

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2024

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	3
STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2024	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 30 Giugno 2024.....	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 30 Giugno 2024	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

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

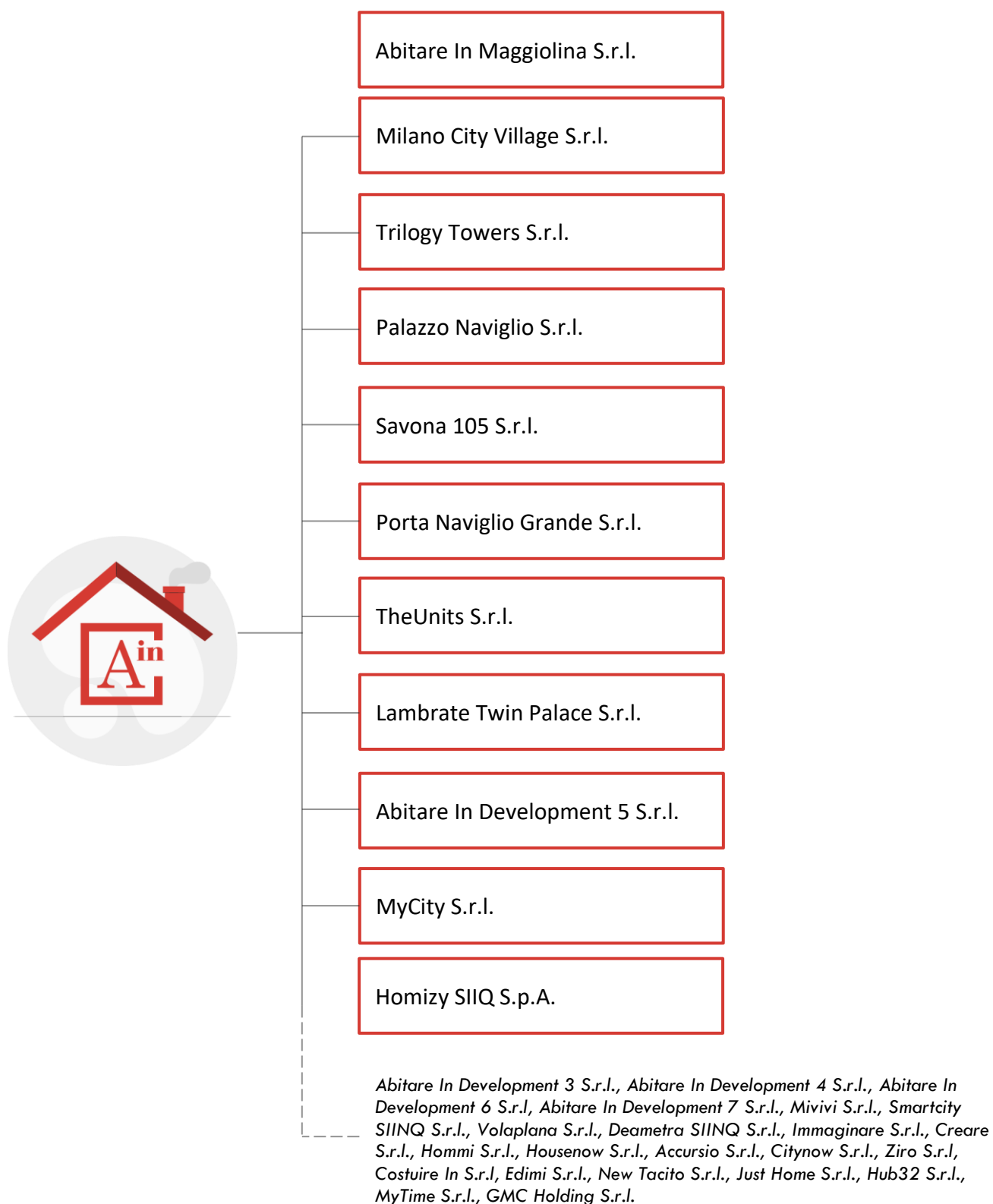
Società di Revisione

BDO Italia S.p.A.

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili

Cristiano Contini

Struttura del gruppo al 30 Giugno 2024



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 30 giugno 2024 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 7 agosto 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	70,96%*
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% da Abitare In S.p.A. 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 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 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.

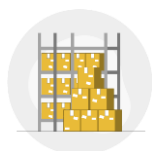
A partire dalla fine del 2019, il Gruppo ha avviato il progetto denominato "Homizy". Homizy SIIQ S.p.A. oggi è una PMI Innovativa, posseduta per il 70,7% dalla capogruppo Abitare In S.p.A., dedicata allo sviluppo di una nuova linea strategica di business, ossia lo sviluppo e la messa a reddito di immobili 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.

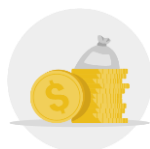
Highlights (alla data di approvazione della presente relazione)

➤ Valori chiave dello stato patrimoniale

al 30.06.2024



205 mln €
Valore magazzino



73 mln €
Loan



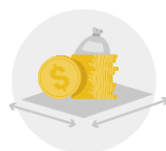
35%
Loan To Cost

➤ Principali indicatori non finanziari al 07.08.2024

Pipeline di sviluppo³⁻⁵



223.000mq³⁻⁴
superficie commerciale



610 €/mq comm.le
Costo di acquisto medio
Superficie commerciale



2.447¹⁻
Appartamenti



20
Progetti

Portafoglio ordini



490¹
Appartamenti



401²
Contratti preliminari sottoscritti



223 mln €
Valore complessivo

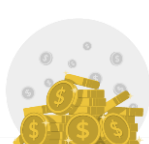


67,7 mln €
Caparre/anticipi da clienti
contrattualizzati

Avanzamento cantieri



374¹
App.ti in costruzione



178 mln €
App.ti in costruzione
(valore)

Unità consegnate



839¹
App.ti consegnati



313 mln €
Unità consegnate
(valore)

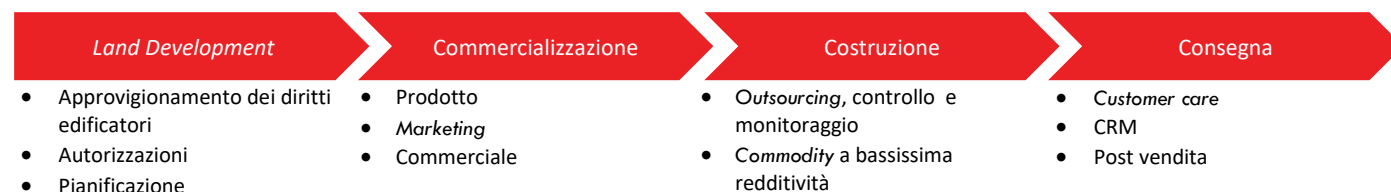
Note

1. Di cui 19.000 mq da realizzarsi in edilizia convenzionata e/o concordata e 16.500 mq per lo sviluppo nella formula del co-living da parte della controllata Homizy SIIQ

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

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

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 223.000¹ 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) 490² appartamenti, per un controvalore di circa € 223 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 67,3 mln e sono attualmente in costruzione 374² appartamenti.

Unità consegnate

Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 839² 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 circa € 313 mln.

¹ Di cui 19.900 mq da realizzarsi in Edilizia Convenzionata e/o Concordata e 16.500 mq per lo sviluppo nella formula del co-living da parte della controllata Homizy SIIQ

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.



Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 30 giugno 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 Valori in unità di Euro	30.06.2024	% sui ricavi della gestione caratteristica	30.06.2023	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	13.614.881	26,06%	198.972.179	199,81%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	30.801.416	58,95%	(117.076.655)	-117,57%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	2.690.254	5,15%	2.550.000	2,56%
Altri ricavi	5.145.188	9,85%	15.137.575	15,20%
Totale ricavi consolidati	52.251.739	100,00%	99.583.099	100,00%
Costi di produzione	36.140.566	69,17%	60.825.710	61,08%
VALORE AGGIUNTO	16.111.173	30,83%	38.757.389	38,92%
Costo del lavoro	3.127.842	5,99%	2.712.216	2,72%
Altri costi operativi	2.212.325	4,23%	2.396.635	2,41%
Ebitda	10.771.006	20,61%	33.648.538	33,79%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	978.332	1,87%	965.028	0,97%
Ebit	9.792.674	18,74%	32.683.510	32,82%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(3.686.868)	-7,06%	(7.409.472)	-7,44%
Ebt	6.105.806	11,69%	25.274.038	25,38%
Imposte sul reddito	(3.212.077)	-6,15%	(2.409.125)	-2,42%
Utile (perdita) dell'esercizio	2.893.729	5,54%	22.864.913	22,96%

La valutazione dell'andamento economico del Gruppo viene svolta considerando 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 della gestione caratteristica del Gruppo;
- EBITDA (o Margine Operativo Lordo): rappresenta un indicatore della performance operativa ed è calcolato sommando all'EBIT gli ammortamenti, le svalutazioni ed altri accantonamenti.

Il terzo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 52,3 mln** (€ 99,6 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:

- € 13,61 mln di Ricavi per Vendite (€ 198,97 mln nel terzo trimestre dello scorso esercizio) derivanti principalmente dalle consegne delle rimanenti unità immobiliari dei progetti Milano City Village per un ammontare pari a € 3,27 mln,

Palazzo Naviglio per un ammontare pari a € 3,20 mln e Trilogy Towers per un ammontare pari a € 3,74 mln. I Ricavi per Vendite comprendo anche la vendita dell'area sita nel quartiere Corvetto di Milano per un ammontare complessivo pari a € 3,00 mln e la conclusione dell'operazione nella zona Greco Pirelli di Milano per un ammontare complessivo di € 0,40 mln.;

- € 2,69 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 2,55 nel terzo trimestre dello scorso esercizio), relativi all'acquisto dell'area sita nel quartiere Nolo di Milano;
- € 30,8 mln di variazione positiva delle rimanenze per avanzamento lavori, al netto dello scarico di magazzino legato principalmente alle consegne (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers (€ 117,08 mln di variazione negativa delle rimanenze per avanzamento lavori nel terzo trimestre dello scorso esercizio). L'avanzamento della produzione è pari a € 43,6 mln (€ 53,2 mln al 30 giugno 2024). Procedono i lavori su Porta Naviglio Grande – in consegna a fine anno -, The Units, Lambrate Twin Palace, Palazzo Sintesy e BalduccioDodici.
- Gli altri ricavi operativi pari a € 5,14 mln al 30 giugno 2024 (€ 15,14 mln al 30 giugno 2023) 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 € 0,74 mln e di € 1,86 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 € 1,15 mln.

L'EBT CONSOLIDATO, pari a € 6,1 mln (€ 25,27 mln nel terzo trimestre 2023, influenzato positivamente dalla conclusione dell'operazione di via Cadolini), risente dal mancato avvio dei nuovi progetti.

Il dato dell'EBT è influenzato negativamente per € 0,77 mln, dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. derivante dalla valutazione al fair value alla data di chiusura del periodo di riferimento (al 30 giugno 2023 aveva influenzato negativamente per € 2,69 mln).

L'UTILE CONSOLIDATO è pari a € 2,89 mln (€ 22,86 al 30 giugno 2023).

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Impieghi		
Valori in unità di Euro	30.06.2024	30.09.2023
Immobilizzazioni immateriali	2.137.215	2.315.962
Immobilizzazioni materiali	30.395.993	27.525.067
Immobilizzazioni finanziarie	115.169	184.544
Partecipazioni in altre imprese	1.243.374	2.022.472
Altre attività non correnti	1.830.878	2.080.880
Altre attività correnti	20.517.448	28.868.549
Magazzino	204.641.146	169.786.314
Altre passività correnti e non correnti	(81.012.715)	(84.610.342)
CAPITALE INVESTITO NETTO	179.868.508	148.173.446
Disponibilità liquide	(17.221.112)	(28.917.054)
Crediti finanziari	(3.473.867)	(2.200.000)
Attività finanziarie iscritte al fair value	(14.489.779)	(15.220.554)
Debiti finanziari correnti	16.819.136	11.105.340
Debiti finanziari non correnti	89.843.996	73.751.305
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	71.478.374	38.519.037
Capitale sociale	133.075	133.004
Riserve e utili (perdite) a nuovo	105.213.043	85.231.865
Utile (perdita) d'esercizio	3.044.016	24.289.540
PATRIMONIO NETTO	108.390.134	109.654.409
FONTI DI FINANZIAMENTO	179.868.508	148.173.446

La variazione delle immobilizzazioni immateriali è dovuta principalmente all'incremento di € 0,43 mln, al netto degli ammortamenti di periodo, relativo agli investimenti effettuati dal Gruppo nelle 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. Tali costi sono relativi a servizi resi da terzi.

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 € 2,6 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 € 0,77 mln derivante dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. al fair value.

La variazione 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 dello stato dei lavori dei cantieri di Porta Naviglio Grande, TheUnits, Lambrate Twin Palace, BalduccioDodici e Palazzo Sintesy.

Indebitamento finanziario netto

Indebitamento finanziario Netto	30.06.2024	30.09.2023	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	17.221.112	28.917.054	(11.695.942)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	17.963.646	17.420.554	543.092
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	35.184.758	46.337.608	(11.152.850)
E. Debito finanziario corrente		-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	16.819.136	11.105.340	5.713.796
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	16.819.136	11.105.340	5.713.796
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(18.365.622)	(35.232.268)	16.866.646
I. Debito finanziario non corrente	89.843.996	73.751.305	16.092.691
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	89.843.996	73.751.305	16.092.691
M. Totale indebitamento finanziario netto (H)+(L)	71.478.374	38.519.037	32.959.337

L'indebitamento finanziario netto rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è calcolato come una 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 altri 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 lien con il richiamo di attenzione n.5/21 emesso dalla CONSOB il 29 aprile 2021.

Le altre attività 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 dai debiti finanziari verso istituti di credito per un ammontare complessivo di € 105,45 mln e la parte residuale pari a € 1,21 mln derivanti dai contratti di leasing sottoscritti dalla holding Abitare In S.p.A.

L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2024 è pari a € 71,48 mln, rispetto a € 38,52 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 € 3,9 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), dal pagamento delle imposte per un importo di € 4,7 mln e da investimenti complessivi per € 31 mln a fronte dell'avanzamento dei cantieri.

L'indebitamento finanziario netto è influenzato positivamente dagli incassi derivanti dai rogiti degli immobili di Milano City Village, Trilogy Towers e Palazzo Naviglio per un importo complessivo di € 7,4 mln, dalle caparre e dagli acconti incassati relativi ai preliminari dei

progetti commercializzati per un ammontare complessivo pari a € 8 mln e dall'incasso relativo alla vendita dell'area sita nel quartiere Corvetto di Milano per un importo di € 3 mln.

L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente alla generazione di cassa dall'attività operativa per un importo pari a € 14,93 mln, dall'attività di investimento per un importo pari € 3,64 mln, dall'accensione di finanziamenti per un importo pari a € 28,8 mln, dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a € 7,1 mln, dal pagamento di dividendi per un importo pari a € 9,9 mln, e dall'acquisto di azioni proprie per un importo pari a € 3,9 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 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.

In data 9 maggio 2024, 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.

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.

Eventi successivi al 30 giugno 2024

In data 26 luglio 2024, la Società è venuta a conoscenza, tramite alcuni articoli di stampa, dell'esistenza di un'indagine in relazione al complesso immobiliare "Lambrate Twin Palace", in merito alla quale non ha ricevuto alcuna comunicazione formale.

Nel mese di luglio è stata avviata la fase di consegna delle unità immobiliari del progetto Porta Naviglio Grande (già interamente venduto), con l'avvio delle visite di ultimazione con i promissari acquirenti.

Sempre nel mese di luglio, sono state ultimate le strutture e i tamponamenti del progetto Palazzo Sintesy, le cui vendite hanno raggiunto € 40 mln di controvalore.

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.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso del terzo 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 426 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

	30.06.2024	30.09.2023
Attività materiali	30.395.993	27.525.067
Attività immateriali	2.137.215	2.315.962
Attività finanziarie	115.169	184.544
Partecipazioni in altre imprese	1.243.374	2.022.472
Attività per imposte anticipate	1.830.878	2.080.880
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	35.722.629	34.128.925
Magazzino	204.641.146	169.786.314
Crediti finanziari	3.473.867	2.200.000
Attività finanziarie iscritte al fair value	14.489.779	15.220.554
Crediti commerciali	1.991.131	808.301
Altre attività correnti	12.643.130	23.933.618
Attività per imposte correnti	5.883.187	4.126.630
Disponibilità liquide	17.221.112	28.917.054
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	260.343.352	244.992.471
TOTALE ATTIVITÀ	296.065.981	279.121.396
Capitale sociale	133.075	133.004
Riserve	46.637.753	50.713.330
Utili/(perdite) a nuovo	54.940.269	30.710.405
Utile/(perdita) d'esercizio	3.044.016	24.289.540
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	104.755.113	105.846.279
Utile e riserve di terzi	3.635.021	3.808.130
PATRIMONIO NETTO	108.390.134	109.654.409
Passività finanziarie non correnti	89.843.996	73.751.305
Benefici a dipendenti	317.700	389.915
Altre passività non correnti	390.975	335.184
Caparre e acconti da clienti	52.204.794	44.181.101
Passività per imposte differite	5.411.723	3.316.613
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	148.169.188	121.974.118
Passività finanziarie correnti	16.819.136	11.105.340
Debiti commerciali	9.940.678	7.161.139
Altre passività correnti	9.280.008	19.188.275
Caparre e acconti da clienti	512.246	3.029.646
Passività per imposte correnti	2.954.591	7.008.469
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	39.506.659	47.492.869
TOTALE PASSIVITÀ	187.675.847	169.466.987
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	296.065.981	279.121.396

Prospetto di Conto Economico consolidato

	30.06.2024	30.06.2023
Ricavi delle vendite	13.614.881	198.972.179
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	30.801.416	(117.076.655)
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	2.690.254	2.550.000
Altri ricavi	5.145.188	15.137.575
TOTALE RICAVI	52.251.739	99.583.099
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	2.690.254	2.550.000
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	-	12.500.000
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	90.438	164.562
Costi per Servizi	33.243.383	45.539.456
Noleggi ed altri	116.491	71.692
Costi per il personale	3.127.842	2.712.216
Ammortamenti	944.070	925.223
Svalutazioni e accantonamenti	34.262	39.805
Altri costi operativi	2.212.325	2.396.635
TOTALE COSTI OPERATIVI	42.459.065	66.899.589
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	9.792.674	32.683.510
Proventi finanziari	2.652.433	240.766
Oneri finanziari	(6.339.301)	(7.650.238)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	6.105.806	25.274.038
Imposte	(3.212.077)	(2.409.125)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	2.893.729	22.864.913
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(150.287)	(47.539)
Risultato netto di competenza del Gruppo	3.044.016	22.912.452

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	30.06.2024	30.06.2023
Utile (perdita) dell'esercizio	2.893.729	22.864.913
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	(37.892)	(18.488)
Effetto fiscale	9.094	4.436
Totale	(28.798)	(14.052)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	(69.375)	(69.304)
Effetto fiscale	16.650	16.633
Totale	(52.725)	(52.671)
Totale variazione riserva oci	(81.523)	(66.723)
Risultato del periodo complessivo	2.812.206	22.798.190
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(150.287)	(47.539)
Risultato netto di competenza del Gruppo	2.962.493	22.845.729
 Risultato per azione	 0,11	 0,86
Risultato per azione diluito	0,11	0,83

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										22.912.452	22.912.452	(47.539)	22.864.913
Valutazione attuariale TFR								(14.052)			(14.052)	(189)	(14.241)
Variazione derivati di copertura								(52.671)			(52.671)		(52.671)
Stock grant plan	350	336.687		130.894							467.931		467.931
Destinazione risultato d'esercizio									7.892.419	(7.892.419)	-		-
Patrimonio netto 30 giugno 2023	133.004	41.080.488	39.651	4.244.145	280.589	-	5.876.568	181.743	40.636.229	22.912.452	115.384.869	3.888.443	119.273.312

	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										3.044.016	3.044.016	(150.287)	2.893.729
Valutazione attuariale TFR								(28.798)			(28.798)		(28.798)
Valutazione derivati copertura								(52.725)			(52.725)		(52.725)
Acquisto azioni proprie						(3.993.983)					(3.993.983)		(3.993.983)
Variazione perimetro di consolidamento									(59.676)		(59.676)	(22.822)	(82.498)
Stock grant plan	71	67.767		(67.838)							-		-
Destinazione risultato d'esercizio									24.289.540	(24.289.540)	-		-
Patrimonio netto 30 giugno 2024	133.075	41.148.255	39.651	4.334.015	280.589	(5.109.498)	5.876.568	68.173	54.940.269	3.044.016	104.755.113	3.635.021	108.390.134

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.06.2024	30.06.2023
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	2.893.729	22.864.913
Imposte sul reddito	3.212.077	2.409.125
Proventi finanziari	(2.652.433)	(240.766)
Oneri finanziari	6.339.301	7.650.237
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	-	-
Accantonamenti netti	122.365	140.366
Accantonamento stock grant	-	467.931
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	944.070	925.223
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	10.859.109	34.217.029
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(34.854.832)	116.022.403
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	2.779.541	(13.459.518)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(1.182.830)	(476.291)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	16.699.416	(45.408.090)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(4.316.363)	(4.800.983)
Imposte pagate	(4.721.821)	192.474
Utilizzo dei fondi	(194.713)	(82.107)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(14.932.493)	86.204.917
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(560.700)	(295.282)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(2.603.591)	(13.546.211)
Investimenti in attività immateriali	(471.957)	(256.313)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	(23.604)
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(3.636.248)	(14.121.410)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	28.753.542	30.693.035
Rimborso finanziamenti bancari	(7.131.036)	(86.431.331)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(204.309)	(201.081)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(543.092)	(20.200.000)
Variazione del perimetro di consolidamento	(82.498)	-
Investimenti in azioni proprie	(3.993.983)	-
Dividendi pagati	(9.925.824)	-
Aumento capitale a pagamento	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	6.872.800	(76.139.377)
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(11.695.941)	(4.055.870)
Disponibilità liquide di inizio periodo	28.917.053	32.365.487
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 giugno	(11.695.941)	(4.055.870)
Disponibilità liquide di fine periodo	17.221.112	28.309.617

**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 30 giugno 2024 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