

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2023

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	3
STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2023	4
PREMESSA	5
RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN	7
Highlights.....	8
Pipeline in sviluppo	10
Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 31 Dicembre 2023	12
Conto economico consolidato riclassificato	12
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata	14
Indebitamento finanziario.....	15
Principali attività ed eventi del periodo	16
Eventi successivi al 31 Dicembre 2023	16
Evoluzione prevedibile della gestione.....	17
Attività di ricerca e sviluppo	17
Cenni generali sui principali contenziosi in essere	17
Altre informazioni	17
Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata	19
Prospetto di Conto Economico consolidato.....	20
Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato.....	21
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....	22
Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)	23
DICHIARAZIONE AI SENSI DELL’ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS	24

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

Consiglio di Amministrazione

Luigi Francesco Gozzini – Presidente e Amministratore Delegato

Marco Claudio Grillo – Amministratore Delegato

Antonella Lillo – Consigliere Indipendente

Stefano Massarotto – Consigliere Indipendente

Mario Benito Mazzoleni – Consigliere Indipendente

Nicla Picchi – Consigliere Indipendente

Eleonora Reni - Consigliere

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

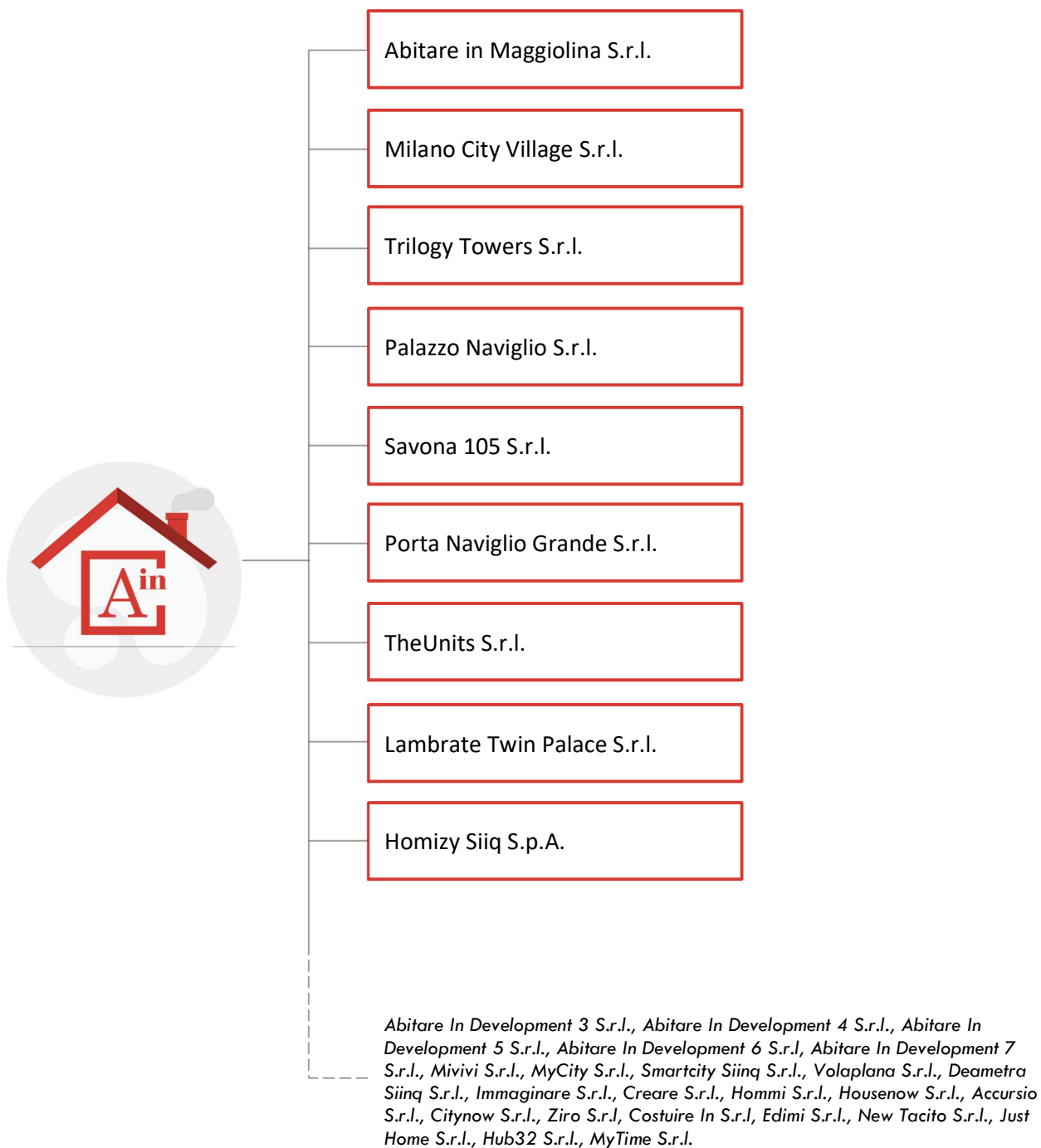
Società di Revisione

BDO Italia S.p.A.

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili

Cristiano Contini

Struttura del gruppo al 31 Dicembre 2023



PREMESSA

Il 18 marzo 2016 è entrato in vigore decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 25 di attuazione della direttiva 2013/50/UE recante modifiche della Direttiva 2004/109/CE in materia di informazioni sugli emittenti quotati (c.d. Direttiva Transparency) (il “Decreto”). Il Decreto ha eliminato l’obbligo di pubblicazione del resoconto intermedio sulla gestione al fine di ridurre gli oneri amministrativi a carico degli emittenti quotati e di attenuare l’orientamento ai risultati di breve termine da parte degli emittenti e investitori.

Con avviso del 21 aprile 2016, Borsa Italiana ha specificato che per gli emittenti con azioni quotate al segmento Star continueranno ad applicarsi le disposizioni del Regolamento di Borsa in materia di pubblicazione del resoconto intermedio sulla gestione e, in particolare, l’articolo 2.2.3, comma 3 del Regolamento di Borsa.

Conseguentemente il presente resoconto intermedio sulla gestione è stato predisposto in continuità con i precedenti resoconti intermedi, secondo quanto indicato dal preesistente art. 154-ter, comma 5 del Testo Unico della Finanza ("TUF"). Pertanto, non sono adottate le disposizioni del principio contabile internazionale relativo all’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34 “Bilanci intermedi”).

Per la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili incluse nel presente Resoconto intermedio sulla gestione sono stati applicati i principi contabili internazionali International Accounting Standards (IAS) e International Financial Reporting Standards (IFRS) emanati dall’International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni emanate dall’International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell’approvazione del presente Resoconto. I principi e i criteri contabili sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 30 settembre 2023 cui, per maggiori dettagli, si fa rinvio.

In considerazione del fatto che Abitare In S.p.A. (di seguito anche “AbitareIn”) detiene partecipazioni di controllo, il Resoconto intermedio è stato redatto su base consolidata. Tutte le informazioni incluse nel presente Resoconto sono relative ai dati consolidati del Gruppo AbitareIn.

Il Resoconto intermedio sulla gestione al 31 dicembre 2023 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 13 febbraio 2024.

Le situazioni trimestrali delle società controllate, utilizzate per la redazione del presente Resoconto intermedio sulla gestione consolidato sono state riclassificate per renderle omogenee con quella della controllante.

I dati del presente documento sono espressi in Euro, se non diversamente indicato.

Di seguito l'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento (integralmente consolidate):

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
Abitare In Development 3 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 4 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 5 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 6 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 7 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Maggiolina S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	100.000	100%
Accursio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
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	70,72%*
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	70,72%
Hommi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	70,72%*
Housenow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	70,72%*
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	70,72%*
TheUnits S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Trilogy Towers S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Volaplana S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Ziro S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%

*: Possedute al 70,72% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy Siq S.p.A.

Rispetto all'esercizio precedente, a seguito della cessione della totalità della sua partecipazione a terzi avvenuta in data 24 novembre 2023, è uscita dal parametro di consolidamento la seguente società:

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

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN

Il Gruppo AbitareIn è specializzato nella realizzazione di progetti di rigenerazione e riedificazione urbana che prevedono l'acquisto di immobili dismessi o abbandonati, la loro demolizione e la costruzione di nuovi complessi residenziali (demolizione e costruzione vengono integralmente affidate in outsourcing tramite la sottoscrizione di contratti di appalto) e la loro commercializzazione. Il Gruppo si rivolge, prevalentemente, alle famiglie che acquistano la casa per abitarla, focalizzando, in particolare, la propria attività di sviluppo sulle zone semi-centrali e semi-periferiche della città di Milano, la cui selezione - frutto di un'attenta attività di ricerca all'interno di un portafoglio di opportunità delineate dalla funzione interna dell'Emittente - avviene sulla base del tessuto socio-economico, delle dinamiche demografiche e del rapporto domanda-offerta.

A partire dalla fine del 2019, il Gruppo ha avviato il progetto denominato "Homizy". Homizy SIIQ S.p.A. è una società, posseduta al 70,72% dalla capogruppo Abitare In S.p.A., dedicata allo sviluppo di una nuova linea strategica di business, ossia lo sviluppo e la messa a reddito di immobili residenziali attraverso soluzioni c.d. di co-living, quotata sul mercato Euronext Growth Milan, Segmento Professionale.

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

Highlights (alla data di approvazione della presente relazione)

➤ Valori chiave dello stato patrimoniale

al 31.12.2023



179 mln €
Valore magazzino



61 mln €
Loan



34%
Loan To Cost

➤ Principali indicatori non finanziari al 13.02.2024

Pipeline di sviluppo³⁻⁵



243.000mq³⁻⁴
superficie commerciale



550 €/mq comm.le
Costo di acquisto medio
Superficie commerciale



2.632¹⁻
Appartamenti



20
Progetti

Portafoglio ordini



473¹
Appartamenti



380²
Contratti preliminari sottoscritti



214,7 mln €
Valore complessivo



65,7mln €
Caparre/anticipi da clienti
contrattualizzati

Avanzamento cantieri



358¹
App.ti in costruzione



168 mln €
App.ti in costruzione
(valore)

Unità consegnate



835¹
App.ti consegnati



299 mln €
Unità consegnate
(valore)

Note

1. *N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92 mq per la commercializzazione in edilizia libera e di 82 mq per l'ERS. il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari*
2. *Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti. Nelle ultime operazioni Abitare In ha riscontrato un significativo e progressivo aumento delle dimensioni medie degli appartamenti venduti.*
3. *Sono compresi circa 16.500 mq commerciali per lo sviluppo nella formula del co-living da parte della controllata Homizy*
4. *Di cui 22.373 mq da realizzarsi in Edilizia Convenzionata e/o Concordata*

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

Alla data odierna, la pipeline di sviluppo del Gruppo è composta, al netto dei progetti già ultimati e consegnati, di **20 aree**, per circa **243.000 mq commerciali**, corrispondenti a circa **2.630 appartamenti tipo¹**, dislocate in diverse zone semicentrali e semiperiferiche della Città di Milano (ad eccezione di un'area sita a Roma), in contesti ad alto potenziale di crescita.

Le diverse iniziative si trovano in differenti fasi di sviluppo, secondo il modello di business della Società:

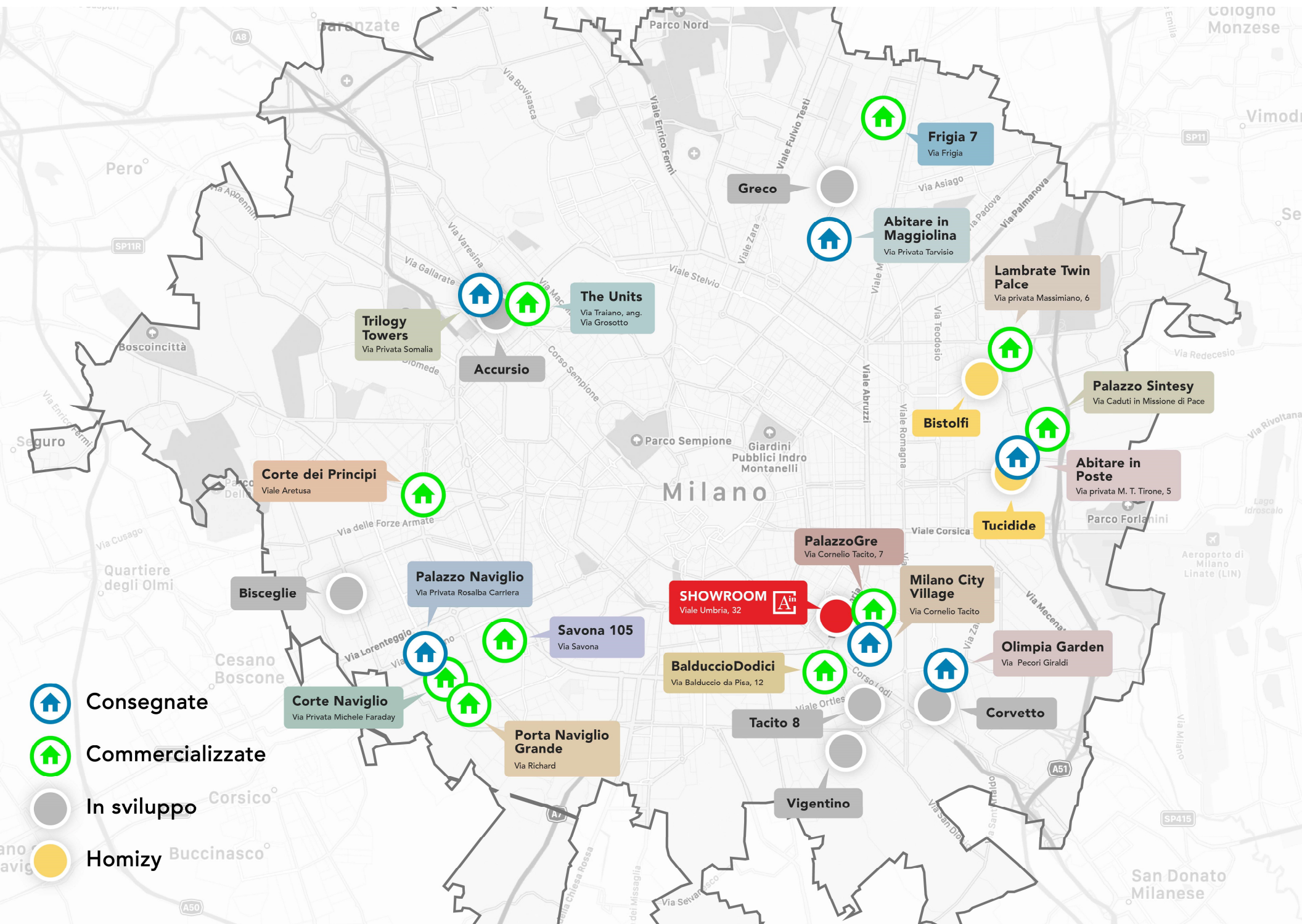


Degli appartamenti in pipeline, ad oggi risultano **venduti** (su base preliminare) **473 appartamenti¹**, per un **controvalore di € 214,7 mln**, con **anticipi contrattualizzati** (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) **per € 65,7 mln** e sono attualmente in costruzione 358¹ appartamenti.

Unità consegnate

Il Gruppo ha **consegnato, ad oggi, 835 appartamenti¹**, 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 € 300 mln**.

¹ 1. N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92 mq per la commercializzazione in edilizia libera e di 82 mq per l'ERS. il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari



Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 31 dicembre 2023

Nel seguito si riportano i principali elementi del Conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata.

Conto economico consolidato riclassificato

Descrizione Valori in unità di Euro	31.12.2023	% sui ricavi della gestione caratteristica	31.12.2022	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	5.751.048	36,35%	16.433.056	37,01%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	9.183.778	58,05%	11.380.905	25,63%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	0	0,00%	2.550.000	5,74%
Altri ricavi	885.492	5,60%	14.041.234	31,62%
Totale gestione caratteristica	15.820.318	100,00%	44.405.195	100,00%
Costi di produzione	10.193.405	64,43%	37.764.472	85,05%
VALORE AGGIUNTO	5.626.913	35,57%	6.640.723	14,95%
Costo del lavoro	1.216.401	7,69%	906.827	2,04%
Altri costi operativi	489.909	3,10%	924.051	2,08%
Ebitda	3.920.603	24,78%	4.809.845	10,83%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	312.314	1,97%	302.562	0,68%
Ebit	3.608.289	22,81%	4.507.283	10,15%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(543.600)	-3,44%	(2.274.037)	-5,12%
Ebt	3.064.689	19,37%	2.233.246	5,03%
Imposte sul reddito	(1.107.103)	-7,00%	(1.130.016)	-2,54%
Utile (perdita) dell'esercizio	1.957.586	12,37%	1.103.230	2,48%

Il primo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 15,8 mln** (€ 44,4 mln nel medesimo periodo dell'esercizio precedente), derivanti da:

- € 5,7 mln di Ricavi per Vendite derivanti dai rogiti delle unità immobiliari (€ 16,4 mln nel primo trimestre dello scorso esercizio) derivanti principalmente dalle consegne delle rimanenti unità immobiliari dei progetti Milano City Village per un ammontare pari a € 3,3 mln, Palazzo Naviglio per un ammontare pari a € 0,7 mln e Trilogy Towers per un ammontare pari a € 1,4 mln; € 9,2 di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori (variazione per € 11,4 mln nel primo trimestre dello scorso esercizio), al netto dello scarico dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti. L'avanzamento della produzione è pari a € 14,0 mln (€ 26,4 mln al 31 dicembre 2022). Procedono i lavori su Porta Naviglio Grande – in consegna a fine anno - , The Units, Lambrate Twin Palace e Palazzo Sintesy, mentre sono in ultimazione i lavori di cantierizzazione di BalduccioDodici.
- Gli altri ricavi operativi pari a € 0,9 mln al 31 dicembre 2023 (€ 14,0 mln al 31 dicembre 2022) includono principalmente gli incrementi delle immobilizzazioni materiali in corso inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity Siinq S.r.l. e Deametra Siinq S.r.l. per un ammontare complessivo di € 0,4 mln. La voce in oggetto comprende

anche altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita erogati a sviluppatori immobiliari terzi.

L'EBT CONSOLIDATO, pari a € 3,1 mln (€ 2,2 mln nel primo trimestre 2022), è generato principalmente dalla marginalità dei progetti in corso di esecuzione.

L'UTILE CONSOLIDATO è pari a € 1,9 mln (€ 1,1 al 31 dicembre 2022).

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Impieghi		
Valori in unità di Euro	31.12.2023	30.09.2023
Immobilizzazioni immateriali	2.335.760	2.315.962
Immobilizzazioni materiali	28.082.407	27.525.067
Immobilizzazioni finanziarie	111.032	184.544
Partecipazioni in altre imprese	1.965.002	2.022.472
Altre attività non correnti	1.947.984	2.080.880
Altre attività correnti	25.913.170	28.868.549
Magazzino	179.156.680	169.786.314
Altre passività correnti e non correnti	(79.919.431)	(84.610.342)
CAPITALE INVESTITO NETTO	159.592.604	148.173.446
Disponibilità liquide	(28.702.995)	(28.917.054)
Crediti finanziari	(2.787.939)	(2.200.000)
Attività finanziarie iscritte al fair value	(15.358.031)	(15.220.554)
Debiti finanziari correnti	13.271.169	11.105.340
Debiti finanziari non correnti	83.070.709	73.751.305
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	49.492.913	38.519.037
Capitale sociale	133.004	133.004
Riserve e utili (perdite) a nuovo	107.955.381	85.231.865
Utile (perdita) d'esercizio	2.011.306	24.289.540
PATRIMONIO NETTO	110.099.691	109.654.409
FONTI DI FINANZIAMENTO	159.592.604	148.173.446

La variazione delle immobilizzazioni immateriali è dovuta principalmente all'incremento di € 0,2 mln per effetto degli investimenti effettuati dal Gruppo relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn, 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 per la personalizzazione degli appartamenti.

L'incremento delle immobilizzazioni materiali è dovuto principalmente agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella formula del co-living da parte della controllata Homizy SIIQ S.p.A. per un ammontare complessivo di € 0,4 mln.

La variazione delle attività finanziarie è dovuta esclusivamente alla valutazione al mark to market dei derivati di copertura di cash flow hedge stipulati dalla holding Abitare In S.p.A. e dalla controllata Porta Naviglio Grande S.r.l.

Le partecipazioni in altre imprese si sono ridotte per un importo pari a € 0,1 mln derivante dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. al fair value.

La variazione delle rimanenze di magazzino è da imputarsi principalmente all'avanzamento dello stato dei lavori dei cantieri in via di sviluppo al netto degli scarichi derivanti dalle consegne delle unità immobiliari dei progetti Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers.

Indebitamento finanziario netto

Indebitamento finanziario Netto			
31.12.2023	31.12.2023	30.09.2023	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	28.702.995	28.917.054	(214.059)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide			-
C. Altre attività finanziarie correnti	18.145.970	17.420.554	725.416
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	46.848.965	46.337.608	511.357
E. Debito finanziario corrente		-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	13.271.169	11.105.340	2.165.829
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	13.271.169	11.105.340	2.165.829
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(33.577.796)	(35.232.268)	1.654.472
I. Debito finanziario non corrente	83.070.709	73.751.305	9.319.404
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	83.070.709	73.751.305	9.319.404
M. Totale indebitamento finanziario netto (H)+(L)	49.492.913	38.519.037	10.973.876

L'indebitamento finanziario al 31 dicembre 2023 è pari a € 49,5 mln, rispetto a € 38,5 mln al 30 settembre 2023. Tale variazione è da imputarsi principalmente all'esborso dovuto al pagamento del dividendo avvenuto in data 4 ottobre 2023 (deliberato nell'esercizio 2023), per € 9,9 mln, e dall'esecuzione del piano di acquisto azioni proprie per € 1,5 mln.

L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente alla generazione di cassa dall'attività operativa per un importo pari a € 1,5 mln, dall'attività di investimento per un importo pari € 0,9 mln, dall'accensione di finanziamenti per un importo pari a € 13,9 mln, dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a € 2,7 mln, dal pagamento di dividendi per un importo pari a € 9,9 mln, e dall'acquisto di azioni proprie per un importo pari a € 1,5 mln, come riportato nello schema del rendiconto finanziario.

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.

Nel mese di novembre, la Società ha anche comunicato l'ampliamento del proprio modello di business, mediante la fornitura di servizi a sviluppatori terzi.

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 24 novembre 2023 è stato sottoscritto un contratto preliminare di vendita 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 è promissaria acquirente di un immobile sito in Milano, nel quartiere di Greco.

Eventi successivi al 31 dicembre 2023

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**

Evoluzione prevedibile della gestione

Nell'esercizio in corso, AbitareIn proseguirà nelle attività di commercializzazione dei progetti, sempre mediante la strategia delle cd. "micro-campagne", che consente un migliore allineamento dei prezzi di vendita a quelli potenziali di mercato e la riduzione delle tempistiche che intercorrono tra la vendita e la consegna delle unità immobiliari, pur senza incrementare il livello di rischio del business.

Come noto, la Società 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.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso del primo trimestre si è proseguito nell'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma Home-configurator. L'investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta ad Euro 175 migliaia.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

Non si segnalano variazioni rispetto a quanto descritto nella Relazione Finanziaria Annuale Consolidata al 30 settembre 2023.

Altre informazioni

Adesione al processo di semplificazione normativa adottato con delibera CONSOB n.18079 del 20 gennaio 2012

In data 10 dicembre 2020 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. ha deliberato di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1- bis, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del predetto Regolamento CONSOB in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	31.12.2023	30.09.2023
Attività materiali	28.082.407	27.525.067
Attività immateriali	2.335.760	2.315.962
Attività finanziarie	111.032	184.544
Partecipazioni in altre imprese	1.965.002	2.022.472
Attività per imposte anticipate	1.947.984	2.080.880
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	34.442.185	34.128.925
Magazzino	179.156.680	169.786.314
Crediti finanziari	2.787.939	2.200.000
Attività finanziarie iscritte al fair value	15.358.031	15.220.554
Crediti commerciali	1.353.849	808.301
Altre attività correnti	20.293.834	23.933.618
Attività per imposte correnti	4.265.487	4.126.630
Disponibilità liquide	28.702.995	28.917.054
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	251.918.815	244.992.471
TOTALE ATTIVITÀ	286.361.000	279.121.396
Capitale sociale	133.004	133.004
Riserve	49.201.026	50.713.330
Utili/(perdite) a nuovo	54.999.945	30.710.405
Utile/(perdita) d'esercizio	2.011.306	24.289.540
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.345.281	105.846.279
Utile e riserve di terzi	3.754.410	3.808.130
PATRIMONIO NETTO	110.099.691	109.654.409
Passività finanziarie non correnti	83.070.709	73.751.305
Benefici a dipendenti	414.071	389.915
Altre passività non correnti	339.171	335.184
Caparre e acconti da clienti	48.536.980	44.181.101
Passività per imposte differite	3.736.880	3.316.613
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	136.097.811	121.974.118
Passività finanziarie correnti	13.271.169	11.105.340
Debiti commerciali	8.761.719	7.161.139
Altre passività correnti	9.252.497	19.188.275
Caparre e acconti da clienti	1.549.153	3.029.646
Passività per imposte correnti	7.328.960	7.008.469
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	40.163.498	47.492.869
TOTALE PASSIVITÀ	176.261.309	169.466.987
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	286.361.000	279.121.396

Prospetto di Conto Economico consolidato

	31.12.2023	31.12.2022
Ricavi delle vendite	5.751.048	16.433.056
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	9.183.778	11.380.905
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	-	2.550.000
Altri ricavi	885.492	14.041.234
TOTALE RICAVI	15.820.318	44.405.195
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	-	2.550.000
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	-	12.500.000
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	15.194	25.498
Costi per Servizi	10.148.091	22.648.499
Noleggi ed altri	30.120	40.474
Costi per il personale	1.216.401	906.827
Ammortamenti	301.479	277.150
Svalutazioni e accantonamenti	10.835	25.413
Altri costi operativi	489.909	924.051
TOTALE COSTI OPERATIVI	12.212.029	39.897.912
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	3.608.289	4.507.283
Proventi finanziari	1.395.114	6.495
Oneri finanziari	(1.938.714)	(2.280.532)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	3.064.689	2.233.246
Imposte	(1.107.103)	(1.103.016)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.957.586	1.130.230
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(53.720)	71.877
Risultato netto di competenza del Gruppo	2.011.306	1.058.353

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	31.12.2023	31.12.2022
Utile (perdita) dell'esercizio	1.957.586	1.130.230
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	11.093	(1.300)
Effetto fiscale	(2.462)	313
Totale	8.631	(987)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	(73.512)	6.667
Effetto fiscale	17.643	(1.600)
Totale	(55.869)	5.067
Totale variazione riserva oci	(47.238)	4.080
Risultato del periodo complessivo	1.910.348	1.134.310
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(53.720)	71.877
Risultato netto di competenza del Gruppo	1.964.068	1.062.433
 Risultato per azione	 0,07	 0,04
Risultato per azione diluito	0,07	0,04

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utile a nuovo	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2022	132.654	40.743.801	39.651	4.113.251	280.589	-	5.876.568	248.466	32.743.810	7.892.419	92.071.209	3.936.171	96.007.380
Risultato d'esercizio										1.031.353	1.031.353	71.877	1.103.230
Valutazione attuariale TFR								(987)			(987)		(987)
Variazione derivati di copertura								5.067			5.067		5.067
Stock grant plan				157.708							157.708		157.708
Destinazione risultato d'esercizio									7.892.419	(7.892.419)	-		-
Patrimonio netto 31 dicembre 2022	132.654	40.743.801	39.651	4.270.959	280.589	-	5.876.568	252.546	40.636.229	1.031.353	93.264.350	4.008.048	97.272.398

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utile a nuovo	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										2.011.306	2.011.306	(53.720)	1.957.586
Valutazione attuariale TFR								8.631			8.631		8.631
Valutazione derivati copertura								(55.869)			(55.869)		(55.869)
Acquisto azioni proprie						(1.465.066)					(1.465.066)		(1.465.066)
Distribuzione dividendi											-		-
Stock grant plan											-		-
Destinazione risultato d'esercizio									24.289.540	(24.289.540)	-		-
Patrimonio netto 31 dicembre 2023	133.004	41.080.488	39.651	4.401.853	280.589	(2.580.581)	5.876.568	102.458	54.999.945	2.011.306	106.345.281	3.754.410	110.099.691

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	31.12.2023	31.12.2022
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.957.586	1.103.230
Imposte sul reddito	1.107.103	1.130.016
Proventi finanziari	(1.395.114)	(6.495)
Oneri finanziari	1.938.714	2.280.532
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	-	(2.239)
Accantonamenti netti	46.701	58.228
Accantonamento stock grant	-	157.708
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	301.479	277.149
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	3.956.469	4.998.129
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(9.370.366)	(13.201.770)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	1.600.580	(577.980)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(545.548)	(91.248)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	7.328.141	(3.048.266)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(1.438.485)	(1.520.689)
Imposte pagate	-	-
Utilizzo dei fondi	(14.673)	(1.243)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	1.516.118	(13.443.067)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(285.324)	(444.999)
Dismissioni di attività materiali	-	2.239
Investimenti immobiliari	(368.166)	(12.836.383)
Investimenti in attività immateriali	(225.125)	(46.866)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(878.615)	(13.326.009)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	13.971.548	20.628.660
Rimborso finanziamenti bancari	(2.682.478)	(7.229.816)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(24.325)	(68.382)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(725.416)	-
Investimenti in azioni proprie	(1.465.066)	-
Dividendi pagati	(9.925.824)	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	(851.561)	13.330.462
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(214.058)	(13.438.614)
Disponibilità liquide di inizio periodo	28.917.053	32.365.487
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 dicembre	(214.058)	(13.438.614)
Disponibilità liquide di fine periodo	28.702.995	18.926.873

**DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS
N. 58/1998**

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari Cristiano Contini dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza (D.Lgs. 58/1998), che il Resoconto intermedio di gestione al 31 dicembre 2023 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
Cristiano Contini

Per il consiglio di Amministrazione
il Presidente
Luigi Gozzini