonamenti netti	58.228	43.326
Accantonamento stock grant	157.708	437.008
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	277.149	261.867
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	4.998.129	2.020.809
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(13.201.770)	(25.427.119)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	(577.980)	854.800
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(91.248)	(51.693)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(3.048.266)	1.553.316
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(1.520.689)	(739.161)
Imposte pagate	-	-
Utilizzo dei fondi	(1.243)	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(13.443.067)	(21.789.048)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(444.999)	(55.309)
Dismissioni di attività materiali	2.239	-
Investimenti immobiliari	(12.836.383)	(187.037)
Investimenti in attività immateriali	(46.866)	(433.256)
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)	(13.326.009)	(675.602)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	20.628.660	13.634.366
Rimborso finanziamenti bancari	(7.229.816)	(3.672.845)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(68.382)	(54.713)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	-
Aumento capitale a pagamento	-	13.204.581
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	13.330.462	23.111.389
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(13.438.614)	646.739
Disponibilità liquide di inizio periodo	32.365.487	13.778.285
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 dicembre	(13.438.614)	646.739
Disponibilità liquide di fine periodo	18.926.873	14.425.024

**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.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
Cristiano Contini

Per il consiglio di Amministrazione
il Presidente
Luigi Gozzini