

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®



RESOCONTO 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 periodo | 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



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 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% |
| Smartcity 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.

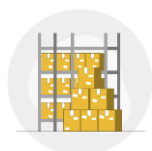
Mission della Società è quella di "soddisfare le esigenze abitative delle persone, sempre in evoluzione" e per tale ragione ha recentemente ampliato la propria gamma di prodotti, per coprire una più ampia fascia di mercato e difatti, a partire dalla fine del 2019, il Gruppo ha avviato il progetto denominato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

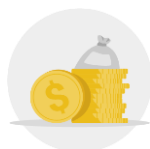
➤ Valori chiave dello stato patrimoniale

al 31.12.2022



319 mln €

Valore magazzino



124 mln €

Loan



39%

Loan To Cost

➤ Principali indicatori non finanziari

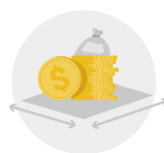
al 13.02.2023

Pipeline di sviluppo³⁻⁵



247.000mq³⁻⁴

superficie commerciale



580 €/mq comm.le

Costo di acquisto medio
Superficie commerciale



2.680⁶

Appartamenti



20

Progetti

Portafoglio ordini



608¹

Appartamenti



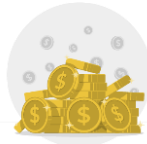
476²

Contratti preliminari sottoscritti



273,6 mln €

Valore complessivo



74,2 mln €

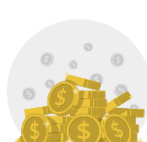
Caparre/anticipi da clienti
contrattualizzati

Avanzamento cantieri



458¹

App.ti in costruzione



207 mln €

App.ti in costruzione
(valore)

Unità consegnate



534¹

App.ti consegnati



180,6 mln €

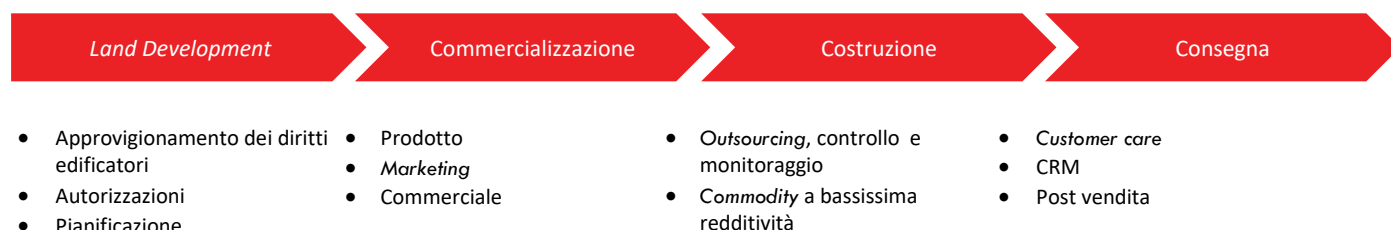
Unità consegnate
(valore)

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:

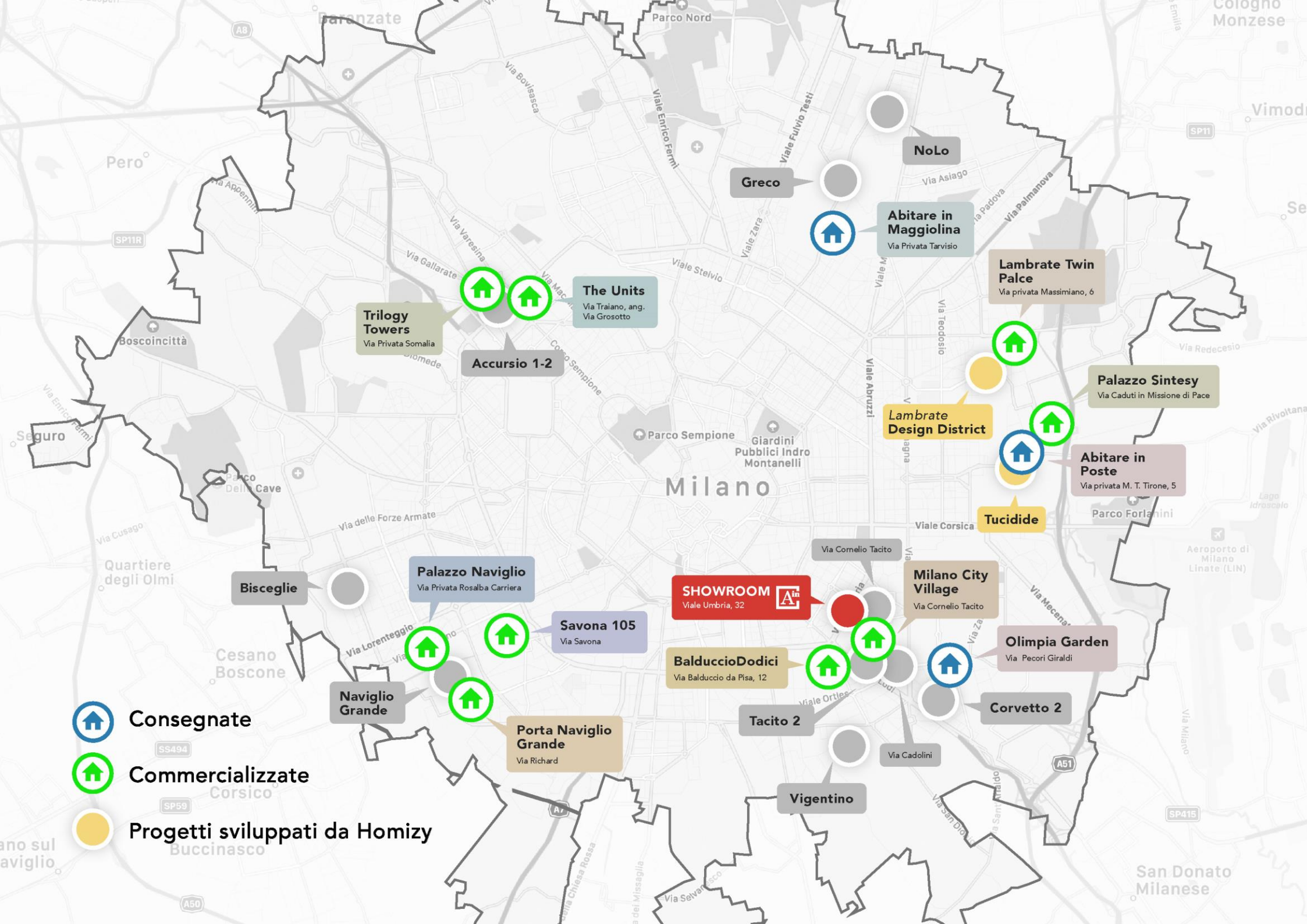


Si precisa che i dati relativi alle dimensioni della pipeline sono considerati al netto dell'operazione di sviluppo di via Cadolini (Ex Plasmon), oggetto di un accordo preliminare di vendita.

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, BalduccioDodici, 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), BalduccioDodici, NoLo e Naviglio Grande.

Indebitamento finanziario

| Indebitamento finanziario | | | |
|--|--------------------|---------------------|---------------------|
| 31.12.2022 | 31.12.2022 | 30.09.2022 | Variazione |
| valori in unità di Euro | | | |
| 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), BalduccioDodici, 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 diluito | 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 diluito | 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 sovrapprezzo azioni | Riserva legale | Riserva stock grant | Riserva FTA | Riserva da consolidamento | 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 | | | | | | | | | 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 |

| | Capitale sociale | Riserva sovrapprezzo azioni | Riserva legale | Riserva stock grant | Riserva FTA | Riserva da consolidamento | Riserva OCI | Utile 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'esercizio | | | | | | | | | 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