

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2023**

<b>ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO .....</b>	<b>3</b>
<b>STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2023 .....</b>	<b>4</b>
<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN .....</b>	<b>7</b>
<b>Highlights.....</b>	<b>8</b>
<b>Pipeline in sviluppo .....</b>	<b>10</b>
<b>Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 30 Giugno 2023.....</b>	<b>12</b>
<b>Conto economico consolidato riclassificato .....</b>	<b>12</b>
<b>Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata .....</b>	<b>14</b>
<b>Indebitamento finanziario.....</b>	<b>15</b>
<b>Principali attività ed eventi del período .....</b>	<b>16</b>
<b>Eventi successivi al 30 Giugno 2023 .....</b>	<b>17</b>
<b>Evoluzione prevedibile della gestione.....</b>	<b>17</b>
<b>Attività di ricerca e sviluppo.....</b>	<b>17</b>
<b>Cenni generali sui principali contenziosi in essere .....</b>	<b>17</b>
<b>Altre informazioni.....</b>	<b>17</b>
<b>Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata.....</b>	<b>18</b>
<b>Prospetto di Conto Economico consolidato.....</b>	<b>19</b>
<b>Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato.....</b>	<b>20</b>
<b>Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....</b>	<b>21</b>
<b>Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto) .....</b>	<b>22</b>
<b>DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS .....</b>	<b>23</b>

## 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 2023



## 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 30 giugno 2023 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 7 agosto 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):

<b>Società</b>	<b>Sede</b>	<b>Capitale sociale</b>	<b>% di possesso</b>
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%
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:

<b>Società</b>	<b>Sede</b>	<b>Capitale sociale</b>	<b>% di possesso</b>
Costruire In S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Edimi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
New Tacito S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%

Rispetto all'esercizio precedente, a seguito della cessione della totalità della sua partecipazione a terzi avvenuta in data 31 marzo 2023, è uscita dal perimetro di consolidamento la seguente società:

<b>Società</b>	<b>Sede</b>	<b>Capitale sociale</b>
Milano Progetti S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000

## RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN

Il Gruppo AbitareIn è specializzato nella realizzazione di progetti di rigenerazione e 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 la loro commercializzazione. 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 e semi-periferiche 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.

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 30.06.2023



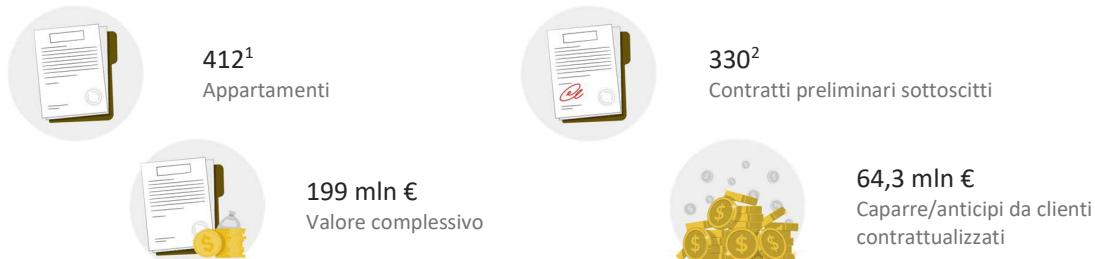
### ► Principali indicatori non finanziari

al 07.08.2023

#### Pipeline di sviluppo<sup>3-5</sup>



#### Portafoglio ordini



#### Avanzamento cantieri



#### Unità consegnate



*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 il Gruppo AbitareIn è proprietario di 18 aree nella Città di Milano (oltre a un'area in sviluppo nella città di Roma in collaborazione con il Gruppo Techbau) corrispondenti complessivamente a circa 247.000 mq commerciali di progetti in sviluppo, pari a 2.675 appartamenti tipo<sup>1</sup>. Le diverse iniziative si trovano in differenti fasi di sviluppo, secondo il modello di business della Società:



Dei quasi 2.700 appartamenti in pipeline, sono attualmente in corso le commercializzazioni (secondo la modalità delle microcampagne) dei progetti di Lambrate Twin Palace, Palazzo Sintesy, Balduccio Dodici, Frigia 7, Palazzo Grè e Corte Naviglio per un totale di circa 540 appartamenti tipo.

È, inoltre, in corso la commercializzazione del Progetto di Corte dei Principi, un'iniziativa realizzata dal Gruppo Techbau con la collaborazione di AbitareIn.

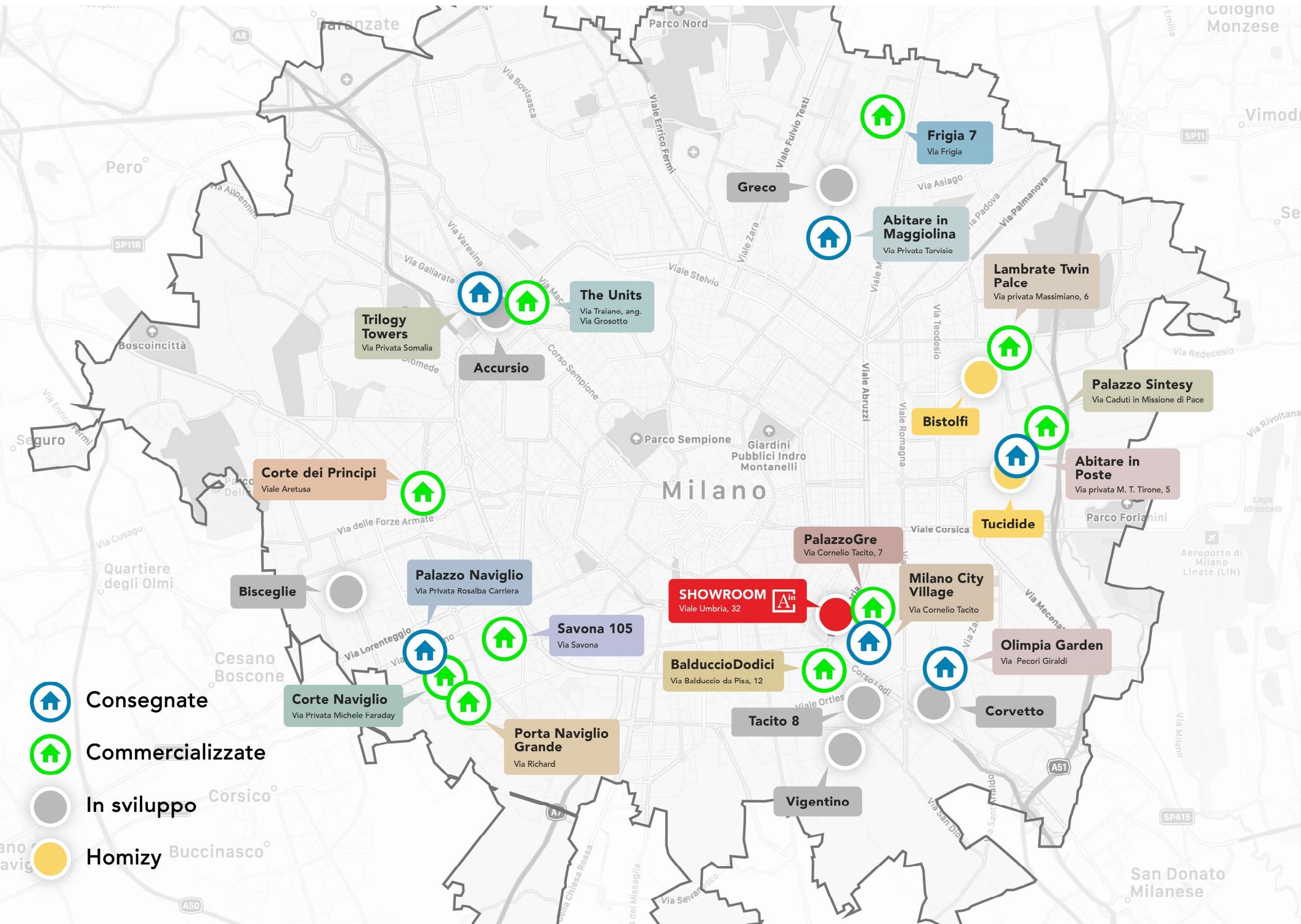
Alla data odierna, il portafoglio ordini conta oltre 410 appartamenti venduti su base preliminare, per un controvalore di € 199 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 64,3 mln.

Sono attualmente in costruzione 247 appartamenti, del valore complessivo di € 125 mln.

## Unità consegnate

Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 812 appartamenti, suddivisi nei progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina, Olimpia Garden, Milano City Village, Trilogy Towers e Palazzo Naviglio, per un controvalore complessivo di € 288 mln

<sup>1</sup> N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per la commercializzazione dell'edilizia libera e 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.



## Consegnate

## Commercializzate

## In sviluppo

Homizy

## Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 30 giugno 2023

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	30.06.2023	% sui ricavi della gestione caratteristica	30.06.2022	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	198.972.179	199,81%	19.362.415	18,66%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	(117.076.655)	-117,57%	62.967.296	60,68%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	2.550.000	2,56%	16.866.000	16,25%
Altri ricavi	15.137.575	15,20%	4.575.706	4,41%
<b>Totale gestione caratteristica</b>	<b>99.583.099</b>	<b>100,00%</b>	<b>103.771.417</b>	<b>100,00%</b>
Costi di produzione	60.825.710	61,08%	87.567.794	84,39%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>38.757.389</b>	<b>38,92%</b>	<b>16.203.623</b>	<b>15,61%</b>
Costo del lavoro	2.712.216	2,72%	1.853.030	1,79%
Altri costi operativi	2.396.635	2,41%	1.403.029	1,35%
<b>Ebitda</b>	<b>33.648.538</b>	<b>33,79%</b>	<b>12.947.564</b>	<b>12,48%</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	965.028	0,97%	1.192.947	1,15%
<b>Ebit</b>	<b>32.683.510</b>	<b>32,82%</b>	<b>11.754.617</b>	<b>11,33%</b>
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(7.409.472)	-7,44%	(2.061.633)	-1,99%
<b>Ebt</b>	<b>25.274.038</b>	<b>25,38%</b>	<b>9.692.984</b>	<b>9,34%</b>
Imposte sul reddito	(2.409.125)	-2,42%	(3.953.733)	-3,81%
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>22.864.913</b>	<b>22,96%</b>	<b>5.739.251</b>	<b>5,53%</b>

Il terzo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 99,6 mln** (€ 103,7 mln nel medesimo periodo dell'esercizio precedente), derivanti da:

- € 198,9 mln di Ricavi per Vendite derivanti dai rogiti delle unità immobiliari (€ 19,3 mln nel terzo trimestre dello scorso esercizio) derivanti principalmente dalle consegne delle unità immobiliari dei progetti Milano City Village per un ammontare pari a € 63,9 mln, Palazzo Naviglio per un ammontare pari a € 28 mln e Trilogy Towers per un ammontare pari a € 47,8 mln. I Ricavi da vendita comprendono inoltre la conclusione del progetto di Via Cadolini (ex Plasmon) per un ammontare pari a € 58,13 mln. L'operazione si è conclusa attraverso la vendita della partecipazione totalitaria della società proprietaria dell'area, in considerazione di un valore attribuito all'asset pari a € 64,5 mln oltre ad una quota variabile di corrispettivo, per € 7,5 mln, legati alla quantificazione degli oneri comunali per la realizzazione dell'intervento da parte dell'acquirente, in fase di definizione e non ancora contabilizzati a bilancio;
- € 2,55 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 16,87 mln del terzo trimestre dello scorso esercizio) relativi all'acquisto dell'area sita in zona Corvetto;
- € 117,08 di variazione negativa delle rimanenze per avanzamento lavori (variazione positiva per € 62,97 mln nel terzo trimestre dello scorso esercizio), da imputarsi principalmente allo scarico di magazzino dovuto alla consegna (conseguentemente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, nonché alla conclusione dell'operazione di Via Cadolini. L'avanzamento della produzione è pari a € 53,2 mln (€ 81,4 mln al 30 giugno 2022).

- Ultimati i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, mentre procedono i lavori su Porta Naviglio Grande, Palazzo Sintesy e i lavori preparatori di Lambrate Twin Palace, Balduccio Dodici, Corte Naviglio e Frigia7;
- Gli altri ricavi operativi pari a € 15,14 mln al 30 giugno 2023 (€ 4,58 mln al 30 giugno 2022) includono principalmente gli incrementi delle immobilizzazioni materiali in corso inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity Siinq S.r.l. e Deametra Siinq S.r.l. rispettivamente per un importo pari a € 0,23 mln ed € 14,07 mln.

**L'EBT CONSOLIDATO**, pari a € 25,3 mln (€ 9,7 mln nel terzo trimestre 2022), si è fortemente incrementato rispetto all'esercizio precedente per effetto principalmente della conclusione dei cantieri consegnati.

Si segnala che, qualora l'operazione di Via Cadolini si fosse conclusa nella forma dell'asset deal, come inizialmente previsto, l'EBT CONSOLIDATO sarebbe pari a € 33,7 mln (EBT EQUIVALENTE).

Il dato dell'EBT è influenzato negativamente, per € 2,69 mln, dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. derivante dalla valutazione al fair value alla data di chiusura del trimestre di riferimento (al 30 giugno 2022 aveva influenzato positivamente per € 0,4 mln).

L'UTILE CONSOLIDATO è pari a € 22,86 mln (€ 5,74 al 30 giugno 2022).

## Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

<b>Impieghi</b>		
<b>Valori in unità di Euro</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Immobilizzazioni immateriali	2.322.314	1.829.560
Immobilizzazioni materiali	26.816.023	12.095.616
Immobilizzazioni finanziarie	241.664	310.968
Partecipazioni in altre imprese	2.049.522	4.715.514
Altre attività non correnti	1.647.131	2.381.742
Altre attività correnti	30.052.751	24.795.525
Magazzino	189.357.469	305.379.872
Altre passività correnti e non correnti	(88.316.121)	(139.314.565)
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>164.170.753</b>	<b>212.194.232</b>
Disponibilità liquide	(28.309.617)	(32.365.487)
Altre attività finanziarie correnti	(20.200.000)	-
Debiti finanziari correnti	15.805.064	17.915.573
Debiti finanziari non correnti	77.601.994	130.636.766
<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO</b>	<b>44.897.441</b>	<b>116.186.852</b>
Capitale sociale	133.004	132.654
Riserve e utili (perdite) a nuovo	96.227.856	87.982.307
Utile (perdita) d'esercizio	22.912.452	7.892.419
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>119.273.312</b>	<b>96.007.380</b>
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>164.170.753</b>	<b>212.194.232</b>

La variazione delle immobilizzazioni immateriali è dovuta principalmente all'incremento di € 0,98 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 agli investimenti in 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 € 2,69 mln derivante dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. al fair value.

La riduzione delle rimanenze di magazzino è da imputarsi principalmente agli scarichi derivanti dalle consegne delle unità immobiliari dei progetti Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers e dalla cessione dell'area sita in Milano in Via Cadolini (ex Plasmon). La diminuzione dell'indebitamento è da imputarsi principalmente agli incassi derivanti dai roghi degli appartamenti relativi ai cantieri di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, nochè alla cessione dell'area di Via Cadolini.

## Indebitamento finanziario

Indebitamento finanziario Netto		30.06.2023	30.06.2023	30.09.2022	Variazione
	valori in unità di Euro				
A. Disponibilità liquide		28.309.617	32.365.487	(4.055.870)	
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		-	-	-	
C. Altre attività finanziarie correnti		20.200.000	-	20.200.000	
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>		<b>48.509.617</b>	<b>32.365.487</b>	<b>16.144.130</b>	
E. Debito finanziario corrente		-	-	-	
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		15.805.064	17.915.573	(2.110.509)	
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>		<b>15.805.064</b>	<b>17.915.573</b>	<b>(2.110.509)</b>	
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>		<b>(32.704.553)</b>	<b>(14.449.914)</b>	<b>(18.254.639)</b>	
I. Debito finanziario non corrente		77.601.994	130.636.766	(53.034.772)	
J. Strumenti di debito		-	-	-	
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		-	-	-	
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>		<b>77.601.994</b>	<b>130.636.766</b>	<b>(53.034.772)</b>	
<b>M. Totale indebitamento finanziario netto (H)+(L)</b>		<b>44.897.441</b>	<b>116.186.852</b>	<b>(71.289.411)</b>	

L'indebitamento finanziario al 30 giugno 2023 è pari a € 44,9 mln, rispetto a € 116,2 mln al 30 settembre 2022, di cui € 10,4 mln relativi alle operazioni di Palazzo Naviglio, Milano City Village e Trilogy Towers, le cui consegne si concluderanno entro la fine dell'esercizio. Il decremento è da imputarsi principalmente agli incassi derivanti dai rogiti degli immobili di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers per un importo pari a € 97,1 mln, dalla conclusione dell'operazione di via Cadolini per € 46 mln, al netto della caparra di € 11 mln già incassata nel precedente esercizio, e dalle caparre e acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati, per un ammontare complessivo pari a € 11,9 mln, a fronte dell'avanzamento dei cantieri, con investimenti complessivi di € 69,3 mln e agli acquisti di nuove aree per € 13,9 mln (al netto degli acconti versati negli esercizi precedenti).

L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente alla generazione di cassa dell'attività operativa per un importo pari a € 86,2 mln, dall'accensione di finanziamenti per un importo pari a € 30,7 mln, dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a € 86,4 mln e dagli investimenti immobiliari ed in attività finanziarie correnti per un importo pari a rispettivamente € 13,5 mln e € 20,2 come riportato nello schema del rendiconto finanziario.

## **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, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, che al 30 giugno 2023 ammontano a:

- appartamenti per € 63,5 mln di fatturato per Milano City Village,
- appartamenti per € 27,8 mln di fatturato per Palazzo Naviglio,
- appartamenti per € 47,4 mln di fatturato per Trilogy Towers.

Sono inoltre proseguiti i lavori di costruzione di Porta Naviglio Grande e sono stati affidati gli appalti per la realizzazione dei progetti di Lambrate Twin Palace e The Units, mentre sono proseguiti i lavori preparatori sui progetti di Cadolini Ex-Plasmon (ceduta in data 31 marzo 2023), Balduccio Dodici, Frigia7, Palazzo Sintesi e Corte Naviglio.

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. Sempre con riferimento alle attività del Gruppo Homizy, nel mese di marzo è stata avviata la bonifica sull'area di via Bistofi, ad oggi conclusa.

In data 31 marzo 2023 AbitareIn ha sottoscritto l'accordo definitivo per la cessione dell'operazione di via Cadolini, configurata come *share deal*, mediante la cessione della partecipazione totalitaria nella società veicolo proprietaria dell'area.

Nel mese di maggio, AbitareIn ha annunciato l'avvio di una collaborazione con Techbau S.p.A., il cui primo passo è rappresentato dalla realizzazione congiunta di un progetto residenziale di circa 70 appartamenti a Roma, in cui AbitareIn metterà a disposizione il proprio modello e la propria piattaforma tecnologia nelle attività volte all'ottimizzazione del prodotto e alla messa a punto delle planimetrie, nonché nelle attività di comunicazione, posizionamento strategico, go to market e customer care.

Si segnala che in data 28 giugno 2023 un appartamento del progetto di Trilogy Towers, non ancora consegnato al cliente finale, è stato interessato da un incendio sviluppatosi nella loggia, in cui erano in corso le operazioni di montaggio degli arredamenti da parte della ditta incaricata. L'evento è stato prontamente domato dall'intervento dei Vigili del Fuoco, non ci sono stati feriti né persone intossicate e le fiamme non si sono propagate ad altre unità immobiliari.

## **Eventi successivi al 30 giugno 2023**

In data 14 luglio 2023 si è riunita l'assemblea dei soci di AbitareIn che ha deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione i poteri per avviare un programma di acquisto azioni proprie, nonché la distribuzione di un dividendo pari a € 0,376 per azione, per complessivi € 10 mln, da trarre dalla riserva "Utili a Nuovo" iscritta nel bilancio della Società al 30 settembre 2022.

La Società ha dato immediato avvio ad un consistente piano di buyback, che ha portato, nei soli primi 12 giorni, all'acquisto di 42.145 azioni proprie, corrispondenti al 0,16 % del capitale sociale.

Successivamente al periodo di riferimento 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 19 aree in diversi stadi. Alla data odierna, i tre progetti di recente ultimazione, Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers sono stati quasi completamente consegnati ai clienti.

## **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, ad eccezione di alcuni appartamenti di uno dei tre edifici del progetto Trilogy Towers, interessato dall'incendio, la cui consegna potrebbe essere posticipata al trimestre successivo.

Continueranno, inoltre, le attività di commercializzazione dei progetti, sempre mediante la strategia delle cd. "micro-campagne", nonchè le attività di sviluppo sulle aree in pipeline.

## **Attività di ricerca e sviluppo**

Nel corso del terzo trimestre si è proseguito nell'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma Home-configuretor. L'investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta ad Euro 101 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

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Attività materiali	26.816.023	12.095.616
Attività immateriali	2.322.314	1.829.560
Attività finanziarie	241.664	310.968
Partecipazioni in altre imprese	2.049.522	4.715.514
Attività per imposte anticipate	1.647.131	2.381.742
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>33.076.654</b>	<b>21.333.400</b>
Magazzino	189.357.469	305.379.872
Crediti finanziari	2.200.000	-
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	18.000.000	-
Crediti commerciali	760.241	283.950
Altre attività correnti	24.405.726	13.175.590
Attività per imposte correnti	4.886.784	11.335.985
Disponibilità liquide	28.309.617	32.365.487
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>267.919.837</b>	<b>362.540.884</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>300.996.491</b>	<b>383.874.284</b>
Capitale sociale	133.004	132.654
Riserve	51.703.184	51.302.326
Utili/(perdite) a nuovo	40.636.229	32.743.810
Utile/(perdita) d'esercizio	22.912.452	7.892.419
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>115.384.869</b>	<b>92.071.209</b>
Utile e riserve di terzi	3.888.443	3.936.171
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>119.273.312</b>	<b>96.007.380</b>
Passività finanziarie non correnti	77.601.994	130.636.766
Benefici a dipendenti	375.550	325.982
Altre passività non correnti	324.349	281.755
Caparre e acconti da clienti	40.732.235	80.866.928
Passività per imposte differite	6.290.835	10.434.062
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>125.324.963</b>	<b>222.545.493</b>
Passività finanziarie correnti	15.805.064	17.915.573
Debiti commerciali	10.687.934	23.747.452
Altre passività correnti	10.487.647	12.025.471
Caparre e acconti da clienti	13.563.522	11.091.600
Passività per imposte correnti	5.854.049	541.315
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>56.398.216</b>	<b>65.321.411</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>181.723.179</b>	<b>287.866.904</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>300.996.491</b>	<b>383.874.284</b>

**Prospetto di Conto Economico consolidato**

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Ricavi delle vendite	198.972.179	19.362.415
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	(117.076.655)	62.967.296
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	2.550.000	16.866.000
Altri ricavi	15.137.575	4.575.706
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>99.583.099</b>	<b>103.771.417</b>
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	2.550.000	16.866.000
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	12.500.000	-
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	164.562	43.464
Costi per Servizi	45.539.456	70.400.124
Noleggi ed altri	71.692	258.206
Costi per il personale	2.712.216	1.853.030
Ammortamenti	925.223	835.537
Svalutazioni e accantonamenti	39.805	357.410
Altri costi operativi	2.396.635	1.403.029
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>66.899.589</b>	<b>92.016.800</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>32.683.510</b>	<b>11.754.617</b>
Proventi finanziari	240.766	345.159
Oneri finanziari	(7.650.238)	(2.406.792)
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>25.274.038</b>	<b>9.692.984</b>
Imposte	(2.409.125)	(3.953.733)
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>22.864.913</b>	<b>5.739.251</b>
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(47.539)	(4.201)
Risultato netto di competenza del Gruppo	22.912.452	5.743.452
 Risultato per azione	 0,86	 0,22
Risultato per azione diluito	0,83	0,21

**Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato**

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>22.864.913</b>	<b>5.739.251</b>
Altre componenti di conto economico complessivo		
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	(18.488)	95.206
Effetto fiscale	4.436	(22.850)
<b>Totale</b>	<b>(14.052)</b>	<b>72.356</b>
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	(69.304)	226.365
Effetto fiscale	16.633	(54.328)
<b>Totale</b>	<b>(52.671)</b>	<b>172.037</b>
<b>Totale variazione riserva oci</b>	<b>(66.723)</b>	<b>244.393</b>
<b>Risultato del periodo complessivo</b>	<b>22.798.190</b>	<b>5.983.644</b>
 Risultato per azione	0,86	0,23
Risultato per azione diluito	0,83	0,22

## 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
<b>Patrimonio netto 1 ottobre 2021</b>	<b>129.677</b>	<b>36.886.372</b>	<b>39.651</b>	<b>2.379.457</b>	<b>280.589</b>	<b>-</b>	<b>(91.707)</b>	<b>20.552.052</b>	<b>12.191.758</b>	<b>72.367.849</b>	<b>468.661</b>	<b>72.836.510</b>
Risultato d'esecizio								5.743.452	5.743.452	(4.201)		5.739.251
Valutazione attuariale TFR							72.356		72.356			72.356
Variazione derivati di 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)	-	-		-
<b>Patrimonio netto 30 giugno 2022</b>	<b>132.654</b>	<b>40.743.801</b>	<b>39.651</b>	<b>3.676.244</b>	<b>280.589</b>	<b>5.889.825</b>	<b>152.686</b>	<b>32.743.810</b>	<b>5.743.452</b>	<b>89.402.712</b>	<b>3.913.640</b>	<b>93.316.352</b>
<hr/>												
	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
<b>Patrimonio netto 1 ottobre 2022</b>	<b>132.654</b>	<b>40.743.801</b>	<b>39.651</b>	<b>4.113.251</b>	<b>280.589</b>	<b>5.876.568</b>	<b>248.466</b>	<b>32.743.810</b>	<b>7.892.419</b>	<b>92.071.209</b>	<b>3.936.171</b>	<b>96.007.380</b>
Risultato d'esecizio								22.912.452	22.912.452	(47.539)		22.864.913
Valutazione attuariale TFR							(14.052)		(14.052)	(189)		(14.241)
Valutazione derivati copertura							(52.671)		(52.671)	(52.671)		(52.671)
Stock grant plan	350	336.687		130.894					467.931			467.931
Destinazione risultato d'esercizio							7.892.419	(7.892.419)	-	-		-
<b>Patrimonio netto 30 giugno 2023</b>	<b>133.004</b>	<b>41.080.488</b>	<b>39.651</b>	<b>4.244.145</b>	<b>280.589</b>	<b>5.876.568</b>	<b>181.743</b>	<b>40.636.229</b>	<b>22.912.452</b>	<b>115.384.869</b>	<b>3.888.443</b>	<b>119.273.312</b>

**Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)**

	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	22.864.913	5.739.251
Imposte sul reddito	2.409.125	3.953.733
Proventi finanziari	(240.766)	(345.159)
Oneri finanziari	7.650.237	2.406.753
Accantonamenti netti	140.366	440.553
Accantonamento stock grant	467.931	1.296.787
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	925.223	835.537
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>34.217.029</b>	<b>14.327.455</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	116.022.403	(78.952.804)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	(13.459.518)	19.792.613
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(476.291)	(46.233)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(45.408.090)	4.383.757
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(4.800.983)	(2.837.058)
Imposte pagate	192.474	-
Utilizzo dei fondi	(82.107)	(28.552)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>86.204.917</b>	<b>(43.360.822)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(295.282)	(214.502)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(13.546.211)	(2.997.270)
Investimenti in attività immateriali	(256.313)	(771.708)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	(23.604)	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(14.121.410)</b>	<b>(3.983.480)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	30.693.035	59.847.397
Rimborso finanziamenti bancari	(86.431.331)	(13.995.665)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(201.081)	(93.660)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(20.200.000)	-
Aumento capitale a pagamento	-	13.199.409
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(76.139.377)</b>	<b>58.957.481</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>(4.055.870)</b>	<b>11.613.179</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>32.365.487</b>	<b>13.778.285</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 giugno	(4.055.870)	11.613.179
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>28.309.617</b>	<b>25.391.464</b>

**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