

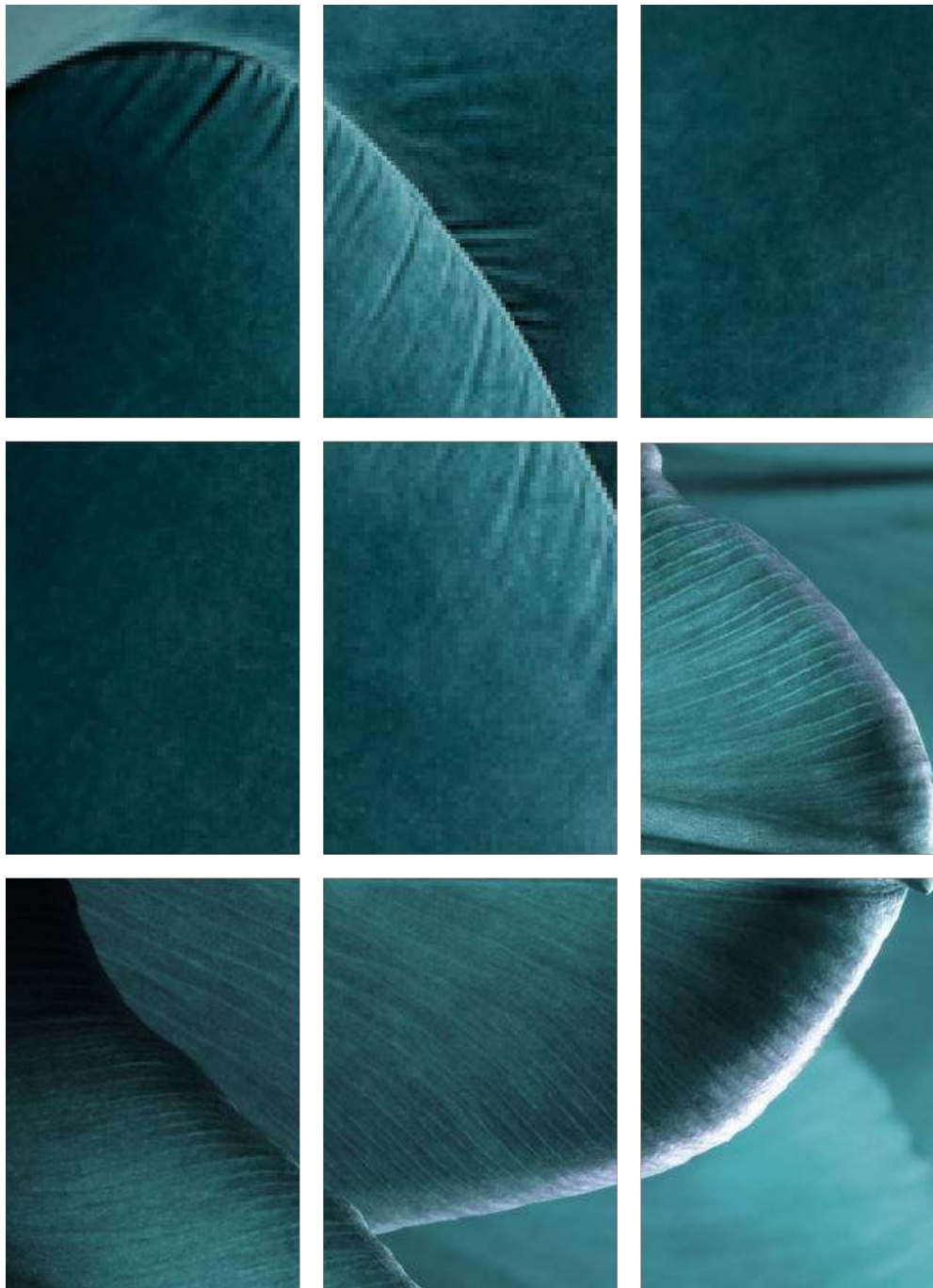
STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 31 MARZO 2024



STILISTI URBANI

Made in Milano

Sommario

4. Organi di amministrazione

5. Struttura del gruppo

9. Highlights

13. This is us

Breve introduzione all'azienda, dalle sue origini ad oggi

14. E-commerce

La prima piattaforma integrata di e-commerce per gli immobili residenziali di nuova costruzione

15. Homizy build to share

Vision, Mission e Strategy di Homizy.

18. Progetti AbitareIn

AbitareIn e la ricerca del "bello":

- Abitare in Maggiolina
- Milano City Village
- Trilogy Towers
- Palazzo Naviglio
- Savona 105
- Olimpia Garden
- Porta Navilgio Grande
- The Units
- Lambrate Twin Palace
- Palazzo Sintesy
- BalduccioDodici
- Frigia 7
- PalazzoGre
- Corte Naviglio
- Corte dei Principi

Fascicolo di Bilancio al 31.03.2024

26. Relazione sulla Gestione al 31.03.2024

40. Relazione Semestrale Finanziaria consolidata al 31.03.2024

46. Note esplicative alla Relazione Finanziaria Consolidata

AbitareIn S.p.A.

Indirizzo Sede Operativa:

Viale Umbria, 32

Milano

Tel: +39 02 67.02.550

info@abitareinspa.com

www.abitareinspa.com

Organi di amministrazione e controllo

Consiglio di Amministrazione

Luigi Francesco Gozzini	Presidente e Amministratore Delegato
Marco Claudio Grillo	Amministratore Delegato
Eleonora Reni	Consigliere
Antonella Lillo	Consigliere Indipendente
Stefano Massarotto	Consigliere Indipendente
Mario Benito Mazzoleni	Consigliere Indipendente
Nicla Picchi	Consigliere Indipendente
Giuseppe Carlo Vegas	Consigliere Indipendente

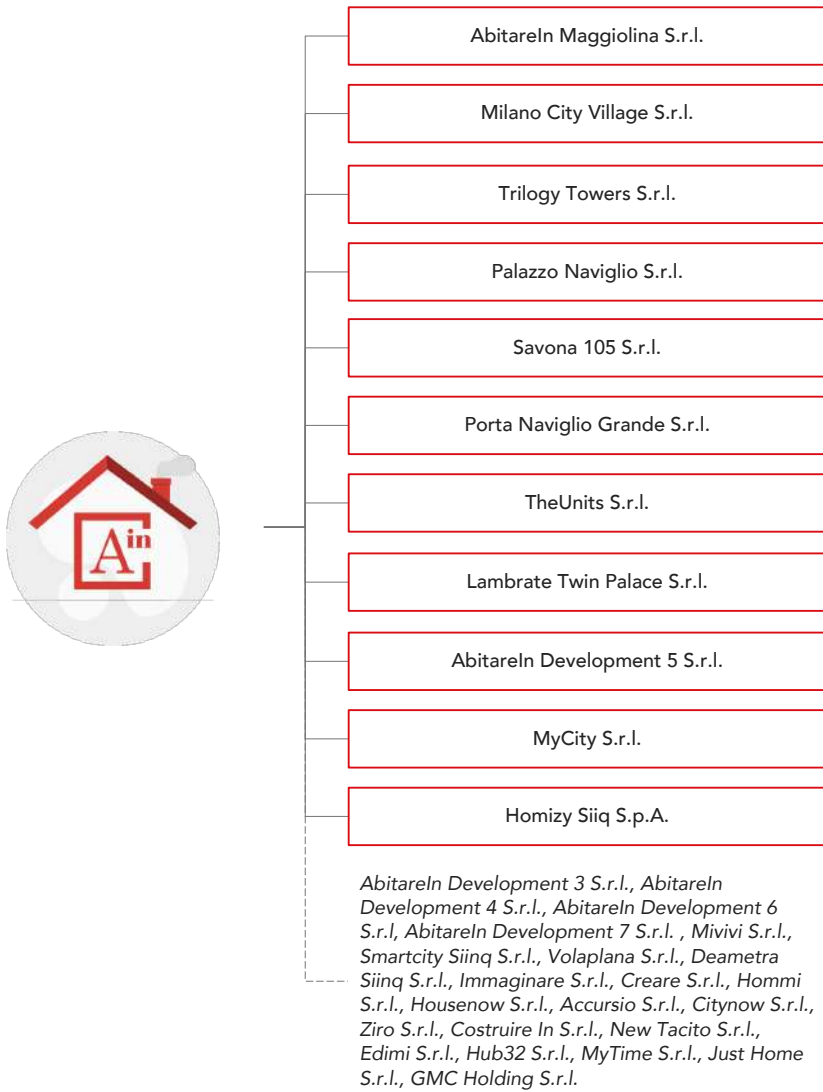
Collegio Sindacale

Ivano Passoni	Presidente
Matteo Ceravolo	Sindaco Effettivo
Elena Valenti	Sindaco Effettivo
Fanny Butera	Sindaco Supplente
Marco Dorizzi	Sindaco Supplente

Società di Revisione	BDO Italia S.p.A.
----------------------	-------------------

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili	Cristiano Contini
---	-------------------

Struttura del gruppo al 31 marzo 2024



Disclaimer

La presente Relazione finanziaria semestrale, e in particolare le Sezioni intitolate “Evoluzione prevedibile della gestione” e “Principali rischi e incertezze cui il Gruppo Abitare In è esposto”, contengono informazioni previsionali (“forward-looking statements”). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischio e incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui le possibili evoluzioni della guerra in Ucraina, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

Premessa

La presente Relazione finanziaria semestrale consolidata al 31 marzo 2024 (nel seguito “Relazione semestrale”) è stata redatta in osservanza dell’art. 154 ter del D. Lgs. 58/1998 e successive modifiche, nonché del Regolamento emittenti emanato dalla Consob, e pertanto non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e deve essere letta congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo al 30 settembre 2023.

La presente Relazione semestrale include il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2024, predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l’informativa finanziaria infrannuale. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2024 è stato redatto in forma “abbreviata” e deve pertanto essere letto congiuntamente con il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In per l’esercizio chiuso al 30 settembre 2023, predisposto in conformità con gli IFRS, fatto salvo quanto eventualmente descritto nel successivo paragrafo delle note descrittive “Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall’1 gennaio 2023”.

Relazione intermedia sulla gestione del gruppo AbitareIn

Il Gruppo AbitareIn è specializzato nella realizzazione di progetti residenziali 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, focalizzando, principalmente, 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 da un team interno all’Emittente - avviene sulla base del tessuto socio-economico, delle dinamiche demografiche e del rapporto domanda-offerta.

La **rigenerazione urbana**, al centro del nostro lavoro quotidiano, è per noi anche una **sfida etica**: dare nuova dignità agli spazi e alle persone che li abitano. Selezioniamo per questo immobili e territori con caratteristiche tali da favorire l’incremento del loro valore nel tempo e contribuire positivamente alla qualità dell’abitare in città.

In questo scenario, l’**innovazione** e le **performance degli edifici** sono fattori essenziali, che ci consentono di mantenere leadership e competitività su un mercato in cui la domanda di case è sempre più orientata verso edifici con alte prestazioni energetiche, caratterizzati da una gestione responsabile delle risorse naturali e con una particolare attenzione verso il benessere delle persone che vi abitano.

AbitareIn è consapevole di operare in un contesto, quello della rigenerazione urbana, che coinvolge diversi interessi: per questo il nostro obiettivo è perseguire la **sostenibilità dei progetti**, da un punto di vista non soltanto **economico**, ma anche **sociale ed ambientale**.

In questo sforzo ci orientiamo grazie a un sistema di valori che mette al centro **un’architettura rispettosa dell’ambiente e delle dinamiche del territorio** (*Built for planet*), con attenzione alle **persone**, ad iniziare dai

clienti e dalle nostre risorse che li aiutano a sviluppare e personalizzare il progetto di casa (*Built for People*). Abitare In guarda oltre l'orizzonte del singolo sviluppo residenziale, con una visione industriale di lungo periodo, una governance trasparente e **progetti scalabili di rigenerazione** che hanno impatti indiretti sulla città e i suoi abitanti (*Built for Prosperity*).

Nasce così il nostro modello, capace di creare valore per tutti i soggetti coinvolti: gli azionisti, i clienti, i dipendenti, la città. Per raggiungere questi risultati siamo costantemente al lavoro su più fronti:

- **Perfezionamento del modello di business** che, grazie alla struttura societaria, alla modalità di finanziamento dei progetti, alle tempistiche di realizzazione, garantisce i nostri azionisti;
- **Forte attenzione all'impatto dei progetti sull'ambiente**, attraverso la realizzazione di soli immobili con elevatissima efficienza energetica e con importanti aree destinate a verde;
- **Massimizzazione degli effetti sulla città e sul territorio**, mediante progetti di rigenerazione urbana che contribuiscono a incrementare lo standard qualitativo degli edifici;
- **Investimento di risorse per la continua formazione** dei dipendenti e dei collaboratori, sia su tematiche professionali, sia allo scopo di creare un ambiente di lavoro positivo e propositivo.

La realizzazione dei nostri progetti di rigenerazione urbana sostenibile contribuisce a creare valore per la città e per i suoi quartieri:

1. il recupero di edifici abbandonati e in stato fatiscente ha come effetto immediato la riqualificazione non solo dello spazio interessato dall'intervento ma dell'intero quartiere, con conseguente crescita di valore degli immobili circostanti.
2. I progetti abitativi sono frequentemente integrati con la realizzazione di opere pubbliche di cui beneficia l'intero quartiere.
3. Nel caso di vecchi immobili interessati da importanti problematiche ambientali, l'intervento prevede anche la bonifica dei suoli, oltre alla rimozione e smaltimento di materiali pericolosi quali l'amianto, a beneficio della sicurezza e del benessere di tutti i cittadini.
4. La realizzazione di complessi immobiliari composti da centinaia di appartamenti comporta l'aumento della popolazione nella zona e, quindi, l'incremento nella richiesta di servizi che si traduce nel maggior introito per le attività del quartiere e nella nascita di nuove attività.

A partire dalla fine del 2019, il Gruppo ha avviato il progetto denominato "Homizy". Homizy SIIQ S.p.A. oggi è una PMI Innovativa, posseduta per il 70,7% 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.

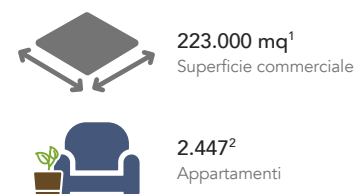
In particolare, Homizy si propone di offrire ai giovani, di età compresa tra i 20 e i 35 anni, che intraprendono un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine o che, comunque, sono alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia, una soluzione abitativa che possa garantire efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.

Ai sensi del IFRS 8 – non viene fornita l'informativa relativa ai settori operativi in quanto non rilevante.

Highlights

➤ Principali indicatori non finanziari al 12.06.2024

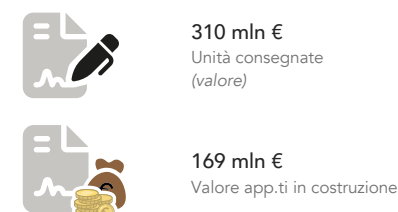
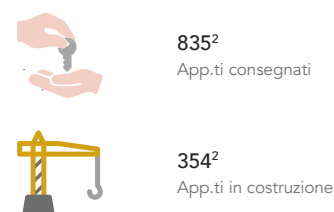
Pipeline di sviluppo



Portafoglio ordini



Avanzamento cantieri



Note:

- 1) Di cui 19.900 mq da realizzarsi in Edilizia Convenzionata e/o Concordata
- 2) 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.

Pipeline in sviluppo

Alla data di approvazione della presente relazione il Gruppo AbitareIn è proprietario o promissario acquirente in forza di accordi vincolanti di 20 aree, corrispondenti a 223.000' mq commerciali di sviluppo, equivalenti a 2.450 appartamenti tipo² (la Pipeline di Sviluppo). Le diverse iniziative ricomprese nella Pipeline sono ubicate in zone strategiche della Città di Milano (ad eccezione di un'area sita a Roma) e si trovano in diversi stadi di sviluppo, secondo il modello di business della Società:



Degli appartamenti in pipeline, ad oggi risultano venduti (su base preliminare) 483² appartamenti, per un controvalore di circa € 220 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 68,3 mln e sono attualmente in costruzione 354² appartamenti.

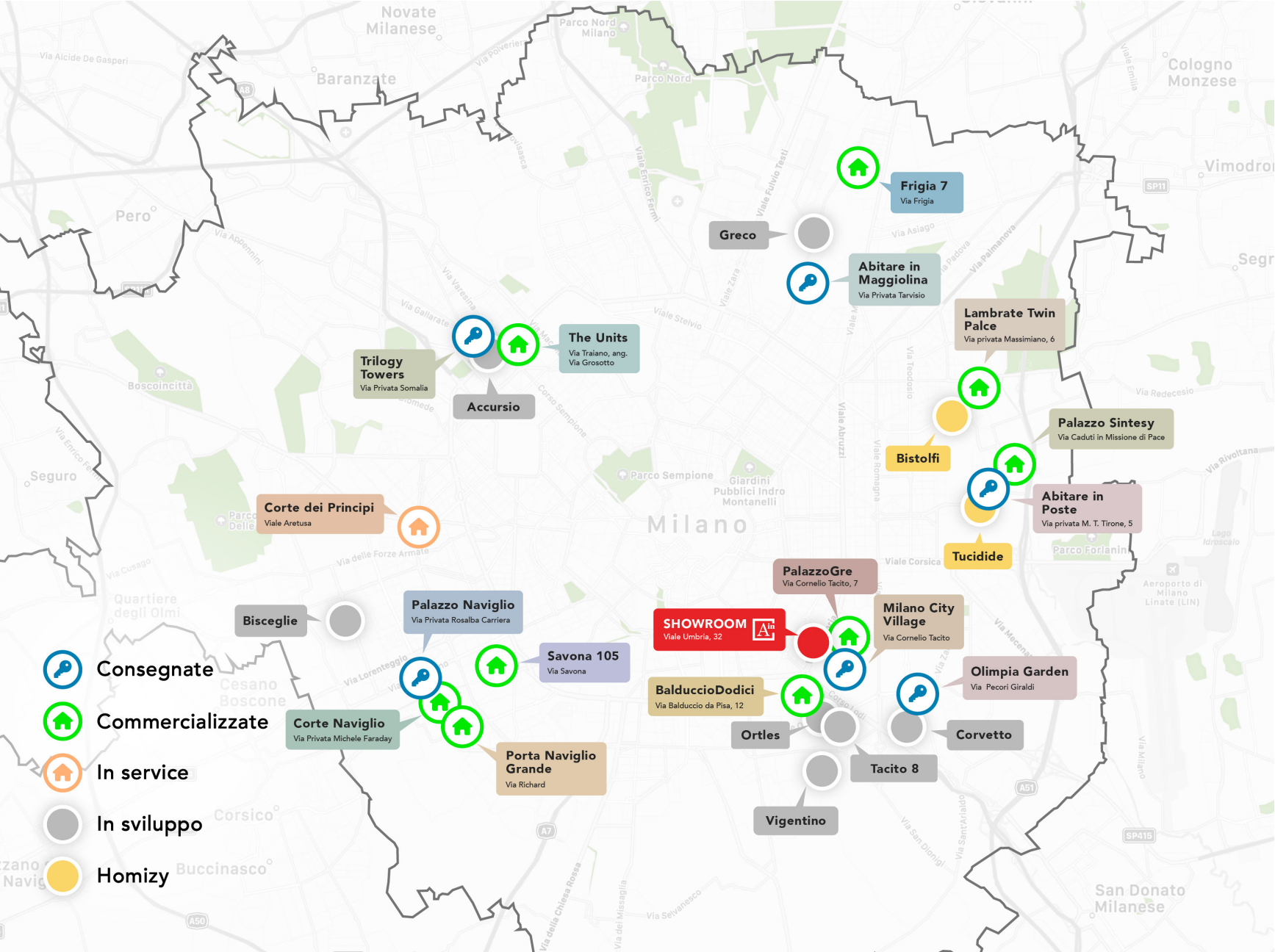
Unità consegnate

Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 835² appartamenti , suddivisi nei progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina, Olimpia Garden, Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, per un controvalore complessivo di quasi € 310 mln.

¹ Di cui 19.900 mq da realizzarsi in Edilizia Convenzionata e/o Concordata

² 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.

Progetti in sviluppo a Milano



19

progetti in fase di realizzazione o commercializzazione situati nelle zone di Milano a più alto tasso di crescita



Stilisti Urbani

Made in Milano



Inquadra il codice QR code,
oppure cliccaci sopra con il mouse,
per scoprire i contenuti multimediali

This is us

Nata nel 2015 dal conferimento dell'esperienza di più di 15 anni dei suoi soci fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, AbitareIn è diventata in pochissimi anni la società leader nel mercato dello sviluppo immobiliare residenziale a Milano contando su un portafoglio di 20 progetti in pipeline, per un totale di circa 2.450 appartamenti.

Il connubio tra il profondo know-how di settore e l'elevato grado di innovazione, informatizzazione e specializzazione ha permesso di dar vita alla nuova filosofia di AbitareIn: Home By You. Essa è totalmente incentrata sul concetto di personalizzazione, pur beneficiando delle economie di scala tipiche di un modello industrializzato. Tutto questo è possibile grazie ad una piattaforma unica nel nostro settore: l'Home Configurator.

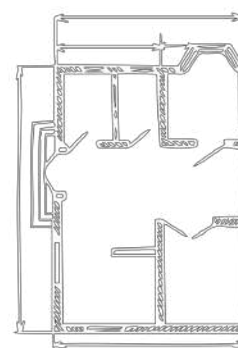
Ad aprile 2016 AbitareIn si è quotata sul mercato Euronext Growth Milan (ex mercato AIM Italia) e dal 1 marzo 2021 è quotata sul segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan.

AbitareIn si impegna nella rigenerazione urbana attraverso la demolizione o il recupero di edifici dismessi o abbandonati, contribuendo al miglioramento del tessuto abitativo cittadino mediante la creazione di nuovi interventi residenziali focalizzati sulle famiglie, caratterizzati da un forte appeal aspirazionale e un notevole impatto estetico e architettonico.

Nonostante AbitareIn conservi internamente il know-how per la selezione delle aree, la progettazione delle iniziative e l'ottenimento dei titoli abilitativi, pilastri della sua identità distintiva, la fase effettiva di costruzione dei progetti è affidata, tramite appalti, a rinomati operatori edili. Questo approccio contribuisce a mitigare i rischi correlati, sostenuto dall'ampio impiego della tecnologia che consente alla società di monitorare costantemente lo stato dei cantieri e di intervenire prontamente quando necessario.

Le sue iniziative immobiliari hanno sempre registrato performance eccezionali, anche durante gli anni di crisi. La Società ha sviluppato e perfezionato la propria strategia di prodotto e di marketing attraverso una solida attività di branding e mediante l'utilizzo di strumenti tecnologici e metodologie di Customer Relationship Management (CRM) all'avanguardia.

Nel 2022 AbitareIn ha introdotto un innovativo progetto: una piattaforma di e-commerce per la vendita online di case in costruzione. Grazie a

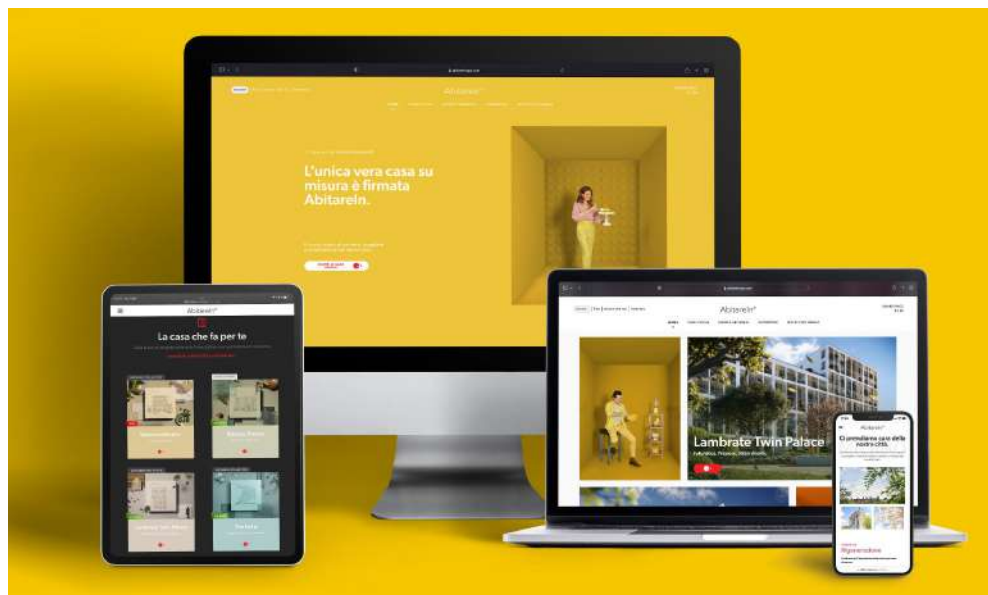


questa piattaforma, la Società è in grado di offrire ai propri clienti un'esperienza di acquisto estremamente immersiva e completa, grazie alle soluzioni tecnologiche innovative: l'intelligenza artificiale di un assistente virtuale disponibile 24 ore ogni giorno, un configuratore online degli appartamenti, la possibilità di sperimentare virtualmente gli appartamenti attraverso gli strumenti di realtà virtuale presenti nello showroom, la

possibilità di effettuare appuntamenti in videoconferenza, nonché la digitalizzazione di tutti i passaggi documentali e contrattuali.

Grazie al suo modello di business unico per il panorama italiano, AbitareIn ha raccolto il sostegno di importanti e prestigiosi operatori nazionali ed internazionali, sia del settore immobiliare che del panorama finanziario, che sono entrati a far parte della compagine sociale ed hanno accompagnato la Società nel suo percorso di crescita. La struttura "compartimentata" del Gruppo, unitamente alle modalità di commercializzazione dei progetti (prima avviene la vendita, in seguito la costruzione) assicurano l'autofinanziabilità dei progetti e la solidità patrimoniale della Società.

La prima piattaforma per la personalizzazione online degli immobili residenziali di nuova costruzione



L'incontro tra le visioni dei fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, ha dato vita a AbitareIn S.p.A. e ha rivoluzionato il paradigma dello sviluppo residenziale.

I due sviluppatori, consapevoli dell'importanza di ridefinire le dinamiche tipiche del settore immobiliare, hanno introdotto nel settore residenziale processi di innovazione, informatizzazione e industrializzazione simili a quelli di altri settori, superando i limiti fisici grazie alla Piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn dedicata alla vendita di case online. Questa tecnologia, lanciata nel 2022, consente di visualizzare tutte le proposte immobiliari di AbitareIn in un unico ambiente web, scegliere diverse soluzioni abitative, richiedere preventivi, prenotare appuntamenti presso lo Showroom fisico (anche esso potenziato con tecnologie digitali hardware e software) o in modalità video, e acquistare online.

Per rispondere alla crescente domanda di utenti orientati non solo all'acquisto online, ma anche alla personalizzazione, è stato sviluppato l'Home Configurator, uno strumento innovativo e gratuito che consente a tutti i clienti di selezionare finiture e configurare la propria casa in totale autonomia, grazie a numerose opzioni di personalizzazione studiate direttamente dai nostri architetti insieme ai nostri partner.



Homizy built to share

Homizy è la linea di business del Gruppo che sta attualmente sviluppando a Milano immobili destinati alla locazione, nella forma del CO-LIVING.

Homizy rappresenta la declinazione in campo residenziale della sharing economy: condivisione di beni, spazi e servizi per creare nuove occasioni di socialità, mediante un uso pervasivo della tecnologia, garantendo migliore efficienza di gestione e ottimizzazione delle risorse.

Mission

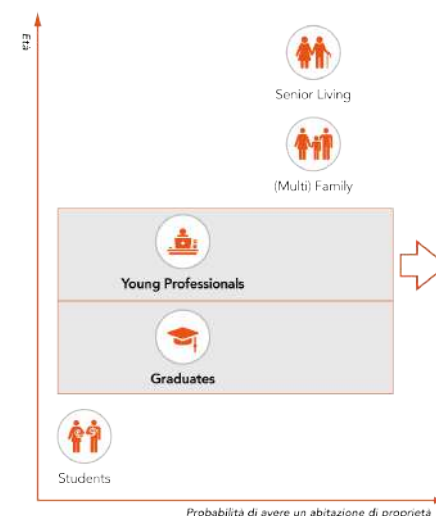


- 1 Trasformare "l'abitare" in UN'ESPERIENZA DI CONDIVISIONE favorendo le connessioni tra le persone.
- 2 "FAR SENTIRE A CASA" tutti coloro che hanno intrapreso un percorso personale e professionale di crescita a Milano

Target

IL CO-RESIDENT TIPO

- Età indicativa tra i **20 e i 35 anni**
- Ha intrapreso un percorso lavorativo **provenendo da una città diversa da Milano** o, lavorando, è alla ricerca di una **propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia**
- **Affitta direttamente (B2C) o riceve la stanza come benefit aziendale (B2B) - tassazione vantaggiosa**
- Ha un **reddito medio inferiore a 2.500 euro /mese**
- È un utente che ancora non intende «**fare il passo**» di acquisto della casa



IL PROFILO DEL CO-RESIDENT

- Sta sperimentando le caratteristiche di un **nuovo mondo del lavoro**, più fluido e dinamico, che **richiede maggiore adattabilità**
- E' attento a **soluzioni abitative più dinamiche**, integrate con i principali servizi accessori, per un'esperienza dell'abitare **più adatta alle proprie esigenze**
- E' interessato a **soluzioni che promuovano coesione**, socialità e relazioni interpersonali and professionali
- E' (verosimilmente) alla sua **prima ricerca di una casa e sceglie la soluzione del co-living** non solo per ragioni economiche
- Prevede una **permanenza media di 9/12 mesi**

Il prodotto Homizy

Ad hoc smart building

1

Nuovi complessi residenziali smart e di tendenza, progettati e realizzati appositamente per un nuovo modello di affitto, garantendo efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.

2

Prodotto unico e innovativo

Per soddisfare una nuova tipologia di domanda, anticipando i tempi del mercato e con l'obiettivo di raggiungere in breve tempo una posizione di leadership nel settore.

3

Know how Ain e segmento di mercato

Sfruttando le economie di scala e il know-how di AbitareIn, HZY presenta a Milano un prodotto nella fascia di prezzo 650-900 € a unità con una innovativa formula «all inclusive», in una fase di mercato in cui l'offerta è molto limitata e poco in linea con le attuali richieste del mercato. Rimangono i concetti di riqualificazione di aree semicentrali e periferiche validi per Ain.

Homizy business model

How we do it



TECNOLOGIA

Homizy utilizza le più innovative tecnologie esistenti sia in ambito di sviluppo, sia per la successiva gestione giornaliera degli edifici. Si sfrutterà il know-how della controllante AbitareIn per dotarsi di software che permettano una gestione efficiente di ogni processo.

USER FRIENDLY APP

Gli utenti potranno usufruire di un significativo supporto tecnologico tramite app dedicata: accesso alle stanze e aree comuni, gestione contrattualistica, pagamenti e manutenzione, sezione social e community, saranno interamente gestite attraverso l'app Homizy.



EFFICIENZA ENERGETICA

La sostenibilità ambientale è una delle priorità di Homizy. Gli immobili saranno costruiti in classe energetica a, con soluzioni impiantistiche che permettono il pay-back sui consumi in 6-7 anni.

Homizy concept



Progetti AbitareIn

Il progetto Abitare In Maggiolina, completato e consegnato a partire dal 2020, è il secondo realizzato da AbitareIn. Consiste in 125 appartamenti distribuiti tra due edifici, Sky Tower e Maggiolina Gardens, costruiti su un'area precedentemente abbandonata dove sorgeva la sede del quotidiano Il Giorno.

Questo progetto fonde architettura e natura nel quartiere Maggiolina, noto per i suoi scorci naturali sulla Martesana e le ville padronali. L'iconico design dei piani sospesi bianchi crea spazi flessibili tra di essi, con terrazze che diventano giardini pensili, offrendo una vista sullo skyline di Milano.

I materiali scelti per gli interni e gli esterni richiamano la natura, mentre le ampie vetrate alleggeriscono i volumi degli edifici rendendoli moderni e leggeri. Un grande parco con prati, superfici pavimentate e varietà di arbusti collega la residenza alla città, offrendo un'esperienza immersiva.



AbitareIn Collection

Maggiolina

Abitare in Maggiolina

L'ex area industriale di via Tacito, un tempo un vuoto urbano, è rinata grazie al progetto Milano City Village. Questo progetto si basa sul concetto di piazza come centro di socialità e relazioni, rappresentando sia il cuore fisico che metaforico del complesso.

Milano City Village conserva lo stile delle corti milanesi con uno spazio interno che favorisce l'interazione umana. La corte funge da piazza, luogo di incontri e riposo, riscoprendo il senso di comunità.

Le facciate del Milano City Village sono caratterizzate da logge ampie e terrazzi sospesi, creando un gioco di pieni e vuoti che dà vita a un nuovo paesaggio urbano, colmando il divario tra la città storica e quella in espansione.



AbitareIn Collection

Calvaire

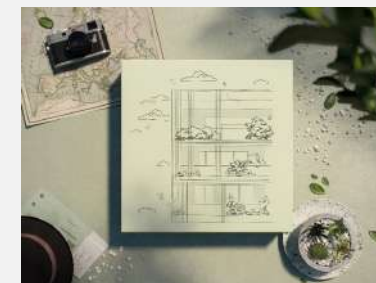
Milano City Village

Il complesso residenziale Trilogy Towers, costituito da tre torri denominate Gold, Diamond e Platinum, si trova in via Gallarate, nel quadrante nord-ovest di Milano.

Questo progetto mira a rivitalizzare il contesto urbano, trasformando una zona storicamente industriale in un nuovo polo attrattivo.

La zona, ricca di opportunità di rigenerazione urbana, è in linea con i progetti di City Life - Tre Torri e Portello.

Le facciate delle torri sono curate nei dettagli, con superfici preziose e cangianti, creando un effetto dinamico e raffinato.



AbitareIn Collection

Piazzale Accursio

Trilogy Towers

Palazzo Naviglio, situato nel quartiere Giambellino di Milano, rappresenta un nuovo approccio alla progettazione residenziale, promuovendo la sostenibilità come stile di vita.

L'edificio contemporaneo è composto da due volumi sfalsati con ampie logge e facciate ritmate da doghe in bambù e lamelle metalliche, creando profili sinuosi. La palette di colori richiama elementi naturali come aria, acqua, luce, legno e verde, enfatizzando una relazione armoniosa tra uomo e natura. I rivestimenti in bambù creano un'atmosfera calda e accogliente, con un impatto ecologico neutro.

La tecnologia avanzata riduce le emissioni, purifica l'aria, raccoglie acqua piovana e gestisce i rifiuti organici, incarnando una filosofia green.



AbitareIn Collection

Giambellino

Palazzo Naviglio

Savona 105 è un progetto di AbitareIn che mira a rigenerare la zona di Tortona, un'area di Milano con un alto tasso di fermento culturale. Questo progetto è un omaggio alla "rigenerazione creativa" che trasforma spazi dismessi attraverso la cultura, l'arte e il design.

Immerso in un parco che alterna stanze verdi a superfici pavimentate, il piano terra dell'edificio ospita molteplici funzioni, ispirate sia dall'hotellerie che dalla smart city: i primi perché ciascun residente si possa sentire gradito ospite ogni giorno, i secondi per facilitare l'organizzazione delle attività quotidiane.

I servizi interni permettono un'efficiente ottimizzazione delle giornate per avere maggior tempo libero da dedicare alle proprie passioni.



AbitareIn Collection

Tortona
Savona 105

A pochi passi dalla fermata della metropolitana, Olimpia Garden è la nuova residenza del Gruppo AbitareIn, composta di 138 appartamenti distribuiti su tre edifici, con un ampio giardino interno e diversi spazi comuni.

Il complesso è composto da diverse tipologie di appartamento, tutte consegnate "chiavi in mano" includendo soluzioni di arredo studiate appositamente dagli Interior Designer di AbitareIn per offrire un prodotto efficiente e di stile.

Il progetto sorge all'interno di un contesto urbano fortemente interessato da processi di sviluppo e riqualificazione, a cavallo della direttrice che collega il Villaggio Olimpico che sarà realizzato in occasione delle Olimpiadi Invernali 2026 e il Palaitalia, la nuova Arena di Milano che sorgerà nel quartiere Santa Giulia.



Prime Edition

Corvetto
Olimpia Garden

Porta Naviglio Grande è un progetto che valorizza l'area tra piazzale Ohm e le vie Richard e Faraday, con due edifici dal design geometrico e ispirati alla ceramica d'autore, in dialogo con la storia del quartiere.

AbitareIn contribuisce alla città creando valore aggiunto con il suo stile unico.

Gli appartamenti, progettati per sostenibilità, risparmio energetico (classe A1), funzionalità, comfort e design, offrono grandi spazi esterni per apprezzare i benefici dell'aria aperta, un magnifico tetto che si trasforma in un giardino pensile e servizi come Smart Work, Bike Lab e Delivery Room, per semplificare la vita quotidiana.



AbitareIn Collection

San Cristoforo sul Naviglio
Porta Naviglio Grande

The Units è un complesso residenziale in Piazzale Accursio, un'area di Milano caratterizzata da dinamicità e innovazione, vicino a Piazza Portello e City Life, ricca di architetture contemporanee, negozi e sculture. Ogni appartamento ha uno spazio privato esterno, inoltre, si può godere di una vista esclusiva dal Rooftop Garden panoramico che offre momenti di relax circondati da vasche verde.

I materiali innovativi e high tech, come pietra e legno combinati con acciaio e vetro, danno agli appartamenti un aspetto unico, mix di tradizione e innovazione. Gli interni sono progettati per il massimo comfort. La domotica Smart LivingNow by Bticino permette di controllare consumi e costi, il materiale Twix è eco-friendly e il sistema di Ventilazione Meccanica Controllata garantisce il ricambio d'aria e il filtraggio di batteri e polveri.



AbitareIn Collection

Portello
The Units

Lambrate Twin Palace è un complesso residenziale con 93 appartamenti e 3.613 metri quadrati di area verde che dà spazio alla rigenerazione creativa all'interno del contesto urbano di Ventura Lambrate a Ventura Lambrate.

Comprende due edifici, Oro e Ambra, progettati per massimizzare l'uso della luce naturale con facciate che aumentano ombra e privacy.

Gli appartamenti hanno spazi esterni riservati e la classe energetica A1 è ottenuta grazie a soluzioni eco-sostenibili.

Il progetto omaggia l'artista Giampaolo Talani e crea una community con una corte porticata e un'oasi verde con piante aromatiche ed alberi.

AbitareIn mira a valorizzare la dualità tra luoghi storici e innovativi, guardando al futuro.



AbitareIn Collection

Lambrate

Lambrate Twin Palace

Palazzo Sintesy è il nuovo progetto di AbitareIn nella serie Prime Edition, situato a Milano Rubattino, un'area in trasformazione urbana con progetti innovativi di riqualificazione volti a creare e preservare aree verdi e spazi destinati alla socializzazione.

Vicino al Parco Lambro, a City Life e all'Ortica, offre stimoli ambientali e culturali. La struttura armonizza forme semplici e colori tenui con un intonaco bianco e basamento in Ceppo di Grè.

Gli appartamenti al piano terra godono di giardino privato per momenti di relax. I balconi lasciano che la luce naturale entri ed avvolga gli ambienti donando un'atmosfera calda ed unica. A completare la struttura vi è anche un giardino condominiale. Gli interni sono caratterizzati da uno stile tutto italiano, combinando estetica e funzionalità.



Prime Edition

Rubattino

Palazzo Sintesy

BalduccioDodici è un progetto di AbitareIn situato in via Balduccio da Pisa 12, angolo via Orobia. La facciata ha tensioni verticali che creano giochi di pieni e vuoti, con colori eleganti come bianco, grigio e sabbia. Le logge affacciano sullo skyline milanese, offrendo spazi che uniscono città e natura, con un'oasi condominiale privata per relax e socializzazione. Servizi come bike lab, delivery room e sala polifunzionale facilitano la routine.

Gli appartamenti, dettagliati nei minimi particolari, privilegiano luce naturale, comfort e sicurezza, con materiali di alta qualità e tecnologie avanzate come la Ventilazione Meccanica Controllata e sistemi di videosorveglianza. Il complesso è situato nel vivace e innovativo quartiere Fondazione Prada, vicino a Porta Romana, ben servito dai mezzi pubblici e ricco di punti d'interesse culturale, artistico e commerciale, caratterizzato da edifici di epoche diverse e una combinazione di tranquillità residenziale ed energia mondana.



AbitareIn Collection

Scalo Romana

BalduccioDodici

Frigia7 è un progetto di AbitareIn situato in via Frigia 7. Caratterizzato da uno stile minimal, presenta volumi lineari con giochi di pieni e vuoti, offrendo agli ultimi piani panorami unici sulla città. L'uso di materiali e colori crea un design elegante e giovane, con loggiati che si affacciano sullo skyline milanese. Gli appartamenti, dai bilocali ai quadrilocali, sono arricchiti da design Made in Italy.

La Ventilazione Meccanica Controllata garantisce il ricambio d'aria e il filtraggio di umidità, batteri e polvere, mentre la classe energetica A1 assicura efficienza energetica. Il complesso include un parco condominiale con aree ombreggiate e bike parking per promuovere la mobilità sostenibile.

Frigia7 è situato in una zona riqualificata e ben collegata dai mezzi di trasporto.



Prime Edition

Precotto

Frigia 7

Corte dei Principi è un progetto realizzato dal Gruppo Techbau con AbitareIn, situato tra le fermate Bande Nere e Gambara, in viale Aretusa, una zona residenziale ricca di servizi e ben collegata a Milano. La struttura architettonica dei due edifici è unica: uno rappresenta il futuro e l'altro la tradizione, armonizzandosi con il contesto circostante.

Le ville urbane hanno giardini privati, mentre l'edificio di nuova costruzione presenta logge ampie per momenti all'aperto. Le facciate utilizzano texture e materiali tipici urbani. Gli appartamenti, dai bilocali ai quadrilocali, offrono tranquillità e comfort, con classe energetica A3 o superiore, e Ventilazione Meccanica Controllata per il ricambio d'aria e il controllo dell'umidità.

Il centro della corte presenta rialzi con piante ed alberi, creando zone d'ombra e un'atmosfera piacevole.



AbitareIn Collection

Gambara Corte dei Principi

Corte Naviglio è un progetto di AbitareIn situato in viale Richard 20, zona Naviglio Grande. La facciata utilizza materiali metallici nei toni del verde e dell'antracite, con un design ricercato che si integra armoniosamente nel quartiere. Gli interni, dai bilocali agli attici, offrono massimo comfort e sfruttano la luce naturale, grazie all'esposizione studiata dell'edificio. La classe energetica A2 garantisce efficienza energetica e riduzione dei costi.

Le ampie ed eleganti logge estendono gli spazi interni, permettendo di godere del panorama in tranquillità. Il parco condominiale, con servizi per i residenti come la lobby e il bike parking, aggiunge valore. Situato nel Naviglio Grande, una zona iconica di Milano, il progetto beneficia di una rigenerazione urbana, offrendo un ambiente tranquillo vicino a punti d'interesse e svago.



AbitareIn Collection

San Cristoforo sul Naviglio Corte Naviglio

Palazzo Grè, un progetto di AbitareIn situato in via Tacito 7 vicino allo Scalo Romana, si integra nel contesto urbano con una struttura architettonica di pieni e vuoti, creando uno spazio irregolare ma armonioso. Utilizza una palette di colori tenui in contrasto con elementi metallici, combinando materiali tipici milanesi. Le eleganti logge permettono di godere dell'aria aperta e di personalizzare gli spazi con piante e fiori.

Gli appartamenti, dai bilocali agli attici, sono progettati per offrire il massimo comfort, con materiali e colori scelti per riflettere la personalità degli abitanti. Tutti gli appartamenti hanno classe energetica A1 per ridurre consumi e costi. I servizi comuni, dettagliatamente studiati, includono lobby, bike parking, deposito ordini e un curato parco condominiale.

Con una superficie di circa 2.870 metri quadri, Palazzo Grè si trova in una zona in rigenerazione, vicina al centro di Milano e ben servita dai mezzi di trasporto per rapidi collegamenti in tutta la città.



AbitareIn Collection

Calvairate PalazzoGrè

Relazione sulla Gestione

AL 31 MARZO 2024

Andamento gestionale del Gruppo nel primo semestre che chiude al 31 marzo 2024

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	31.03.2024	% sui ricavi della gestione caratteristica	31.03.2023	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	9.876.763	29,03%	129.372.641	168,70%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	18.116.100	53,25%	(69.579.077)	(90,73%)
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	2.690.254	7,91%	2.550.000	3,33%
Altri ricavi	3.337.047	9,81%	14.345.476	18,71%
Totale ricavi consolidati	34.020.164	100,00%	76.689.040	100,00%
Costi di produzione	24.502.637	72,02%	45.435.340	59,25%
VALORE AGGIUNTO	9.517.527	27,98%	31.253.700	40,75%
Costo del lavoro	2.238.192	6,58%	1.814.010	2,37%
Altri costi operativi	1.099.983	3,23%	1.698.370	2,21%
Ebitda	6.179.352	18,16%	27.741.320	36,17%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	631.635	1,86%	596.284	0,78%
Ebit	5.547.717	16,31%	27.145.036	35,40%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(2.226.500)	(6,54%)	(3.900.803)	(5,09%)
Ebt	3.321.217	9,76%	23.244.233	30,31%
Imposte sul reddito	(2.377.946)	(6,99%)	(973.837)	(1,27%)
Utile (perdita) dell'esercizio	943.271	2,77%	22.270.396	29,04%

La valutazione dell'andamento economico del Gruppo viene svolta considerando anche alcuni indicatori alternativi di performance (Misure Alternative di Performance), così come previsto dalla European Securities and Markets Authority (ESMA) in seguito all'emanazione della comunicazione CONSOB del 3 dicembre 2015 n.92543/15, che rende applicabili gli orientamenti pubblicati il 5 ottobre 2015 dall'ESMA circa la loro presentazione nelle informazioni regolamentate diffuse o nei prospetti pubblicati a partire dal 3 luglio 2016.

Di seguito la descrizione degli indicatori indicativi di performance economica utilizzati dal Gruppo:

- Valore Aggiunto (o VA): rappresenta un indicatore della performance operativa ed è calcolato sottraendo i costi di produzione ai ricavi derivanti dalla gestione caratteristica del Gruppo;
- EBITDA (o Margine Operativo Lordo): rappresenta un indicatore della performance operativa ed è calcolato sommando all'EBIT gli ammortamenti e le svalutazioni ed altri accantonamenti.

Il primo semestre dell'esercizio ha chiuso con RICAVI CONSOLIDATI pari a € 34,02 mln (€ 76.69 mln nel medesimo periodo dell'esercizio precedente, i quali erano influenzati in modo sostanziale dalle consegne degli appartamenti di tre progetti e dalla conclusione dell'operazione di via Cadolini), derivanti dalla somma:

- (i) € 9,88 mln di Ricavi per Vendite, relativi ai rogiti delle unità immobiliari (€ 129,38 mln nel primo semestre dello scorso esercizio) dei progetti Miano City Village, per un ammontare

- pari a € 3,27 mln, Palazzo Naviglio per un ammontare pari a € 2,47 mln e Trilogy Towers per un ammontare pari a € 3,71 mln.;
- (ii) € 2,69 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 2,55 mln nel primo semestre dello scorso esercizio) relativi all'acquisto dell'area sita nel quartiere di Nolo;
- (iii) € 18,12 mln di variazione positiva delle rimanenze per avanzamento lavori, al netto dello scarico di magazzino legato alle consegne (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers (€ 69,58 mln di variazione negativa delle rimanenze per avanzamento lavori nel primo semestre dello scorso esercizio). L'avanzamento della produzione è pari a € 26,56 mln (€ 38,11 mln al 31 marzo 2023). Procedono i lavori su Porta Naviglio Grande - in consegna a fine anno -, TheUnits, Lambrate Twin Palace, Palazzo Sintesy e BalduccioDodici;
- (iv) Gli altri ricavi operativi pari a € 3,38 mln al 31 marzo 2024 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 di € 0,76 mln e € 1,03 mln;
 - Contributo in conto esercizio secondo l'art. 14 del Decreto Legge n.63/2013 in capo alla controllata Trilogy Towers S.r.l. per un importo pari a € 0,94 mln;
 - Altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding Abitare In S.p.A. per un ammontare pari a € 0,92 mln.

L'EBT CONSOLIDATO, pari a € 3,3 mln (€ 23,2 mln nel primo semestre 2023, influenzato positivamente dalla conclusione dell'operazione di via Cadolini), risente fortemente del mancato avvio dei nuovi progetti.

Il dato dell'EBT è influenzato negativamente, per € 0,51 mln, dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. derivante dalla valutazione al fair value alla data di chiusura del semestre di riferimento (al 31 marzo 2023 aveva influenzato negativamente per € 0,8 mln)

L'UTILE CONSOLIDATO è pari a € 0,94 mln (€ 22,3 mln al 31 marzo 2023).

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Impieghi	31.03.2024	30.09.2023
Immobilizzazioni immateriali	2.275.366	2.315.962
Immobilizzazioni materiali	28.896.006	27.525.067
Immobilizzazioni finanziarie	62.956	184.544
Partecipazioni in altre imprese	1.516.736	2.022.472
Altre attività non correnti	1.833.877	2.080.880
Altre attività correnti	19.785.248	28.868.549
Magazzino	191.955.830	169.786.314
Altre passività correnti e non correnti	(83.911.277)	(84.610.342)
CAPITALE INVESTITO NETTO	162.414.742	148.173.446
Disponibilità liquide	(23.698.545)	(28.917.054)
Crediti finanziari	(2.787.939)	(2.200.000)
Attività finanziarie iscritte al fair value	(21.215.697)	(15.220.554)
Debiti finanziari correnti	15.299.947	11.105.340
Debiti finanziari non correnti	87.824.121	73.751.305
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	55.421.887	38.519.037
Capitale sociale	133.075	133.004
Riserve e utili (perdite) a nuovo	105.775.300	85.231.865
Utile (perdita) d'esercizio	1.084.480	24.289.540
PATRIMONIO NETTO	106.992.855	109.654.409
FONTI DI FINANZIAMENTO	162.414.742	148.173.446

La variazione delle immobilizzazioni immateriali è dovuta principalmente all'incremento di € 0,2 mln, al netto degli ammortamenti di periodo, relativo all'investimento effettuato dal Gruppo relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate Abitare In, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo e all'integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi ai costi per servizi resi da terzi. 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 Siinq S.p.A. Le partecipazioni in altre imprese si sono ridotte per un importo pari a € 0,5 mln derivante dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. al fair value. L'incremento delle rimanenze di magazzino, al netto degli scarichi derivanti dalle consegne delle unità immobiliari dei progetti Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, è dovuto principalmente all'avanzamento dei lavori sui cantieri di Porta Naviglio Grande, The Units, Lambrate Twin Palace, BalduccioDodici, Palazzo Sintesy.

Indebitamento finanziario netto consolidato

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO			
31.03.2024	31.03.2024	30.09.2023	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	23.698.545	28.917.054	(5.218.509)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	24.003.636	17.420.554	6.583.082
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	47.702.181	46.337.608	1.364.573
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	15.299.947	11.105.340	4.194.607
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	15.299.947	11.105.340	4.194.607
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) – (D)	(32.402.234)	(35.232.268)	2.830.034
I. Debito finanziario non corrente	87.824.121	73.751.305	14.072.816
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	87.824.121	73.751.305	14.072.816
M. Totale indebitamento finanziario netto (H) + (L)	55.421.887	38.519.037	16.902.850

L'indebitamento finanziario netto rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è calcolato come somma dei debiti finanziari a breve ("Debito finanziario corrente" e "Parte corrente dell'indebitamento non corrente") e lungo termine ("Debito finanziario non corrente", "Strumenti di debito" e "Debiti commerciali e atiltri debiti non correnti") al netto della liquidità e dei mezzi equivalenti ("Disponibilità liquide", "Mezzi equivalenti a disponibilità liquide" e "Altre attività finanziarie correnti"). Tale indice viene calcolato come previsto dall'orientamento n.39 emanato il 4 marzo 2021, applicabile dal 5 maggio 2021 in linea con il richiamo di attenzione n.5/21 emesso dalla CONSOB il 29 aprile 2021.

Le altre attività finanziarie correnti sono costituite prevalentemente da linee di investimento effettuate dalla holding Abitare In S.p.A. la cui duration non è oltre i 12 mesi.

I debiti finanziari correnti e non correnti sono costituiti prevalentemente da debiti finanziari verso istituti di creito per un ammontare complessivo di € 101,2 mln e la parte residuale par a € 1,3 mln da debiti finanziari derivanti dai contrsatti di leasing sottoscritti dalla holding Abitare In S.p.A.

L'indebitamento finanziario netto consolidato al 31 marzo 2024 è pari a € 55,4 mln rispetto a € 38,5 mln al 30 settembre 2023 (e € 49,5 mln al 31 dicembre 2023). Tale variazione è da imputarsi principalmente all'esborso dovuto al pagamento del dividendo avvenuto in data 4 ottobre 2023 (deliberato nell'esercizio chiuso al 30 settembre 2023) per un importo pari a € 9,9 mln e dall'esecuzione del piano di acquisto azioni proprie per un importo pari a € 3,4 mln. L'indebitamento è inoltre influenzato negativamente dal versamento di acconti relativi all'acquisto futuro di nuove aree per un importo pari a € 1,1 mln, dall'acquisto di nuove aree per un importo di € 0,9 mln (al netto degli acconti versati negli esercizi precedenti) e investimenti complessivi per € 16,3 mln a fronte dell'avanzamento dei cantieri. L'indebitamento è influenzato positivamente dagli incassi derivanti dai rogiti degli immobili di Milano City Village, Trilogy Towers e Palazzo Naviglio per un importo pari a € 6,9 mln e dalle caparre e acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati per un ammontare complessivo pari a € 7,8 mln.

L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente all'assorbimento di cassa dell'attività operativa per un importo pari a € 3,9 mln, dall'attività di investimento per un importo pari a € 1,9 mln,

dall'accensione di finanziamenti per un importo pari a € 22,8 mln, dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a € 4,8 mln, dal pagamento di dividendi per un importo pari a € 9,9 mln e dall'acquisto di azioni proprie per un importo pari a € 3,4 mln come riportato nello schema del rendoconto finanziario.

Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui il Gruppo è esposto

Nell'esercizio delle attività, il Gruppo è esposto a rischi e incertezze derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale e specifico del proprio settore, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Rischi connessi alle condizioni generali dell'economia

L'andamento del prodotto interno lordo, unitamente alle condizioni generali di accesso al mercato del credito, ha un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui Abitare In si relaziona. L'attuale situazione macroeconomica è caratterizzata da un elevato livello di incertezza risultante di una combinazione di fattori quali gli effetti residuali della pandemia di Covid-19, l'inflazione, l'aumento dei tassi di interesse, il deterioramento del clima di fiducia generale, i rischi geopolitici inaspriti dal conflitto russo-ucraino e le conseguenti incertezze circa i possibili scenari futuri.

La BCE ha introdotto un significativo innalzamento dei tassi di interesse per favorire un ritorno tempestivo dell'inflazione all'obiettivo di medio termine. A livello creditizio i prestiti bancari hanno rallentato, risentendo dell'indebolimento sia della domanda delle imprese per finalità di investimento sia di quella delle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Negli ultimi mesi tale trend di incremento dei tassi di interesse si è stabilizzato, ed iniziano a vedersi i primi segnali di discesa.

Il 2024 è comunque atteso essere caratterizzato da una crescita economica debole e alta inflazione. Il miglioramento atteso nel biennio successivo è fortemente dipendente da una positiva evoluzione dello scenario geopolitico che possa escludere la sospensione permanente delle forniture di materie prime energetiche dalla Russia all'Europa. La situazione generale rimane dunque ad oggi caratterizzata da condizioni di incertezza in ragione delle quali le previsioni riportate nella presente relazione finanziaria annuale potrebbero subire variazioni.

Rischi correlati alla diffusione di epidemie

La diffusione di epidemie può avere un impatto negativo rilevante sull'operatività e sui risultati del Gruppo e dell'intero mercato in cui questo opera. La diffusione di malattie contagiose è al di fuori del controllo del Gruppo e non vi è pertanto alcuna garanzia che il Gruppo possa in futuro essere in grado di contrastarne gli effetti o l'impatto sulla propria operatività e sui propri risultati. Con riferimento all'epidemia legata alla diffusione del COVID 19, il Gruppo è stato esposto, nel periodo compreso tra febbraio e maggio 2020, a misure restrittive, come, ad esempio, la chiusura temporanea dei cantieri edili commissionati dal Gruppo, ed è esposto anche nel futuro al rischio derivante dall'adozione da parte delle autorità pubbliche di ulteriori e nuove misure volte a prevenire e/o limitare la diffusione di pandemie e dalle conseguenze operative ed economiche derivanti dall'adozione di tali provvedimenti.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

A causa della rapida diffusione del Coronavirus, il Governo italiano ha adottato e potrà adottare in futuro misure restrittive volte a contenere l'ulteriore diffusione della pandemia, le più rilevanti delle quali hanno

comportato restrizioni e controlli sugli spostamenti delle persone, il divieto di assembramenti e la chiusura di stabilimenti produttivi, uffici, nonché cantieri edili.

Una situazione epidemiologica potrebbe, inoltre, avere gravi effetti economici, patrimoniali e finanziari anche sugli appaltatori individuati da AbitareIn per l'esecuzione delle diverse Iniziative Immobiliari. Qualora gli appaltatori, a causa di situazioni di dissesto economico, non fossero più in grado di rispettare gli impegni, nei termini, alle condizioni economiche e modalità concordate con Abitare In, ovvero venissero assoggettati a procedure concorsuali o a fallimento, AbitareIn si troverebbe nella condizione di doverli sostituire con altri soggetti, in tempi rapidi e conseguenti maggiori tempi e costi nell'ultimazione delle iniziative immobiliari in corso.

Alla data della presente relazione non è possibile escludere l'eventualità che si verifichino nuove ondate di contagi da COVID-19 (o da altre malattie) tali da obbligare le autorità governative a imporre nuovamente misure restrittive volte a contenerne l'ulteriore diffusione del virus e, pertanto, non è possibile prevedere gli ulteriori effetti negativi che il protrarsi della pandemia determinerà, non solo sull'attività del Gruppo, ma anche sui mercati finanziari e sulle attività economiche a livello domestico.

Rischi connessi all'incremento delle materie prime

L'evoluzione della pandemia COVID-19 e, più recentemente, il conflitto tra Russia e Ucraina, hanno determinato un contesto di incertezza economica a livello internazionale, che è sfociato, tra le altre, in un incremento del costo di energia e materie prime.

Il Gruppo è pertanto esposto al rischio che tale incremento dei costi, unitamente alla scarsità di alcune materie prime, renda maggiormente onerosa l'attività di sviluppo degli immobili.

Ad oggi, il costo delle materie prime sembra essersi stabilizzato, pur non essendo possibile escludere ulteriori cambiamenti, in ragione di una situazione internazionale ancora caratterizzata da forte instabilità. Al fine di contenere tale rischio, l'Emittente ha introdotto nei contratti con i clienti una clausola cd. di "adeguamento prezzo" che consente l'adeguamento del prezzo di vendita delle unità immobiliari sulla base dell'indice dei costi di costruzione del residenziale rilasciato da ISTAT.

Rischi connessi all'indebitamento finanziario del Gruppo

L'attività del Gruppo è, nel suo complesso, un'attività capital intensive che impone al Gruppo di impegnare nelle fasi iniziali dell'Iniziativa Immobiliare tutte le risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo della stessa, e che, eccezion fatta per gli anticipi corrisposti, con i contratti preliminari di acquisto, dai clienti che, in media, rappresentano il 30% del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, porta all'incasso dei corrispettivi residui da parte degli acquirenti, solo alla fine dell'intero processo realizzativo e promozionale dell'Iniziativa Immobiliare.

L'indebitamento finanziario del Gruppo generalmente deriva, quindi, dall'ottenimento di mutui fondiari concessi ratealmente in base allo stato di avanzamento lavori (i quali sono garantiti da ipoteche sugli immobili stessi), dall'incasso delle somme ricevute dai promissari acquirenti a titolo di caparra confirmatoria e anticipo sul prezzo di compravendita (sulla base di quanto previsto dai contratti preliminari di compravendita) e dalle dilazioni di pagamento che vengono negoziate con i fornitori del Gruppo.

Si evidenzia che alcuni degli accordi relativi all'indebitamento finanziario della Società e del Gruppo prevedono, tra l'altro, covenant finanziari, il rispetto di clausole di change of control e/o altre previsioni che comportano limiti all'utilizzo delle risorse o alla distribuzione di dividendi da parte delle contraenti (in particolare nei contratti sottoscritti dai Veicoli Operativi).

Alcuni contratti di finanziamento sottoscritti dall'Emittente o dalle altre società del Gruppo prevedono clausole di Cross-Default Interno secondo le quali in caso di inadempimento di obbligazioni di natura creditizia, finanziaria, nonché di garanzia, o decadenza dal beneficio del termine, risoluzione o recesso per fatto imputabile esclusivamente al soggetto beneficiario contraente relativamente a qualsiasi contratto di finanziamento stipulato, la banca ha diritto di recedere o di risolvere il contratto di finanziamento.

Il mancato rispetto di una qualsiasi delle disposizioni o restrizioni previste dai contratti di finanziamento del Gruppo potrebbe pertanto comportare un evento di default con conseguente diritto del finanziatore di dichiarare, in relazione alla società finanziata, tutti gli importi concessi in prestito come immediatamente dovuti ed esigibili (unitamente agli interessi maturati e non pagati) e a revocare gli eventuali impegni a concedere ulteriori crediti, con conseguenti effetti negativi sostanziali sull'attività, la situazione finanziaria e sui risultati delle operazioni o prospettive del Gruppo.

La capacità del Gruppo di far fronte al proprio indebitamento dipende dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, fattori che possono dipendere da circostanze anche non prevedibili da parte del Gruppo. Qualora tali circostanze dovessero verificarsi, il Gruppo potrebbe trovarsi in futuro nella posizione di non essere in grado di far fronte al proprio indebitamento, né di portare a termine gli investimenti intrapresi, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e del Gruppo.

Tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Entro un anno	Oltre un anno entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale debito
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	167	999	809	1.975
Mutuo fondiario	Abitare In Development 3 S.r.l.	109	538	645	1.292
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	1.912	3.961	-	5.873
Mutuo fondiario	Abitare In Development 5 S.r.l.	70	3.446	2.125	5.641
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	2.854	-	-	2.854
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	495	933	-	1.428
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	713	1.958	-	2.671
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.011	1.017	-	2.028
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	610	1.492	-	2.102
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.083	3.977	-	5.060
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	567	4.491	-	5.058
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.377	3.657	-	5.034
Mutuo fondiario	Accursio S.r.l.	60	7.500	2.672	10.232
Mutuo chirografario	Citynow S.r.l.	380	1.243	-	1.623
Finanziamento	Deametra Siinq S.r.l.	-	7.969	-	7.969
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l.	-	515	6.782	7.297
Mutuo chirografario	Mivivi S.r.l.	922	4.059	-	4.981
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l.	97	6.506	-	6.603
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	69	8.760	2.190	11.019
Mutuo fondiario	Smartcity Siinq S.r.l.	15	-	1.065	1.080
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l.	-	149	349	498
Mutuo chirografario	Volaplana S.r.l.	1.203	3.823	-	5.026
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	167	999	809	1.975
Mutuo fondiario	Abitare In Development 3 S.r.l.	109	538	645	1.292
Mutuo fondiario	Abitare In Development 5 S.r.l.	70	3.446	2.125	5.641
TOTALE		15.036	67.650	19.096	101.782

Si segnala che i mutui fondiari concessi dagli istituti di credito ammontano complessivamente a Euro 177.402 migliaia, di cui utilizzati Euro 54.092 migliaia.

Rischi connessi all'attività del Gruppo

Il Format AbitareIn, il quale include la ricerca delle aree edificabili, la verifica, la gestione e l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi, la compravendita dell'area, la fase di progettazione degli immobili da realizzarsi, nonché la successiva fase di promozione e vendita delle unità immobiliari, si sviluppa su un arco temporale a medio/lungo termine (non inferiore a 4 anni); in considerazione della configurazione di tale modello di business, è possibile che, alla chiusura dell'esercizio contabile di un determinato anno, nessuno dei veicoli operativi, essendo predisposti secondo i principi contabili nazionali emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), consegua ricavi derivanti dalla cessione di immobili e non ci siano quindi utili distribuibili in favore della capogruppo.

Alla luce di quanto precede, è, quindi, possibile che le previsioni sulla redditività e/o sui tempi di realizzazione non siano in linea con le tempistiche e gli obiettivi preventivati dall'Emittente, con un impatto negativo sull'attività del Gruppo e pregiudizio sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dello stesso.

Rischi connessi al ritardo nell'ottenimento dei titoli autorizzativi per la realizzazione dei progetti immobiliari

La costruzione degli immobili sulle aree edificabili (meglio, sulle aree su cui insistono gli immobili da demolire e ricostruire o da recuperare) acquistate dai singoli Veicoli operativi è condizionata all'ottenimento ed al mantenimento dei relativi permessi amministrativi.

In tale contesto, sebbene nella fase di individuazione AbitareIn selezioni solo aree già urbanizzate e già edificate nel pieno rispetto delle autorizzazioni rilasciate in precedenza, è strutturale il rischio che si verifichino ritardi nel rilascio da parte della Pubblica Amministrazione dei titoli autorizzativi idonei alla realizzazione dei complessi immobiliari (permessi di costruire, certificazione bonifiche, parere paesaggistico...).

Per la riduzione di tale rischio, la Società, nei periodi in cui il mercato lo consente, condiziona l'acquisto delle aree all'ottenimento di un titolo abilitativo idoneo alla costruzione, o almeno a un parere preventivo. In questo periodo di costante e continua crescita dei prezzi di acquisto delle aree e di maggiore concorrenza, l'acquisto avviene il più delle volte prima dell'ottenimento di tali permessi.

Tali ritardi influiscono nei rapporti con il cliente e sull'aspetto reputazionale della Società, nonché sulla capacità di pianificazione delle campagne commerciali dei progetti.

Sempre nel contesto dell'ottenimento dei titoli autorizzativi, si segnala:

- Rischio di modifiche nella distribuzione della superficie e limitazioni morfologiche dell'erigendo complesso immobiliare che potrebbero anche ridurre l'appetibilità commerciale e quindi la marginalità dell'operazione;
- In caso di operazioni che implicino il cambio di destinazione d'uso, o in caso di modifiche della normativa urbanistica, rischio di variazioni anche in diminuzione della metratura trasformabile in residenziale. Allo stato attuale, la normativa, al contrario, ha riconosciuto bonus volumetrici in aumento per la realizzazione di interventi residenziali fino al 20% per alcune tipologie di operazioni (Legge Regionale Lombardina n. 18/2019).

Perdura, nel Comune di Milano (area di principale operatività del Gruppo) l'allungamento, ormai di particolare rilevanza, nel rilascio dei titoli autorizzativi. Il Gruppo ha attualmente in attesa di autorizzazione progetti

che contano complessivamente più di 700 appartamenti, per i quali non è al momento possibile prevedere le tempistiche di rilascio.

Rischio di mercato

Il Gruppo è esposto al rischio che variazioni avverse delle variabili macroeconomiche e del contesto politico nazionale e internazionale, comportino oscillazioni nei prezzi di vendita delle unità immobiliari, nonché una riduzione della propensione all'acquisto.

Inoltre, tali eventuali variazioni avverse potrebbero comportare anche un incremento dei costi per la realizzazione dei progetti immobiliare.

Alla luce di quanto precede, è possibile che tali rischi comportino una riduzione delle vendite delle unità immobiliari, una riduzione dei ricavi e/o della redditività.

Per ulteriori informazioni in merito ai rischi a cui è esposto il Gruppo si veda anche la Relazione Finanziaria Annuale al 30 settembre 2023.

Principali attività ed eventi del periodo

Nel periodo di riferimento, il Gruppo ha proseguito nelle proprie attività operative sulle aree della pipeline, sia su quelle con attività cantieristiche già avviate, sia su quelle in stadio meno avanzato. L'attività di sviluppo propedeutica alla realizzazione dei progetti è infatti un'attività che il Gruppo svolge in modo continuativo, avendo ad oggi una pipeline di 20 progetti in diverse fasi di sviluppo.

Nel mese di novembre, è stato affidato l'appalto per la realizzazione del progetto di BalduccioDodici, per il quale è stato dato avvio ai lavori di costruzione.

Sempre nel mese di novembre, la Società ha anche comunicato l'ampliamento del proprio modello di business, mediante partnership con altri operatori.

Il primo progetto di questo tipo nasce con Techbau S.p.A., leader del settore dell'ingegneria e delle costruzioni nonché principale developer e General contractor nell'ambito del settore privato sul territorio nazionale, che ha recentemente avviato un nuovo progetto di sviluppo residenziale a Milano: "Corte dei Principi". A questo si aggiunge un ulteriore progetto, Aurelia New Living, sempre sviluppato da Techbau, nella città di Roma.

AbitareIn ha messo a disposizione la propria piattaforma tecnologica e le proprie competenze per le attività di marketing e comunicazione, l'ottimizzazione del prodotto e la messa a punto delle planimetrie, la personalizzazione degli appartamenti e le attività di customer care.

In data 19 dicembre 2023 è stato sottoscritto il contratto definitivo di cessione della Partecipazione totalitaria al capitale sociale della City Zeden Srl e del finanziamento soci erogato alla medesima, il tutto per un corrispettivo complessivo pari a € 2,1 milioni. La società ceduta era promissaria acquirente di un immobile sito in Milano, nel quartiere di Greco.

Nel mese di gennaio, una società appartenente al Gruppo ha sottoscritto il preliminare di acquisto per un'area sita in Milano, nella zona dello Scalo di Porta Romana. Il contratto prevede un corrispettivo complessivo, da saldare a rogito, di circa € 4,5 mln.

In data 23 gennaio 2024, l'Assemblea dei soci di AbitareIn ha approvato la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione e del nuovo Collegio Sindacale, in carica fino all'approvazione del bilancio che chiuderà al 30 settembre 2026. La composizione è la seguente:

Consiglio di Amministrazione:

- Luigi Francesco Gozzini – **Presidente e Amministratore Delegato**
- Marco Claudio Grillo – **Amministratore Delegato**
- Eleonora Reni – **Consigliere**
- Mario Benito Mazzoleni – **Consigliere indipendente**
- Giuseppe Vegas – **Consigliere indipendente**
- Nicla Picchi – **Consigliere indipendente**
- Antonella Lillo – **Consigliere Indipendente**
- Massimo Massarotto – **Consigliere Indipendente**

Collegio Sindacale:

- Ivano Passoni – **Presidente**
- Elena Angela Maria Valenti – **Sindaco Effettivo**
- Matteo Ceravolo – **Sindaco Effettivo**
- Dorizzi Marco – **Sindaco Supplente**
- Fanny Butera – **Sindaco Supplente**

Nel periodo di riferimento, la Società ha inoltre proseguito con il piano di acquisto di azioni proprie. Alla data di chiusura del periodo, la Società detiene 913.727 azioni proprie, pari al 3,43% del capitale sociale.

Eventi successivi al 31 marzo 2024

Successivamente alla chiusura del periodo di riferimento, il Gruppo ha concluso l'operazione di cessione di un'area sita nella zona di Corvetto, per ragioni legate ad un intervenuto cambio di normativa (che avrebbe comportato modifiche nella tipologia di progetto realizzabile), nonché per la nota situazione di stallo nel rilascio delle autorizzazioni nel Comune di Milano. La cessione è avvenuta per l'importo di € 3 milioni.

Sempre nel periodo successivo alla chiusura del periodo, la Società ha proseguito nell'esecuzione del piano di acquisto azioni proprie. Alla data di approvazione della presente relazione, la Società detiene n. 1.049.763 azioni, pari al 3,94% del capitale sociale.

Nel mese di maggio è stato dato avvio alla commercializzazione del primo progetto in sviluppo da parte di AbitareIn, in partnership con Techbau S.p.A., nella città di Roma: il progetto Bombay Palace. Il progetto, che prevede la ristrutturazione di un edificio esistente, vedrà la realizzazione di circa 90 appartamenti. Nei primi giorni dall'avvio della commercializzazione, il progetto ha suscitato molto interesse, con più di 80 primi appartamenti già completati.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nell'esercizio in corso, AbitareIn proseguirà nelle attività di commercializzazione dei progetti autorizzati, nella costruzione dei progetti già commercializzati, nonché nelle attività di scouting di nuove aree.

Come noto, la Società ha inoltre comunicato l'ampliamento del proprio modello di business, mediante partnership con altri operatori, all'interno delle quali AbitareIn mette a disposizione la propria piattaforma tecnologica e le proprie competenze nelle attività di marketing e commercializzazione, l'ottimizzazione del prodotto e la messa a punto delle planimetrie, la personalizzazione degli appartamenti e le attività di customer care.

Al momento sono due i progetti su cui AbitareIn è operativa come service provider per terzi, uno a Milano e uno a Roma.

La Società sta, inoltre, valutando di incrementare la propria presenza nel mercato di Roma, anche alla luce dell'attuale contesto milanese, e sta investendo nello studio di nuovi prodotti, che prevedano la conservazione di immobili esistenti, con riduzione delle tempistiche di realizzazione e dell'impatto sull'ambiente, sia nella realizzazione, sia in termini di efficienza energetica.

Rapporti infragruppo e con parti correlate

Come previsto dal regolamento Emittenti Consob, la società si è dotata di una "Procedura per le operazioni con parti correlate", si rimanda al sito www.abitareinspa.com sezione "Investors" per ulteriori informazioni. Le operazioni compiute da AbitareIn e dalle imprese incluse nel perimetro di consolidamento con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 26 del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2024.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso del semestre si è proseguito nell'attività di sviluppo della piattaforma Home-configurator. L'investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta a Euro 242 migliaia.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

Alla Data della presente relazione, la Società non ha appostato a bilancio un fondo rischi a copertura delle eventuali passività derivanti dai procedimenti descritti di seguito. Alla data della presente relazione, sulla base del parere dei consulenti legali e fiscali, non sussistono contenziosi significativi per i quali la società ha ritenuto di accantonare un fondo rischi.

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.

Relazione finanziaria Semestrale Consolidata

AL 31 MARZO 2024

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	Nota	31.03.2024	Di cui parti correlate	30.09.2023	Di cui parti correlate
Attività materiali	1	28.896.006		27.525.067	
Attività immateriali	2	2.275.366		2.315.962	
Attività finanziarie	3	62.956		184.544	
Partecipazioni in altre imprese	4	1.516.736		2.022.472	
Attività per imposte anticipate	5	1.833.877		2.080.880	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		34.584.941		34.128.925	
Magazzino	6	191.955.830		169.786.314	
Crediti finanziari	7;26	2.787.939	2.787.939	2.200.000	2.200.000
Attività finanziarie iscritte al fair value	8	21.215.697		15.220.554	
Crediti commerciali	9;26	1.547.175	513.879	808.301	43.879
Altre attività correnti	10	13.483.913		23.933.618	
Attività per imposte correnti	11	4.754.160		4.126.630	
Disponibilità liquide	12	23.698.545		28.917.054	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		259.443.259		244.992.471	
TOTALE ATTIVITÀ		294.028.200		279.121.396	
Capitale sociale		133.075		133.004	
Riserve		47.095.218		50.713.330	
Utili/(perdite) a nuovo		55.035.983		30.710.405	
Utile/(perdita) d'esercizio		1.084.480		24.289.540	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		103.348.756		105.846.279	
Utile e riserve di terzi		3.644.099		3.808.130	
PATRIMONIO NETTO	13	106.992.855		109.654.409	
Passività finanziarie non correnti	14	87.824.121		73.751.305	
Benefici a dipendenti	15	300.744		389.915	
Altre passività non correnti	16;26	363.371	363.371	335.184	335.184
Caparre e acconti da clienti	17	51.990.064		44.181.101	
Passività per imposte differite	5	4.147.463		3.316.613	
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		144.625.763		121.974.118	
Passività finanziarie correnti	14	15.299.947		11.105.340	
Debiti commerciali	18;26	9.109.931	30.983	7.161.139	38.512
Altre passività correnti	19;26	9.107.738	806.570	19.188.275	412.250
Caparre e acconti da clienti	17	647.246		3.029.646	
Passività per imposte correnti	20	8.244.716		7.008.469	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		42.409.582		47.492.869	
TOTALE PASSIVITÀ		187.035.345		169.466.987	
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		294.028.200		279.121.396	

Prospetto di Conto Economico consolidato

	Nota	31.03.2024	Di cui parti correlate	31.03.2023	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite	21.1	9.876.763		129.372.641	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	21.2	18.116.100		(69.579.077)	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	21.3	2.690.254		2.550.000	
Altri ricavi	21.4;26	3.337.047	470.000	14.345.476	
TOTALE RICAVI	21	34.020.164		76.689.040	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	22.1	2.690.254		2.550.000	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	22.1	-		12.500.000	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		58.216		90.604	
Costi per Servizi	22.2;26	21.693.831	703.079	30.241.940	890.826
Noleggi ed altri		60.336		52.796	
Costi per il personale	22.3;26	2.238.192	90.000	1.814.010	100.000
Ammortamenti	22.4	609.332		569.748	
Svalutazioni e accantonamenti	22.5;26	22.303	22.303	26.536	26.536
Altri costi operativi	22.6	1.099.983		1.698.370	
TOTALE COSTI OPERATIVI	22	28.472.447		49.544.004	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		5.547.717		27.145.036	
Proventi finanziari	23	1.856.793		86.292	
Oneri finanziari	23	(4.083.293)		(3.987.095)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		3.321.217		23.244.233	
Imposte	24	(2.377.946)		(973.837)	
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		943.271		22.270.396	
<i>Di cui:</i>					
Risultato netto di competenza di terzi		(141.209)		(1.323)	
Risultato netto di competenza del Gruppo		1.084.480		22.271.719	

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	Nota	31.03.2024	31.03.2023
Utile (perdita) dell'esercizio		943.271	22.270.396
Altre componenti di conto economico complessivo			
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Benefici ai dipendenti		(21.877)	10.320
Effetto fiscale		5.251	(2.478)
Totale		(16.626)	7.842
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Strumenti di copertura		(121.588)	(39.614)
Effetto fiscale		29.181	9.508
Totale		(92.407)	(30.106)
Totale variazione riserva oci		(109.033)	(22.264)
Risultato del periodo complessivo		834.238	22.248.132
Di cui:			
Risultato netto di competenza di terzi		(141.209)	(1.323)
Risultato netto di competenza del Gruppo		975.447	22.249.455

Risultato per azione	25	0,03	0,84
Risultato per azione diluito	25	0,03	0,81

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	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'esercizio										22.271.719	22.271.719	(1.323)	22.270.396
Valutazione attuariale TFR								8.044			8.044	(202)	7.842
Variazione derivati di copertura								(30.106)			(30.106)		(30.106)
Stock grant plan	350	336.687		(25.068)							311.969		311.969
Destinazione risultato d'esercizio									7.892.419	(7.892.419)	-		-
Patrimonio netto 31 marzo 2023	133.004	41.080.488	39.651	4.088183	280.589	-	5.876.568	226.404	40.636.229	22.271.719	114.632.835	3.934.646	118.567.481

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2023	133.004	41.080.488	39.651	4.401.853	280.589	(1.115.515)	5.876.568	149.696	30.710.405	24.289.540	105.846.279	3.808.130	109.654.409
Risultato d'esercizio										1.084.480	1.084.480	(141.209)	943.271
Valutazione attuariale TFR								(16.626)			(16.626)		(16.626)
Valutazione derivati copertura								(92.407)			(92.407)		(92.407)
Acquisto azioni proprie						(3.413.294)					(3.413.294)		(3.413.294)
Variazione perimetro di consolidamento									(59.676)		(59.676)	(22.822)	(82.498)
Stock grant plan	71	67.767		(163.552)					95.714		-		-
Destinazione risultato d'esercizio									24.289.540	(24.289.540)	-		-
Patrimonio netto 31 marzo 2024	133.075	41.148.255	39.651	4.238.301	280.589	(4.528.809)	5.876.568	40.663	55.035.983	1.084.480	103.348.756	3.644.099	106.992.855

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

!!	31.03.2024	31.03.2023
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	943.271	22.270.397
Imposte sul reddito	2.377.946	973.837
Proventi finanziari	(1.729.336)	(86.292)
Oneri finanziari	3.955.836	3.987.095
Accantonamenti netti	90.310	91.439
Accantonamento stock grant	-	311.969
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	609.332	569.748
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	6.247.359	28.118.193
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(22.169.516)	67.269.670
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	1.948.794	(9.384.953)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(738.874)	(590.246)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	13.583.649	(27.072.436)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(2.633.010)	(3.315.521)
Imposte pagate	-	192.474
Utilizzo dei fondi	(187.573)	(19.039)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(3.949.171)	55.198.142
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(458.021)	(111.720)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(1.107.044)	(13.136.698)
Investimenti in attività immateriali	(374.608)	(42.034)
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)	(1.939.673)	(13.290.452)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	22.773.544	27.281.757
Rimborso finanziamenti bancari	(4.811.588)	(52.660.277)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(74.861)	(121.153)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(3.795.143)	-
Variazione del perimetro di consolidamento	(82.498)	-
Investimenti in azioni proprie	(3.413.294)	-
Dividendi pagati	(9.925.824)	-
Aumento capitale a pagamento	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	670.336	(25.499.673)
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(5.218.508)	16.408.017
Disponibilità liquide di inizio periodo	28.917.053	32.365.487
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 marzo	(5.218.508)	16.408.017
Disponibilità liquide di fine periodo	23.698.545	48.773.504

A completamento delle informazioni sui flussi finanziari, come richiesto dall’emendamento allo IAS 7, è stata inserita una apposita tabella in Nota 12, che analizza le variazioni delle passività generate dall’attività di finanziamento.

NOTE ESPLICATIVE

alla Relazione Finanziaria Consolidata

Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione

Principi generali

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2024 è stato predisposto in conformità allo IAS 34, concernente l'informativa finanziaria infrannuale. Lo IAS 34 consente la redazione del bilancio in forma "abbreviata" e cioè sulla base di un livello minimo di informativa significativamente inferiore a quanto previsto dagli International Financial Reporting Standards, emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea (IFRS), laddove sia stato in precedenza reso disponibile al pubblico un bilancio completo di informativa predisposto in base agli IFRS. Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2024 è stato redatto utilizzando i medesimi principi contabili applicati dal Gruppo nell'ultimo bilancio annuale. I nuovi principi che sono entrati in vigore dal 1° Gennaio 2023 (riportati nel paragrafo "Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2023") non hanno avuto effetti significativi sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Il presente bilancio consolidato semestrale abbreviato è stato redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale in quanto gli Amministratori hanno verificato l'insussistenza di indicatori di carattere finanziario, gestionale o di altro genere che possano segnalare criticità circa la capacità del Gruppo di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro ed in particolare nei prossimi 12 mesi.

Prospetti di Bilancio

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2024 è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrative, predisposti in conformità con gli IFRS.

Gli schemi di presentazione della situazione patrimoniale-finanziaria presentano una classificazione delle attività correnti e non correnti e delle passività correnti e non correnti dove: (i) le attività non correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo oltre i 12 mesi; (ii) le attività correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo entro i 12 mesi e le disponibilità liquide; (iii) le passività non correnti comprendono i debiti esigibili oltre i 12 mesi; (iv) le passività correnti comprendono i debiti esigibili entro i 12 mesi.

Infine, il rendiconto finanziario, è stato predisposto utilizzando il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Con riferimento alla Delibera CONSOB 15519 del 27 luglio 2006 in merito agli schemi di bilancio, sono stati inseriti, ove necessario, specifici schemi supplementari di conto economico, al fine di evidenziare eventuali rapporti significativi con parti correlate, e sono indicate negli schemi di bilancio, e quindi evidenziate nelle note esplicative, eventuali operazioni qualificabili come non ricorrenti, atipiche e/o inusuali.

Esposizione degli importi nel bilancio consolidato e nelle note esplicative

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio consolidato e delle note illustrative sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrative sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico.

Principi di consolidamento

Area di consolidamento

L'area di consolidamento include le imprese controllate per le quali è possibile esercitare il controllo secondo la definizione fornita dal principio IFRS 10, che prevede che un investitore controlli un'entità nella quale ha investito quando gode di diritti che gli conferiscono la possibilità di indirizzare le attività rilevanti dell'entità, ha un'esposizione, o un diritto, a percepire ritorni variabili dal suo coinvolgimento con l'entità ed ha la concreta possibilità di usare il suo potere al fine di influenzare l'importo dei suoi rendimenti ricavabili dall'investimento.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione fino all'effettiva data di cessione. Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati a quelli adottati dal Gruppo.

Il consolidamento dei bilanci di esercizio delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure al pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nell'area di consolidamento sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

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%
Citynow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Costruire In 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	70,96%*
Edimi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Homizy Siq S.p.A.	Milano, via degli Olivetani 10/12	115.850	70,96%
Hommi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Housenow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Hub32 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Immaginare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Just Home 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%
MyTime 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%
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	70,96%*
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 70,96% tramite Homizy Siq S.p.A.

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

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
GMC Holding 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 24 novembre 2023, è uscita dal perimetro di consolidamento la seguente società:

Società	Sede	Capitale sociale
City Zeden S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000

Le controllate redigono i propri bilanci intermedi in accordo con le norme applicabili in Italia ed i Principi Contabili Italiani ed è stato pertanto necessario effettuare un processo di conversione da tali principi contabili agli IFRS per allinearli ai principi contabili di Gruppo.

Uso di stime

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio. I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi. Le stime sono utilizzate per la determinazione del fair value degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- Valutazione dello stato di avanzamento lavori e iscrizione dei ricavi: la metodologia adottata è quella del costo consuntivo in relazione al costo previsto a finire; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime sui costi a finire e sul relativo margine.
- Il valore dei crediti sisma bonus acquisiti dai clienti e dei crediti ecobonus maturati, è stato allineato al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari).
- Imposte: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non esente, vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, tenuto conto del regime fiscale applicabile alla Società, e sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

Si segnala, inoltre, che taluni processi valutativi sono generalmente effettuati in modo completo solo in sede di redazione del bilancio annuale, quando sono disponibili tutte le informazioni eventualmente necessarie, salvo i casi in cui vi siano indicatori di impairment che richiedano un'immediata valutazione di eventuali perdite di valore.

Nuovi principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicabili dall'1 gennaio 2023

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono applicabili a partire dal 1° gennaio 2023.

Amendments to IAS 12 Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction": il documento chiarisce come devono essere contabilizzate le imposte differite su alcune operazioni che possono generare attività e passività di pari ammontare alla data di prima iscrizione, quali il leasing e gli obblighi di smantellamento. Le modifiche sono state applicate a partire dal 1° gennaio 2023; "Disclosure of Accounting Policies—Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2" e "Definition of Accounting Estimates—Amendments to IAS 8": le modifiche riguardanti lo IAS 1 richiedono ad un'entità di indicare le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati dal Gruppo. Le modifiche sono volte a migliorare l'informativa sui principi contabili applicati dal Gruppo in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy.

L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sulla relazione intermedia consolidata del Gruppo.

Principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS di futura efficacia

Il 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" e il 31 ottobre 2022 ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants". Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (i.e. covenants). Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024; è comunque consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

Il 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscano al diritto d'uso trattenuto. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Al momento gli amministratori stanno valutando i possibili effetti dell'introduzione di questo emendamento sul bilancio consolidato del Gruppo.

Alla data di riferimento del presente documento, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione degli emendamenti e dei principi sotto descritti.

Il 25 maggio 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements". Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall'adozione di tale emendamento.

In data 15 agosto 2023 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability”. Il documento richiede ad un’entità di applicare una metodologia da applicare in maniera coerente al fine di verificare se una valuta può essere convertita in un’altra e, quando ciò non è possibile, come determinare il tasso di cambio da utilizzare e l’informativa da fornire in nota integrativa. La modifica si applicherà dal 1° gennaio 2025, ma è consentita un’applicazione anticipata. Gli amministratori non si attendono un effetto significativo nel bilancio consolidato del Gruppo dall’adozione di tale emendamento.

Note alle principali voci di Stato Patrimoniale

Nota 1. Attività materiali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce attività materiali al 31 marzo 2024 e al 30 settembre 2023.

	31.03.2024	30.09.2023	Variazione
Immobili	5.979.001	5.684.521	294.480
Impianti e Macchinari	9.140	12.937	(3.797)
Attrezzatura Generica	53.600	27.117	26.483
Altri Beni Materiali	1.190.656	1.243.927	(53.271)
Immob. In corso e acconti materiali	21.663.609	20.556.565	1.107.044
Totale	28.896.006	27.525.067	1.370.939

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 31 marzo 2024 e al 30 settembre 2023, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	6.548.721	50.067	36.261	2.024.617	20.556.565	29.216.231
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(864.200)	(37.130)	(9.144)	(780.690)	-	(1.691.164)
Valore di bilancio	5.684.521	12.937	27.117	1.243.927	20.556.565	27.525.067
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni/costruzioni	385.227	-	28.375	44.420	1.107.044	1.565.066
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(90.747)	(3.797)	(1.892)	(97.691)	-	(194.127)
Totale variazioni	294.480	(3.797)	26.483	(53.271)	1.107.044	1.370.939
Valore di fine esercizio						
Costo	6.933.948	50.067	64.636	2.069.037	21.663.609	30.781.297
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(954.947)	(40.927)	(11.036)	(878.381)	-	(1.885.291)
Valore di bilancio	5.979.001	9.140	53.600	1.190.656	21.663.609	28.896.006

La voce “immobili” si è incrementata esclusivamente, per un importo complessivo di Euro 385 migliaia, per effetto del rinnovamento degli uffici siti in Milano in Viale Umbria, 32.

La voce “immobilizzazioni in corso” si è incrementata per effetto degli investimenti utili alla realizzazione degli 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 Euro 76 migliaia e Euro 1.031 migliaia.

Nota 2. Attività Immateriali

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriali al 31 marzo 2024 e al 30 settembre 2023.

	31.03.2024	30.09.2023	Variazione
Costi di sviluppo	946.085	919.007	27.078
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.209	2.290	(81)
Immobilizzazioni in corso e acconti	109.255	53.504	55.751
Altre immobilizzazioni immateriali	1.217.817	1.341.161	(123.344)
Totale	2.275.366	2.315.962	(40.596)

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriali per il periodo chiuso al 31 marzo 2024 e al 30 settembre 2023, esposti per singola categoria di attività.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	3.029.600	26.152	53.504	2.276.582	5.385.838
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.110.593)	(23.862)	-	(935.421)	(3.069.876)
Valore di bilancio	919.007	2.290	53.504	1.341.161	2.315.962
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	241.867	-	55.751	76.991	374.609
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(214.789)	(81)	-	(200.335)	(415.205)
Totale variazioni	27.078	(81)	55.751	(123.344)	(40.596)
Valore di fine esercizio					
Costo	3.271.467	26.152	109.255	2.353.573	5.760.447
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.325.382)	(23.943)	-	(1.135.756)	(3.485.081)
Valore di bilancio	946.085	2.209	109.255	1.217.817	2.275.366

L'incremento dei costi di sviluppo è da imputarsi esclusivamente all'attività di sviluppo ed integrazione, con tutti i processi aziendali, della piattaforma "E-Commerce Corporate Abitare In". La piattaforma è finalizzata alla vendita delle case on-line con il supporto di un configuratore on-line degli appartamenti.Tali costi sono relativi ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

Inoltre la voce “altre immobilizzazioni immateriali” si è incrementata esclusivamente di Euro 77 migliaia per effetto dell'indicizzazione ISTAT su canoni relativi ai contratti di leasing sottoscritti dalla holding Abitare In S.p.A.

Nota 3. Attività finanziarie

Al 31 marzo 2024 la voce in oggetto è composta dalle attività finanziarie emerse dalla valutazione al mark to market dal derivato di copertura cash flow hedge stipulato da Abitare In S.p.A.

Nota 4. Partecipazioni in altre imprese

La voce in oggetto è rappresentata principalmente dalle azioni, pari al 7,3% del capitale sociale, detenute nella società Tecma Solutions S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan, specializzata nella Business Innovation del Real Estate per un importo pari a Euro 1.414 migliaia.

Il valore di iscrizione si è ridotto di 506 migliaia di Euro per effetto della svalutazione generata dall'allienamento del valore contabile al fair value al 31 marzo 2024 in quanto l'attività è classificata come Attività finanziaria valutata al fair value con una contropartita nel Conto Economico (FVTPL). Quale parametro di riferimento del fair value value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 31 marzo 2024 pari a 2,46 Euro per azione.

La voce in oggetto comprende anche una partecipazioni minoritaria nel capitale sociale, detenute nella società Arras Group S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan PRO, specializzati nello sviluppo immobiliare in località turistiche. La società è stata acquistata mediante sottoscrizione per un importo pari a Euro 100 migliaia.

L'ammontare residuo pari a Euro 3 migliaia si riferiscono a quote partecipative detenute nella Banca di Credito Cooperativo.

Si rileva che il valore di carico della società collegata Via Bombay 1 S.r.l. è stato completamente azzerato per un valore complessivo di Euro 24 migliaia.

Nota 5. Attività e Passività per imposte differite

Il saldo netto tra le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite al 31 marzo 2024 è così composto.

	31.03.2024	30.09.2023	Variazione
Attività per imposte anticipate	1.833.877	2.080.880	(247.003)
Debiti per imposte differite passive	(4.147.463)	(3.316.613)	(830.850)
Posizione netta	(2.313.586)	(1.235.733)	(1.077.853)

La voce in oggetto accoglie il saldo delle imposte anticipate e differite sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad un'attività o passività in bilancio e il valore attribuito a quella stessa attività o passività ai fini fiscali.

	30.09.2023	Iscritte a conto economico	Iscritte a Patrimonio Netto	Riclassifiche	31.03.2024
Aumento di capitale IAS 32	282.345	(41.584)	-	-	240.761
Compenso amministratori	38.051	-	-	-	38.051
Bonus dipendenti non erogati	3.080	-	-	-	3.080
Valutazioni lavori in corso secondo IFRS 15	(3.668.929)	(828.038)	-	-	(4.496.967)
Effetti applicazione IFRS 6	(56.497)	(4.476)	-	-	(60.973)
Benefici dipendenti secondo IAS 19	(7.489)	1.499	5.251	-	(739)
Eliminazione costi pluriennali secondo IAS 38	(50.071)	(892)	-	-	(50.963)
Fondo rischi	262.467	(159.111)	-	-	103.356
Valutazione derivati di copertura	(44.290)	-	29.181	-	(15.109)
Perdita fiscale	22.426	-	-	-	22.426

Variazione perimetro di consolidamento	-	-	-	(11.451)	(11.451)
Rettifica di magazzino per mark-up intercompany	1.983.174	(68.232)	-	-	1.914.942
Totale	(1.235.733)	(1.100.834)	34.432	(11.451)	(2.313.586)

Nota 6. Rimanenze

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Rimanenze al 31 marzo 2024 e al 30 settembre 2023.

	31.03.2024	30.09.2023	Variazione
Acconti rimanenze	2.009.190	5.874.423	(3.865.233)
Sviluppi immobiliari in corso	182.126.023	145.734.347	36.391.676
Prodotti finiti	7.820.617	18.177.544	(10.356.927)
Totale	191.955.830	169.786.314	22.169.516

	Acconti rimanenze	Sviluppi immobiliari in corso	Prodotti finiti
Abitare In Development 4 Srl	-	14.282.105	-
Abitare In Development 5 Srl	-	21.895.733	1.426.601
Abitare In Development 7 Srl	-	-	320.427
Abitare In Maggiolina Srl	-	1.717.000	-
Accursio S.r.l.	-	19.636.828	-
Citynow S.r.l.	1.399.265	-	-
Creare S.r.l.	76.623	-	-
Edimi S.r.l.	-	2.836.948	-
GMC Holding S.r.l.	-	5.534.015	-
Immaginare Srl	-	3.458.971	-
Lambrate Twin Palace Srl	-	21.683.213	-
Mivivi Srl	533.302	6.866.010	287.441
MyCity Srl	-	13.768.792	-
New Tacito Srl	-	7.155.306	-
Palazzo Naviglio Srl	-	-	817.410
Porta Naviglio Grande Srl	-	22.939.657	-
Savona 105 Srl	-	31.122.696	-
TheUnits Srl	-	2.804.775	-
Trilogy Towers Srl	-	-	4.968.738
Volaplana Srl	-	3.000.000	-
Ziro Srl	-	3.423.974	-
Totale	2.009.190	182.126.023	7.820.617

La voce “Prodotti finiti” si riferisce prevalentemente agli appartamenti ultimati in capo alla controllata Trilogy Towers S.r.l. per un totale di Euro 4.969 migliaia, Abitare In Development 5 S.r.l. per un totale di Euro 1.427 migliaia e Palazzo Naviglio S.r.l. per un totale di Euro 817 migliaia. La voce “Sviluppi immobiliari in corso” si riferisce a progetti in essere e non ancora terminati al 31 marzo 2024 e include i costi sostenuti per l’acquisizione di Immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 86.745 migliaia. La durata del ciclo produttivo che caratterizza il settore di riferimento del Gruppo Abitare In è influenzata da vari fattori

quali l’iter autorizzativo e in generale i rapporti con la pubblica amministrazione, particolari richieste di personalizzazione dei clienti e la pianificazione dei lavori. Per tale motivo non è determinabile con precisione l’ammontare dei progetti che si realizzeranno entro 12 mesi. La voce in oggetto è costituita principalmente al magazzino in capo alla controllata Savona 105 S.r.l. per un ammontare di Euro 31.123 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per un ammontare pari a Euro 22.940 migliaia, Lambrate Twin Palace S.r.l. per un ammontare pari a Euro 21.683 migliaia, Abitare In Development 5 S.r.l. per un ammontare pari a Euro 21.896 migliaia, Accursio S.r.l. per un ammotare pari a Euro 19.637 migliaia, Abitare In Development 4 S.r.l. per un importo pari a Euro 14.282 migliaia e MyCity S.r.l. per un importo pari a Euro 13.769 migliaia.

Gli acconti magazzino si riferiscono a costi sospesi connessi ad aree per le quali è stato stipulato un contratto preliminare.

Nota 7. Crediti Finanziari

Al 31 marzo 2024 la voce in oggetto è composta esclusivamente da un finanziamento fruttifero di interessi concesso dalla holding Abitare In S.p.A. alla società collegata Via Bombay n.1 S.r.l. nella quale Abitare In S.p.A. detiene una partecipazione pari al 48,99% del capitale sociale. Via Bombay n.1 S.r.l. è specializzata nella costruzione di immobili di tipo residenziale e non residenziale.

Nota 8. Attività finanziarie iscritte al fair value

Al 31 marzo 2024 la voce in oggetto è composta esclusivamente dall'apertura di linee di investimento effettuate dalla holding Abitare In S.p.A. Il valore di iscrizione è generato dall'allineamento del valore contabile al fair value al 31 marzo 2024 in quanto l'attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto Economico (FVTPL). Il portafoglio delle gestioni patrimoniali in oggetto include titoli di stato o obbligazioni di società di primaria importanza per un valore complessivo pari a Euro 21.216 migliaia. La duration di tali investimenti non è oltre i 12 mesi.

Nota 9. Crediti Commerciali

I crediti commerciali ammontano ad Euro 1.547 migliaia rispetto ad Euro 808 migliaia al termine dell’esercizio precedente. Non sussistono crediti scaduti.

Nota 10. Altre attività correnti

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 13.849 migliaia rispetto ad Euro 23.934 migliaia al termine dell’esercizio precedente.

	31.03.2024	30.09.2023	Variazione
Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari	3.690.000	6.166.130	(2.476.130)
Ratei e risconti attivi	4.506.624	4.103.771	402.853
Altre attività correnti	5.287.289	13.663.717	(8.376.428)
Altre attività correnti	13.483.913	23.933.618	(10.449.705)

La voce “Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari”, è costituita da:

- versamento di Euro 1.900 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona sud dello scalo di Porta Romana. Il perfezionamento è subordinato al conseguimento della convenzione attuativa del piano urbanistico. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto della partecipazione totalitaria è pari a Euro 16.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 690 migliaia quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, nella zona dello scalo di Porta Romana. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 4.500 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 1.100 migliaia quale caparra confirmatoria per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto del complesso immobiliare è pari a Euro 10.500 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo.

La voce “Ratei e risconti attivi”, è costituita principalmente da:

- attività inerenti ai costi sostenuti per l'acquisizione dei contratti di vendita, quali provvigioni, per un ammontare pari a Euro 1.392 migliaia;
- risconti dei costi di fideiussione pluriennali per Euro 1.419 migliaia;
- risconti dei costi relativi alle assicurazione decennali postume, previste dall'art.4 comma 1 del Decreto Legislativo n.122 del 20 giugno 2005 con riferimento all'art.1669 del Codice Civile, per un importo complessivo di Euro 822 migliaia;
- risconti dei costi relativi a canoni per l'utilizzo delle licenze software per un importo complessivo di Euro 585 migliaia.

La voce “Altre attività correnti”, è costituita principalmente da:

- un credito per sisma bonus acquistato mediante la cessione del credito dai clienti per un importo complessivo di Euro 833 migliaia ed un credito per sisma bonus acquistato dai clienti tramite lo sconto in fattura per un valore complessivo di Euro 639 migliaia;
- un credito per ecobonus per un valore complessivo di Euro 1.556 migliaia;
- un credito vantato dalla controllata Trilogy Towers S.r.l. un ammontare complessivo di Euro 521 migliaia relativo al pagamento di fatture in nome e per conto del condominio Trilogy Towers afferenti al ripristino dell'immobile a seguito dell'incendio avvenuto in data 28 giugno 2023;
- anticipi verso fornitori per un ammontare complessivo di Euro 780 migliaia per poter iniziare i lavori di costruzione nei cantieri relativi ai progetti di TheUnits, Palazzo Sintesy e BalduccioDodici;
- anticipi verso fornitori per un ammontare complessivo di Euro 577 migliaia per la fornitura di arredi relativi al progetto di Porta Naviglio Grande;
- depositi cauzionali per un ammontare pari a Euro 111 migliaia.

Nota 11. Attività per imposte correnti

Le attività per imposte correnti pari a Euro 4.754 migliaia, sono principalmente rappresentate dal:

- credito IVA pari a Euro 4.338 migliaia;
- credito d'imposta riconosciuto ad Homizy Siiq S.p.A. per un importo complessivo pari a Euro 288 migliaia per i costi finalizzati all'ammissione alla sua quotazione in un mercato regolamentato ai sensi dell'articolo 1, commi da 89 a 92, della legge 27 dicembre 2017, n. 205;
- credito d'imposta per attività di R&S, riconosciuto alla holding Abitare In S.p.A., per un ammontare complessivo pari a Euro 92 migliaia.

Nota 12. Disponibilità liquide

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 31 marzo 2024 e al 30 settembre 2023.

	31.03.2024	30.09.2023	Variazione
Depositi bancari e postali	23.691.075	28.793.599	(5.102.524)
Denaro e valori in cassa	7.470	123.455	(115.985)
Disponibilità liquide	23.698.545	28.917.054	(5.218.509)

Il saldo della voce disponibilità liquide e mezzi equivalenti, interamente denominato in Euro, rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alle date di chiusura degli esercizi.

Le disponibilità liquide al 31 marzo 2024 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

Nota 13. Patrimonio netto

Di seguito il dettaglio del patrimon io netto al 31 marzo 2024:

	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili a nuovo esercizi precedenti	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2023	133.004	41.080.488	39.651	4.401.853	280.586	(1.115.515)	5.876.568	149.696	30.710.405	24.289.540	105.846.279	3.808.130	109.654.409
Risultato d'esecizio										1.084.480	1.084.480	(141.209)	943.271
Valutazione attuariale TFR								(16.626)			(16.626)		(16.626)
Valutazione derivati copertura								(92.407)			(92.407)		(92.407)
Acquisto azioni proprie						(3.413.294)					(3.413.294)		(3.413.294)
Variazioni perimetro di consolidamento									(59.676)		(59.676)	(22.822)	(82.498)
Stock grant plan	71	67.767		(163.552)					95.714		-		-
Destinazione risultato d'esercizio									24.289.540	(24.289.540)	-		-
Patrimonio netto 31 marzo 2024	133.075	41.148.255	39.651	4.238.301	280.589	(4.528.809)	5.876.568	40.663	55.035.983	1.084.480	103.348.756	3.644.099	106.992.855

Riserva oci

La voce in oggetto evidenzia un valore pari a Euro 41 migliaia (per Euro 150 migliaia al 30 settembre 2023) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura di Abitare In S.p.A. e Porta Naviglio Grande S.r.l., che evidenziano un valore negativo pari a Euro 92 migliaia;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenziano un valore negativo pari a Euro 17 migliaia.

Stock Grant

In data 19 febbraio 2024 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di dare esecuzione all'aumento gratuito del capitale sociale mediante l'emissione gratuita di n.14.179 azioni in favore di uno dei beneficiari del Piano di Stock Grant 2021-2023 approvato dall'Assemblea dei Soci del 31 maggio 2021. La voce in oggetto al 31 marzo 2024 presenta un saldo pari a Euro 4.238 migliaia.

Riserva azioni proprie

In data 14 luglio 2023 l'assemblea ordinaria degli azionisti di Abitare In S.p.A. ha approvato l'avvio del piano di acquisto e disposizione di azioni proprie (il "Piano di Buy-Back"). Le operazioni di acquisto di azioni nell'ambito del Piano di Buy-Back sono avvenute con le modalit  e nei limiti operativi previsti dalla delibera assembleare sopra richiamata, dall'art.5 del Regolamento UE 596/2014, dell'art.3 del Regolamento Delegato (UE) n.1052/2016 della Commissione Europea dell'8 marzo 2016 e dalla normativa generale di settore applicabile. Il totale di azioni proprie in portafoglio al 31 marzo 2024   pari a Euro 913.727 azioni proprie per un controvalore complessivo pari a Euro 4.529 migliaia.

Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a Euro 3.644 migliaia (Euro 3.808 migliaia al 30 settembre 2023) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Homizy Siiq S.p.A., Dea-metra Siinq S.r.l. e Smartcity Siinq S.r.l. La variazione originatasi nel periodo di riferimento   da imputarsi all'acquisto di numero 25.000 azioni di Homizy da soci di minoranza e dalla cessione da Homizy S.p.A. ad Abitare In S.p.A. del 100% delle quote delle societ  Hommy S.r.l. e Housenow S.r.l.

Nota 14. Passivit  finanziarie correnti e non correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passivit  finanziarie non correnti al 31 marzo 2024 ed al 30 settembre 2023.

	31.03.2024			30.09.2023			Variazione
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	86.746.257	15.036.045	101.782.302	72.633.222	10.806.796	83.440.018	18.342.284
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	1.077.864	263.902	1.341.766	1.118.083	298.544	1.416.627	(74.861)
Totale	87.824.121	15.299.947	103.124.068	73.751.305	11.105.340	84.856.645	18.267.423

Finanziamenti bancari

Nel corso del primo semestre dell'esercizio, sono stati ottenuti i seguenti nuovi finanziamenti:

- Finanziamento in capo alla holding Abitare In S.p.A. per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia con garanzia SACE Supportitalia per sostegno alla liquidità delle imprese in forza all'art.15 del Decreto Legge 17 maggio 2022 n.50 e convertito, con modificazioni, in Legge 15 luglio 2022 n.91 "Decreto Aiuti";
- Finanziamento chirografario in capo alla holding Abitare In S.p.A. per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia;
- Mutuo fondiario in capo alla controllata Smartcity Siinq S.r.l. per un importo complessivo di Euro 9.100 migliaia con ipoteca sull'immobile;
- Mutuo fondiario in capo alla controllata MyCity S.r.l. per un importo complessivo di Euro 17.300 migliaia con ipoteca sull'immobile.

Nel corso del primo semestre, sono stati estinti i seguenti finanziamenti:

- Finanziamento in capo alla holding Abitare In S.p.A. per un importo deliberato di Euro 1.300 migliaia;
- Mutuo fondiario in capo alla controllata Trilogy Towers S.r.l. per un importo deliberato di Euro 19.700 migliaia con ipoteca sull'immobile;
- Mutuo fondiario in capo alla controllata Palazzo Naviglio S.r.l. per un importo deliberato di Euro 14.950 migliaia con ipoteca sull'immobile.

Nella tabella seguente le informazioni dei finanziamenti in essere al 31 marzo 2024.

Tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Importo erogato / deliberato*	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale debito valore contabile	Totale debito valore nominale	Ipoteca su immobili/garanzie	Covenant
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	3.000	22.06.2018	30.06.2033	167	1.808	1.975	1.991	6.000	No
Mutuo fondiario	Abitare In Development 3 S.r.l.	1.500	05.05.2022	30.06.2033	109	1.183	1.292	1.299	3.000	No
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	5.875	04.03.2022	03.03.2027	1.912	3.961	5.873	5.875	n/a	No
Mutuo fondiario	Abitare In Development 5 S.r.l.	25.100	07.07.2022	31.12.2032	70	5.571	5.641	5.743	50.200	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.200	23.09.2020	23.09.2025	1.320	657	1.977	1.987	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	4.500	20.05.2021	31.03.2025	2.854	-	2.854	2.812	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.400	23.06.2022	31.07.2027	495	933	1.428	1.400	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	2.600	27.05.2022	26.05.2027	713	1.958	2.671	2.600	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	3.000	18.07.2022	31.12.2025	1.011	1.017	2.028	2.022	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	3.000	29.07.2022	28.07.2025	610	1.492	2.102	2.100	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.000	29.09.2023	30.09.2028	1.083	3.977	5.060	5.000	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.000	12.10.2023	30.09.2029	567	4.491	5.058	5.000	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.000	16.11.2023	30.09.2028	1377	3.657	5.034	5.000	n/a	No
Mutuo fondiario	Accursio S.r.l.	30.900	31.12.2021	31.12.2031	60	10.172	10.232	10.500	61.800	Si
Mutuo chirografario	Citynow S.r.l.	2.000	01.02.2022	01.02.2028	380	1.243	1.623	1.627	n/a	No
Mutuo fondiario	Deametra Siinq S.r.l.	23.000	29.12.2022	30.06.2026	-	7.969	7.969	8.297	41.400	Si
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l.	18.100	25.05.2021	30.06.2050	-	7.297	7.297	7.300	36.200	No
Mutuo fondiario	MyCity S.r.l.	17.300	28.03.2024	28.03.2054	2	2.459	2.461	2.500	34.600	No
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l.	11.802	14.01.2021	14.12.2025	97	6.506	6.603	6.619	23.604	Si
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l.	18.100	25.05.2021	30.06.2050	-	7.297	7.297	7.300	36.200	No
Mutuo chirografario	Mivivi S.r.l.	5.000	06.05.2022	06.05.2028	922	4.059	4.981	5.000	n/a	No
Mutuo fondiario	Smartcity Siinq S.r.l.	9.100	22.12.2023	13.12.2036	15	1.065	1.080	1.100	18.200	No
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l.	3.100	15.02.2021	31.03.2040	-	498	498	500	6.200	No
Mutuo chirografario	Volaplana S.r.l.	5.000	12.01.2022	11.01.2028	1.203	3.823	5.026	5.000	n/a	No
Totale					15.036	86.746	101.782	102.222		

*Per i mutui fondiari, l'erogazione è prevista a Stato Avanzamento Lavori (SAL) fino a concorrenza dell'importo indicato.

Di seguito viene riportata una sensitivity analysis che è stata determinata sulla base dell'esposizione alla data del 31 marzo 2024 del Gruppo e riguarda l'effetto a conto economico della variazione dei tassi, in aumento e in diminuzione.

Le colonne riportano l'incremento (+), o al contrario un decremento (-) degli oneri finanziari rispetto al valore presente nella relazione semestrale consolidata.

Variazione dei tassi		Variazione dei tassi	
(+)	(-)	(+)	(-)
+50 BP	-50 BP	130	(86)
+100 BP	-100 BP	259	(226)
+200 BP	-200 BP	519	(505)
+300 BP	-300 BP	778	(784)

Di seguito la tabella riepilogativa ai covenants finanziari previsti in alcuni dei contratti di finanziamento del Gruppo Abitare In:

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 3,75	1,10
Abitare In S.p.A. (BCC)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto consolidato /patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	0,35
Abitare In S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto consolidato /patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	0,35
Abitare In S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2023)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	≤ 0,75	(0,18)
Abitare In S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Value	≤ 45,00%	43,44%
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	0,35
Abitare In S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	≤ 0,75	(0,18)
Abitare In S.p.A. (MPS)	Anno fiscale (30.09.2023)	Indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	≤ 1,75	0,35
Abitare In Development 5 S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Cost/Loan to Value	≤ 69,8%/51%	45,02%/21,53%
Accursio S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Cost/Loan to Value	≤ 69,17%/60%	59,51%/n/a
Deametra Siiinq S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Value	≤ 70,00%	n/a
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2023)	Loan to Cost/Loan to Value	≤ 63%/45%	35,36%/15,46%
Savona 105 S.r.l.	Anno solare (31.12.2023)	Loan to Cost	≤ 69,5%	47,06%

Alla data del 30 settembre 2023 ed al 31 dicembre 2023 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

La voce altri debiti finanziaria è composta:

- dal debito finanziario afferente al diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito a uffici sito in viale Umbria n.36 per un importo pari a Euro 867 migliaia;
- dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 428 migliaia;
- dal debito finanziario per il contratto di leasing leaseback, relativo a macchine d'ufficio, sottoscritto con BNL pari a Euro 11 migliaia;
- dal debito finanziario relativo al diritto d'uso pluriennale dell'immobile in uso dal presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 36 migliaia.

Nota 15. Benefici ai dipendenti

Ai sensi del principio IAS 19R, di seguito si riporta il dettaglio delle principali assunzioni economico-finanziarie utilizzate ai fini delle valutazioni attuariali:

	31.03.2024	30.09.2023
Tasso annuo di inflazione	2,50%	2,50%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	3,40%	4,00%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,50%	2,50%

I benefici a favore dei dipendenti risultano così movimentati nel corso degli esercizi:

Saldo al 30 settembre 2023	389.915
Oneri finanziari	7.698
Anticipi e liquidazioni	(187.573)
Accantonamento del fondo	68.007
Utile / (Perdite) attuariali	22.697
Saldo al 31 marzo 2024	300.744

Nota 16. Altre passività non correnti

Al 31 marzo 2024 la voce "Altre passività non correnti" è composta esclusivamente dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a 364 migliaia di Euro

La movimentazione del Fondo per trattamento di fine mandato degli amministratori è la seguente:

Saldo al 30 settembre 2023	335.184
Oneri finanziari	6.704
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	22.303
Utile / (Perdite) attuariali	(820)
Saldo al 31 marzo 2024	363.371

Nota 17. Caparre e acconti clienti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce caparre e acconti clienti al 31 marzo 2024 e al 30 settembre 2023.

	31.03.2024	30.09.2023	Variazione
Caparre non correnti da clienti	16.858.785	14.951.535	1.907.250
Acconti non correnti da clienti	35.131.279	29.229.566	5.901.713
Caparre correnti da clienti	119.346	1.278.500	(1.159.154)
Acconti correnti da clienti	527.900	1.751.146	(1.223.246)
Totale	52.637.310	47.210.747	5.426.563

La voce acconti è composta da anticipi e caparre incassate a fronte dei contratti stipulati per la cessione delle unità immobiliari in corso di costruzione. In particolare il debito per caparre e acconti non corrente, pari a Euro 51.990 migliaia è in capo alle controllate Savona 105 S.r.l. per un ammontare pari a Euro 13.376 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per un ammontare pari a Euro 9.688 migliaia, MyCity S.r.l. per un ammontare pari a Euro 8.946 migliaia, Lambrate Twin Palace S.r.l. per un ammontare pari a Euro 7.219 migliaia, Abitare In Development 5 S.r.l. per un ammontare pari a Euro 6.243 migliaia, Mivivi S.r.l. per un ammontare pari a Euro 2.506 migliaia, Immaginare S.r.l. per un ammontare pari a Euro 1.606 migliaia, TheUnits S.r.l. per un ammontare pari a Euro 1.445 migliaia, Abitare In Development 4 S.r.l. per un ammontare pari a Euro 921 migliaia e GMC Holding S.r.l. per un ammontare pari a Euro 40 migliaia.

Il debito per caparre e acconti corrente, pari a Euro 647 migliaia è in capo alle controllate Trilogy Towers S.r.l. per un ammontare pari a Euro 502 migliaia e Palazzo Naviglio S.r.l. per un ammontare pari a Euro 145 migliaia.

Nota 18. Debiti commerciali

I debiti commerciali sono pari ad Euro 9.110 migliaia (Euro 7.161 migliaia al 30 settembre 2023) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo. I debiti si riferiscono principalmente ai fornitori impegnati nell'attività produttiva. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall'Euro.

Nota 19. Altre passività correnti

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 31 marzo 2024 ed al 30 settembre 2023.

	31.03.2024	30.09.2023	Variazione
Oneri di urbanizzazione	3.012.788	3.290.636	(277.848)
Altri debiti	5.965.200	15.706.055	(9.740.855)
Ratei e risconti passivi	63.705	110.950	(47.245)
Debiti verso Istituti Previdenziali	66.045	80.634	(14.589)
Altre passività correnti	9.107.738	19.188.275	(10.080.537)

I debiti derivanti dalla rateizzazione degli oneri di urbanizzazione ammonta ad un importo complessivo di Euro 3.013 migliaia ed è in capo alle controllate Smartcity Siinq S.r.l. per un ammontare pari a Euro 1.053

migliaia, MyCity S.r.l. per un ammontare pari a Euro 666 migliaia, Lambrate Twin Palace S.r.l. per un ammontare pari a Euro 534 migliaia, Abitare In Maggiolina S.r.l. per un ammontare pari a Euro 367 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per un ammontare pari a Euro 305 migliaia e The Units S.r.l. per un ammontare pari a Euro 88 migliaia.

La voce altri debiti è principalmente costituita dal:

- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata la costruzione degli immobili in capo alle controllate Abitare in Maggiolina S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l., Milano City Village S.r.l., TheUnits S.r.l., Costruire In S.r.l., MyCity S.r.l. e Lambrate Twin Palace S.r.l. per un ammontare pari a Euro 3.173 migliaia;
- Debito per ritenuta a garanzia verso le società appaltatrici a cui sono state affidate le attività di demolizione e bonifica dei progetti immobiliari in capo alle controllate Abitare In Development 4 S.r.l., Savona 105 S.r.l., Deametra Siinq S.r.l. e Smartcity Siinq S.r.l. per un ammontare pari a Euro 255 migliaia;
- Debiti verso amministratori per un ammontare pari a Euro 807 migliaia;
- Debiti per oneri di competenza dell'esercizio precedente la cui manifestazione finanziaria non si è ancora verificata, per un ammontare pari a Euro 446 migliaia;
- Un debito in capo alla controllata Trilogy Towers S.r.l. per un ammontare complessivo di Euro 860 migliaia derivante il rimborso, in nome e per conto del condominio Trilogy Towers, della polizza assicurativa globale fabbricati per la copertura dei danni subiti dall'immobile a seguito dell'incendio avvenuto in data 28 giugno 2023.

Nota 20. Passività per imposte correnti

La voce Passività per imposte correnti è composta principalmente dal debito verso l'erario per IRES pari a Euro 6.490 migliaia, dal debito verso l'erario per IRAP pari a Euro 1.393 migliaia e dal debito per IMU pari a Euro 287 migliaia.

Note alle principali voci di Conto economico

Nota 21. Ricavi e variazione lavori in corso e prodotti finiti

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 76.689 migliaia al 31 marzo 2023 a Euro 33.070 migliaia al 31 marzo 2024.

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività e aree geografiche viene omessa in quanto l'attività viene svolta totalmente in Italia.

Nota 21.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a Euro 9.877 migliaia al 31 marzo 2024 si riferiscono principalmente alla vendita di unità abitative effettuata dalle società controllate Milano City Village S.r.l. per un ammontare pari a Euro 3.272 migliaia, Palazzo Naviglio S.r.l. per un ammontare pari a Euro 2.467 migliaia e Trilogy Towers per S.r.l. per un ammontare pari a Euro 3.740 migliaia.

I Ricavi da vendita comprendono inoltre la conclusione dell'operazione nella zona Greco Pirelli di Milano per un ammontare complessivo pari a Euro 398 migliaia. L'operazione si è conclusa attraverso la vendita della partecipazione totalitaria della società che ha stipulato il contratto di compravendita per l'acquisto dell'area.

Nota 21.2 Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori

La composizione della variazione delle rimanenze per l'avanzamento lavori, è la seguente:

	31.03.2024	31.03.2023	Variazione
Abitare In Development 4 Srl	1.767.268	(140.661)	1.907.929
Abitare In Development 5 Srl	8.596.892	232.991	8.363.901
Abitare In Development 7 Srl	-	(782.357)	782.357
Accursio Srl	618.751	500.474	118.277
City Zeden Srl	(356.623)	77.608	(434.231)
Citynow Srl	266.602	161.219	105.383
Creare Srl	76.623	-	76.623
Edimi Srl	93.744	-	93.744
GMC Holding Srl	1.667.189	-	1.667.189
Immaginare Srl	37.392	566.854	(529.462)
Lambrate Twin Palace Srl	4.168.617	853.283	3.315.334
Milano City Village Srl	(2.969.041)	(35.138.113)	32.169.072
Milano Progetti Srl	-	(30.334.668)	30.334.668
Mivivi Srl	844.053	2.567.749	(1.723.696)
MyCity Srl	2.937.813	331.571	2.606.242
New Tacito Srl	127.729	-	127.729
Palazzo Naviglio Srl	(2.211.904)	(24.516.239)	22.304.335
Porta Naviglio Grande Srl	4.891.692	2.396.426	2.495.266
Savona 105 Srl	279.401	(26.532)	305.933
TheUnits Srl	503.818	576.884	(73.066)
Trilogy Towers Srl	(3.192.449)	12.875.903	(16.068.352)
Volaplana Srl	(527.104)	218.531	(745.635)
Ziro Srl	495.637	-	495.637
Totale	18.116.100	(69.579.077)	87.695.177

Nota 21.3 Variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuove aree

Al 31 marzo 2024 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera della controllata GMC Holding S.r.l. per un ammontare pari a Euro 2.690 migliaia.

Nota 21.4 Altri ricavi operativi

Gli altri ricavi operativi pari a Euro 3.337 migliaia al 31 marzo 2024 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 di Euro 76 migliaia e 1.031 migliaia;
- Contributo in conto esercizio secondo l'art. 14 del Decreto Legge n.63/2013 in capo alla controllata Trilogy Towers S.r.l. per un importo pari a Euro 936 migliaia;
- Altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding Abitare In S.p.A. per un ammontare pari a Euro 920 migliaia.

Nota 22. Costi operativi

Nota 22.1 Acquisti immobiliari allo sviluppo

Al 31 marzo 2024 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera della controllata GMC Holding S.r.l. per un ammontare pari a Euro 2.690 migliaia.

Nota 22.2 Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è di seguito riportata:

	31.03.2024	31.03.2023	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	641.438	742.078	(100.640)
Consulenze tecniche	800.794	778.145	22.649
Progettazione e D.L.	1.881.333	2.449.718	(568.385)
Costi di costruzione	11.198.569	16.591.040	(5.392.471)
Bonifiche	26.579	784.501	(757.922)
Demolizione	478.687	331.395	147.292
Oneri di costruzione	2.590.180	655.354	1.934.826
Compenso amministratori	654.001	839.679	(185.678)
Compenso Sindaci, società di revisione e OdV	196.974	159.046	37.928
Marketing e pubblicità	632.851	438.766	194.085
Costo arredo	149.323	3.596.704	(3.447.381)
Provvigioni a intermediari	188.943	189.176	(233)
Polizze fidejussorie	301.600	376.062	(74.462)
Assicurazioni	73.336	500.760	(427.424)
Spese condominiali	239.174	88.457	150.717
Utenze	302.941	52.869	250.072
Altri	1.337.108	1.668.190	(331.082)
Totale	21.693.831	30.241.940	(8.548.109)

Nota 22.3 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	31.03.2024	31.03.2023	Variazione
Salari e stipendi	1.480.833	1.121.383	359.450
Oneri sociali	372.561	434.042	(61.481)
TFR	68.007	64.903	3.104
Altri costi	316.791	193.682	123.109
Totale costi del personale	2.238.192	1.814.010	424.182

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 31 marzo 2024 e al 31 marzo 2023, è riportato nella tabella seguente:

	31.03.2024		31.03.2023	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Dirigenti	2	2	2	2
Impiegati	52	46	50	51
Totale	54	48	52	53

Nota 22.4 Ammortamenti

La composizione della voce “Ammortamenti” è di seguito riportata:

	31.03.2024	31.03.2023	Variazione
Amm.ti attività immateriali	415.205	392.025	23.180
Amm.ti attività materiali	194.127	177.723	16.404
Totale ammortamenti	609.332	569.748	39.584

L’incremento degli ammortamenti è correlato principalmente agli investimenti effettuati dalla holding Abitare In S.p.A. sullo sviluppo.

Nota 22.5 Svalutazione e accantonamenti

La voce “Svalutazione e accantonamenti” è esclusivamente composta dall’accantonamento relativo al trattamento di fine mandato riconosciuto agli amministratori.

Nota 22.6 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 1.100 migliaia e includono principalmente imposte indirette per Euro 705 migliaia (di cui IMU per 573 migliaia di Euro), penalità contrattuali per un ammontare complessivo di Euro 182 migliaia e per la parte residua dagli abbonamenti, le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

Nota 23. Oneri e Proventi finanziari

Al 31 marzo 2024 i proventi finanziari ammontano a Euro 1.857 migliaia e si riferiscono principalmente:

- alla cessione del credito per sisma bonus per un importo complessivo pari a Euro 1.497 migliaia;
- alla rivalutazione delle linee di investimento effettuate dalla holding Abitare In S.p.A., generata dall’allineamento contabile al fair value al 31 marzo 2024, per un importo complessivo pari a Euro 195 migliaia;
- ai proventi generati dai derivati di copertura cash flow hedge stipulati dalla holding Abitare In S.p.A. e dalla controllata Porta Naviglio Grande S.r.l. per un importo complessivo pari a Euro 127 migliaia.

Al 31 marzo 2024 gli oneri finanziari ammontano a Euro 4.083 migliaia e si riferiscono principalmente:

- alla svalutazione generata dall’allineamento del valore contabile al fair value al 31 marzo 2024 della partecipazione Tecma Solution S.p.A. per un importo complessivo pari a Euro 561 migliaia. Quale parametro di riferimento del fair value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 31 marzo 2024 pari a 2,46 Euro per azione;
- agli interessi passivi verso gli istituti di credito per l’indebitamento finanziario medio per un importo complessivo pari a Euro 2.926 migliaia;
- agli oneri sostenuti per la cessione del credito d’imposta agli istituti di credito per un importo complessivo di Euro 116 migliaia;
- alla svalutazione del credito per sisma bonus generata dall’allineamento del valore contabile al fair value al 31 marzo 2024 per un importo complessivo di Euro 61 migliaia;
- dagli oneri finanziari sostenuti per l’ottenimento di nuovi finanziamenti per un importo complessivo di Euro 356 migliaia.

Nota 24. Imposte

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 31 marzo 2024 ed al 31 marzo 2023.

	31.03.2024	31.03.2023	Variazione
correnti	1.277.112	1.407.348	(130.236)
differite	1.100.834	(433.511)	1.534.345
Imposte	2.377.946	973.837	1.404.109

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per le imposte IRES, IRAP e sulla base dell'aliquota fiscale teorica, è la seguente:

IRES	%	2024	2023
Risultato ante imposte		3.321.217	23.244.233
Onere fiscale teorico %	24%	797.092	5.578.616
Variazioni in aumento:			
IMU		450.665	548.202
Compensi non pagati e bonus dipendenti		315.340	936.345
Dividendi/rivalutazioni/plusvalenze		1.152.678	-
-Variazioni per scrittura IAS consolidato		3.514.221	828.902
Altre variazioni in aumento		2.896.702	1.954.220
Totale		8.329.606	4.267.669
Variazioni in diminuzione:			
Compensi pagati e bonus dipendenti rivalutazioni		33.834	566.500
Dividendi/Rivalutazioni/Plusvalenze		5.700.000	22.344.628
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi		957.007	27.222
Variazioni per scritture IAS consolidato		-	-
Altre variazioni in diminuzione		815.803	128.538
Totale		7.506.644	23.066.888
Imponibile IRES		4.144.179	4.445.014
IRES di competenza dell'esercizio		994.603	1.066.803
Sopravv. passive (attive) esercizio precedente		-	(6.522)
IRES		994.603	1.060.281
IRAP			
		2024	2023
Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP		614.322	5.697.779
Onere fiscale teorico %	3,90%	23.959	222.213
Variazioni in aumento:			
Costo collaboratori e amministratori		939.357	891.502
IMU		451.720	569.937
Variazioni per scritture IAS consolidato		3.514.221	828.902
Altre variazioni in aumento		3.216.035	645.021
Totale		8.121.333	2.935.362
Variazioni in diminuzione			
Contributi in conto esercizio		944.945	-
Deduzioni per cuneo fiscale		1.557.550	27.222
Variazioni per scritture IAS consolidato		-	1.023.867
Altre variazioni in diminuzione		849.857	374.396
Totale		3.352.352	1.425.485
Imponibile IRAP		5.383.303	7.207.656
IRAP di competenza dell'esercizio		282.509	321.180
Sopravv. passive (attive) esercizio precedente		-	25.886
IRAP		282.509	347.066

Nota 25. Utile per azioni base e diluito

Il risultato base per azione è calcolato dividendo il risultato dell'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio. Il risultato per azione diluito è calcolato dividendo il risultato attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio e di quelle che potenzialmente verranno emesse a seguito del raggiungimento degli obiettivi definiti dal piano di stock grant.

Si riporta di seguito la composizione della voce utile per operazioni base e diluito per l'esercizio chiuso al 31 marzo 2024 ed al 31 marzo 2023.

	31.03.2024	31.03.2023	Variazione
Risultato netto di gruppo (Euro)	943.271	22.270.396	(21.327.125)
N° di azioni in circolazione*	25.687.053	26.600.780	(913.727)
Numero di potenziali azioni ordinarie	1.211.802	851.802	360.000
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	26.898.855	27.452.582	(553.727)
Risultato per Azione (Euro)	0,04	0,84	(0,80)
Risultato diluito per azione (Euro)	0,04	0,81	(0,78)

	31.03.2024	31.03.2023	Variazione
Risultato netto di gruppo da conto economico complessivo (Euro)	834.238	22.248.132	(21.413.894)
N° di azioni in circolazione	25.687.053	26.600.780	(913.727)
Numero di potenziali azioni ordinarie	1.211.802	851.802	360.000
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	26.898.855	27.452.582	(553.727)
Risultato per Azione (Euro)	0,03	0,84	(0,80)
Risultato diluito per azione (Euro)	0,03	0,81	(0,78)

Nota 26. Operazioni con parti correlate

Ai sensi dello IAS 24 le parti correlate del Gruppo sono le imprese e le persone che sono in grado di esercitare il controllo, il controllo congiunto o un'influenza significativa sul Gruppo e sulle sue controllate.

I rapporti tra le società hanno natura commerciale e finanziaria e sono tendenzialmente formalizzati da contratti. Tali rapporti sono effettuati a valore di mercato e attentamente monitorati dal Consiglio di Amministrazione. Con le controparti in oggetto sono state poste operazioni relative alla normale operatività delle singole entità; non si evidenziano operazioni di carattere atipico o inusuale.

Di seguito il dettaglio relativo alle attività e passività verso le parti correlante individuate:

	31.03.2024
Finanziamento vs Via Bombay n.1 Srl	2.787.939
Crediti commerciali vs Via Bombay n.1 Srl	513.879
Fondo TFM	363.371
Debiti vs sindaci	30.983
Debiti vs amministratori	806.570
Totale	4.502.742

Di seguito il dettaglio relativo ai ricavi e i costi verso le parti correlante individuate:

	31.03.2024
Ricavi per service vs Via Bombay n.1 Srl	470.000
Compenso amministratori	654.001
TFM	22.303
Compenso sindaci	49.078
Compenso dirigente con responsabilità strategiche	90.000
Totale	1.285.382

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

Oltre quanto già riportato nella nota 14, Abitare In garantisce l’adempimento delle obbligazioni assunte dalle controllate, nei confronti di Reale Mutua Assicurazioni, a fronte del rilascio da parte di quest’ultima delle fidejussioni che le medesime controllate procurano in favore di terzi. Al 31 marzo 2024 l’ammontare complessivo del garantito è pari a Euro 118,8 milioni.

Di seguito si elencano le garanzie rilasciate da Abitare In S.p.A. per conto delle controllate in favore degli istituti di credito:

Società	Importo garantito	Data di rilascio	Tipologia della garanzia
Abitare In Development 3 Srl	3.000.000	22.06.2018	Fidejussione rimborso finanziamento
Abitare In Development 4 Srl	1.175.000	03.03.2022	Lettera di patronage di 1,7 mln
Abitare In Development 5 Srl	4.500.000	07.07.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Accursio Srl	10.500.000	29.12.2021	Fidejussione rimborso finanziamento
Citynow Srl	400.000	01.02.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Lambrate Twin Palace Srl	3.300.000	25.05.2021	Lettera di patronage di 3,3 mln e postergazione finanziamento soci 2 mln
Mivivi Srl	5.000.000	06.05.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
MyCity Srl	17.300.000	15.05.2023	Lettera di patronage
Porta Naviglio Grande Srl*	3.650.000	17.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Savona 105 Srl	10.950.000	03.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Volaplana Srl	5.000.000	11.01.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
	64.775.000		

*è stato raggiunto l'obiettivo di vendita che consente alla società di richiedere la cancellazione della garanzia.

Politica di gestione dei rischi finanziari

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata

Informativa relativa al valore contabile e fair value degli strumenti finanziari

L’IFRS 7 e l’IFRS 13 richiedono che la classificazione degli strumenti finanziari valutati al fair value sia effettuata sulla base della qualità delle fonti degli input utilizzati nella determinazione del fair value stesso. In particolare l’IFRS 7 e l’IFRS 13 definiscono 3 livelli di fair value:

- livello 1: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di prezzi quotati (non modificati) su mercati attivi, sia Ufficiali che Over the Counter di attività o passività identiche;

- livello 2: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di input diversi da prezzi quotati di cui al livello 1, ma che per tali attività/passività, sono osservabili direttamente o indirettamente sul mercato;
- livello 3: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di dati di mercato non osservabili. Rientrano in questa categoria gli strumenti valutati sulla base di stime interne, effettuate con metodi proprietari sulla base delle best practices di settore.

Non vi sono stati trasferimenti tra i diversi livelli della gerarchia del fair value nei periodi considerati.

La tabella di seguito riportata riepiloga le attività e le passività che sono misurate al fair value al 31 marzo 2024 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

(In Euro)		Al 31.03.2024			
			Fair value		
	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Attività finanziarie	3	62.956	62.956	-	-
Partecipazioni in altre imprese	4	1.516.736	1.516.736	-	-
Attività finanziarie correnti	7	2.787.939	-	2.787.939	-
Attività finanziarie iscritte al fair value	8	21.215.697	21.215.697		
Crediti commerciali	9	1.547.175	-	-	1.547.175
Altre attività correnti	10	13.483.913	-		13.483.913
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	12	23.698.545	23.698.545	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	14	87.824.121	87.824.121	-	-
Altre passività non correnti	16	363.371	-	-	363.371
Passività finanziarie correnti	14	15.299.947	15.299.947	-	-
Caparre e acconti clienti	17	52.637.310	-	-	52.637.310
Debiti commerciali	18	9.109.935	-	-	9.109.935
Altre passività correnti	19	9.107.738	-	-	9.107.738

Passività potenziali e principali contenziosi in essere

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione

Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali

Ai sensi della comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso del primo semestre chiuso al 31 marzo 2024 il Gruppo Abitare In non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così definite dalla comunicazione stessa.

Eventi ed operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso del primo semestre chiuso al 31 marzo 2024 il Gruppo Abitare In non ha posto in essere operazioni significative non ricorrenti, così definite dalla comunicazione stessa.

Informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione

Di seguito l'informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione al Gruppo Abitare In:

- contributo in conto esercizio secondo l'art.14 del Decreto Legge n.63/2013 in capo alla controllata Trilogy Towers S.r.l. per un importo pari a Euro 936 migliaia.

Compensi alla Società di Revisione

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza per i sei mesi chiusi al 31 marzo 2024 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione BDO S.p.A.

Valori espressi in K€	31.03.2024
Revisione bilancio semestrale	30
Revisione legale	-
Servizi diversi dalla revisione legale	-
Totale	30

Attestazione del bilancio semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. n. 58/1998 (Testo Unico della Finanza).

- I sottoscritti Luigi Francesco Gozzini e Cristiano Contini, in qualità rispettivamente, di Amministratore Delegato e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Abitare In S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato al 31 marzo 2024.
- Si attesta, inoltre, che:
 - Il bilancio semestrale abbreviato al 31 marzo 2024:
 - è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - La Relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Milano, 12 giugno 2024

Luigi Francesco Gozzini
(Amministratore Delegato)

Cristiano Contini
(Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari)

Abitare In S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 31 marzo 2024

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli azionisti della
Abitare In S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dai prospetti consolidati della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal rendiconto finanziario, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dalle relative note illustrative della Abitare In S.p.A. e delle sue controllate (di seguito anche il "Gruppo Abitare In") al 31 marzo 2024. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

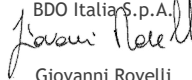
Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio professionale sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Abitare In al 31 marzo 2024, non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 13 giugno 2024

BDO Italia S.p.A.

Giovanni Rovelli
Socio