



## COMUNICATO STAMPA

### ABITAREIN (AIM) APPROVA LA RELAZIONE SEMESTRALE DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2020

#### ABITARE IN CHIUDE IN LINEA CON LE ASPETTATIVE LA SEMESTRALE E CONFERMA IL PIANO PREVISIONALE DI FORTE CRESCITA ANCHE IN EPOCA COVID-19

**“INVESTIRE, DA SEMPRE, SULL’INNOVAZIONE E SUL PRODOTTO PUNTANDO A VALORI PER NOI FONDAMENTALI - LA FAMIGLIA, L’AMBIENTE E LA SOSTENIBILITA’ - CI HA PREMIATI”**

**DATI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2020** (redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS)

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 33,6 mln (€ 20,6 mln al 31 marzo 2019)**
- **EBT CONSOLIDATO ADJUSTED** (per effetto *stock grant*)<sup>1</sup> **€ 5,3 mln (€ 5,4 mln al 31 marzo 2019)**. Risultato influenzato negativamente per € 2 mln dall’incremento dei costi causa Covid-19 maturati e che matureranno sino alla consegna - ormai prossima - del cantiere Abitare In Maggiolina.
- **DISPONIBILITA’ LIQUIDE PARI A € 18,6 mln (€ 21,7 mln al 30.09.2019)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PARI A € 43,2 mln (€ 32 mln AL 30.09.2019)**
- **PORTAFOGLIO ORDINI (alla data odierna): 642 UNITA’ TIPO PER € 249,9 MLN, CAPARRE E ANTICIPI CONTRATTUALIZZATI PER € 73,5 MLN (+ 32% rispetto al dato del 18 dicembre 2019)**. Supportato da un ulteriore incremento della domanda e dei prezzi di vendita su Milano, confermato anche nel post-Covid, a causa della scarsa disponibilità di prodotto adeguato alla nuova tipologia di domanda.
- **CONFERMATO IL SUPPORTO DEL SISTEMA BANCARIO E ASSICURATIVO AL PIANO DI CRESCITA DELLA SOCIETÀ** (deliberati, successivamente al lock down, finanziamenti ipotecari sui veicoli del gruppo per ulteriori € 70 mln – senza utilizzo di garanzie pubbliche – e concesso affidamento di ulteriori € 41 mln per il rilascio di fidejussioni a garanzia di caparre e anticipi dei clienti).

<sup>1</sup> Rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 902k) derivanti dall’applicazione dell’IFRS 2 relativamente all’assegnazione di Stock Grant

#### **Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all’AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



- **CONFERMATI I DATI PREVISIONALI 2020-2021:**
  - Gli effetti dei ritardi sui cantieri attivi, bloccati durante la crisi sanitaria, potranno essere recuperati a livello consolidato aumentando il parallelismo dei progetti grazie a maggiori investimenti resi possibili anche grazie al DL Liquidità.
  - L'incremento dei costi sui cantieri causato dal *lockdown* e dall'implementazione delle nuove normative sulla sicurezza – oltre a quelli già cautelativamente contabilizzati - verrà bilanciato dall'atteso incremento dei ricavi in virtù della forte domanda di mercato di un "prodotto casa" con le caratteristiche come quello di Abitare In, ulteriormente rafforzata dalle dinamiche di acquisto innescate dallo stesso Covid-19.
- **RAGGIUNTI GLI SFIDANTI OBIETTIVI DEI PIANI DI INCENTIVAZIONE PER I DIPENDENTI E COLLABORATORI: ASSEGNATE TUTTE LE STOCK GRANT PREVISTE** (Aucap gratuito approvato dall'Assemblea il 20 dicembre 2018)
- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO A € 51,4 mln (€ 47,5 mln AL 30.09.2019)**
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO ADJUSTED** (per effetto *stock grant*)<sup>1</sup> **€ 3,99 mln (€ 3,8 al 31.03.2019)**

Milano, 24 giugno 2020 - Il Consiglio di Amministrazione di AbitareIn S.p.A., società milanese leader nello sviluppo immobiliare residenziale, quotata sul mercato AIM Italia, organizzato e gestito da Borsa Italiana (Tiker: ABT.MI) ha approvato in data odierna la relazione semestrale consolidata del Gruppo AbitareIn al 31 marzo 2020.

Commenta così **Luigi Gozzini, Presidente di AbitareIn**: *"I risultati del primo semestre dell'esercizio, fortemente positivi nonostante la situazione critica in cui ci troviamo, sono per noi la dimostrazione che l'esserci sempre focalizzati su temi fondamentali quali la famiglia, la sostenibilità, la rigenerazione, la città di Milano, il prodotto casa "su misura" rende il nostro modello estremamente resiliente. La storia di AbitareIn comincia nel 2013, in piena crisi del mercato immobiliare, quando per primi abbiamo avuto il coraggio di investire sull'innovazione e sul prodotto, con un orizzonte di lungo periodo. Oggi raccogliamo i frutti di questi investimenti. Per tale ragione riteniamo che proprio ora sia il momento giusto per continuare a investire, per poter offrire un prodotto che si adatti sempre di più alle mutevoli esigenze del mercato e contribuire così alla ripresa. Gli investimenti in ricerca e sviluppo, ad esempio, ci hanno consentito di adeguare in tempi brevissimi le nostre modalità di commercializzazione alle mutate esigenze degli acquirenti, mediante la realizzazione della prima piattaforma al mondo per la vendita online di case in costruzione"*.

Prosegue **Marco Grillo, A.D. della Società**: *"Anche i risultati di vendita dei progetti in commercializzazione durante il periodo di lockdown sono stati estremamente positivi ed hanno confermato la centralità dell'acquisto della casa tra le priorità delle famiglie. La situazione straordinaria che abbiamo attraversato ha accelerato quell'evoluzione nei bisogni abitativi delle famiglie già in corso da tempo, che vedranno una*

**Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



sempre maggior preferenza per spazi più ampi, in zone magari meno centrali ma vive e di tendenza, sostenibili, efficienti e rispettose dell'ambiente, con tutti i servizi raggiungibili a piedi o in bicicletta. Alla luce dei risultati raggiunti siamo convinti che il mercato in cui operiamo: la prima casa, realizzata completamente su misura e con attenzione all'ambiente e alla sostenibilità, continuerà nel trend di crescita avviato già da alcuni anni e riteniamo pertanto di poter confermare i dati previsionali di forte crescita per la nostra Società per gli esercizi 2020 e 2021, fatti salvi naturalmente futuri sviluppi e ulteriori impatti dell'emergenza sanitaria ad oggi ancora imprevedibili”.

### I principali risultati economico-patrimoniali consolidati al 31 marzo 2020

I ricavi consolidati al 31 marzo 2020 sono pari a € 33,6 mln (+ 63% rispetto al 31 marzo 2019), dovuti per € 5 mln all'acquisto dell'area di Palazzo Naviglio e per € 28,6 all'avanzamento dei lavori dei cantieri in corso.

L'EBT ADJUSTED<sup>1</sup>, pari a € 5,3 mln (considerati € 0,9 mln di Stock Grant), è stabile rispetto al 31 marzo 2019 (€ 5,4 mln). Non segue incremento dei ricavi perché è influenzato negativamente dai maggiori costi sul cantiere di Abitare In Maggiolina, che ammontano complessivamente a € 2 milioni - spesi integralmente sul 1 semestre - dovuto ad una precisa scelta della Società di sostenere la filiera in questo particolare momento di crisi dell'economia e del settore delle costruzioni, sobbarcandosi i maggiori costi determinati dal rispetto delle nuove e più stringenti linee guida in tema di sicurezza e rinunciando alle penali previste per il ritardo nei lavori.

La Posizione Finanziaria Netta è influenzata dall'incremento del debito bancario (mutui fondiari) per € 10 milioni. I costi della produzione, pari a € 25,6 mln, sono stati finanziati per € 10 mln da nuovo debito (mutui fondiari a favore dei veicoli del Gruppo) e per il restante per cassa, che non si è ridotta proporzionalmente grazie all'incremento delle caparre e degli anticipi versati dai clienti.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	Abitare In Consolidato 31/03/2020	Abitare In Consolidato 30/09/2019	Variazione
31/03/2020			
valori in unità di Euro			
A. Cassa e depositi bancari	(18.673.587)	(21.690.755)	3.017.168
B. Altre disponibilità liquide			
C. Titoli detenuti per la negoziazione		(156.760)	156.760
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>(18.673.587)</b>	<b>(21.847.515)</b>	<b>3.173.928</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>			
F. Debiti bancari a breve termine	10.763.357	959.973	9.803.384
G. Debiti verso altri finanziatori			
H. Altri debiti finanziari correnti	46.075	35.699	10.376
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>10.809.432</b>	<b>995.672</b>	<b>9.813.760</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)</b>	<b>(7.864.155)</b>	<b>(20.851.843)</b>	<b>12.987.688</b>
K. Debiti bancari non correnti	50.638.870	52.350.303	(1.711.433)
L. Obbligazioni emesse			
M. Altri debiti non correnti	434.988	469.615	(34.627)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>51.073.858</b>	<b>52.819.918</b>	<b>(1.746.060)</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta (J)+(N)</b>	<b>43.209.703</b>	<b>31.968.075</b>	<b>11.241.628</b>

### Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



### **Fatti di rilievo avvenuti nel periodo di riferimento**

Per i fatti rilevanti accaduti nel periodo di riferimento si rimanda alla relazione sulla gestione pubblicata sul sito internet della società alla sezione *Investors*.

### **Fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura del periodo ed evoluzione prevedibile della gestione**

Si segnala innanzitutto che, a seguito della sospensione dovuta all'emergenza sanitaria, sono **ripartite le attività in tutti i cantieri attivi del Gruppo** (Abitare In Maggiolina, Milano City Village, Trilogy Towers, Palazzo Naviglio, Olimpia Garden, Cadolini "Ex-Plasmon"), che si erano fermate nel rispetto delle normative introdotte per fare fronte all'emergenza sanitaria. In ragione del fermo imposto, è stato riprogrammato l'avvio delle consegne degli appartamenti di Abitare In Maggiolina, ad oggi previsto a cavallo dei mesi di luglio e agosto. È opportuno specificare che la sospensione delle attività ha avuto impatti di diversa portata a seconda dello stato di avanzamento dei diversi cantieri. Difatti, i cantieri più avanzati come Abitare In Maggiolina hanno subito, in termini di tempistiche e costi, ripercussioni maggiori rispetto ai cantieri avviati da meno tempo.

Si rammenta altresì che a livello operativo la Società dispone da sempre di tutti gli **strumenti idonei a garantire lo svolgimento del lavoro in modalità smart-working**, e pertanto tutto il team AbitareIn è rimasto pienamente operativo su tutti gli ambiti non strettamente connessi all'attività di cantiere, quali progettazione, pianificazione, value engineering, studi di fattibilità, servizio clienti, attività amministrative e **non vi è stata** la necessità di fare ricorso alla **Cassa Integrazione** ma anzi, a partire dall'inizio dell'anno, l'organico si è arricchito di 5 nuovi membri. Anche con riferimento alle attività di avvio e di prosecuzione degli iter amministrativi volti al conseguimento dei titoli abilitativi, la Società ha proseguito in tali attività, pur con i rallentamenti dovuti alla ridotta operatività degli uffici amministrativi.

Nel periodo successivo allo scoppio dell'epidemia sono stati deliberati in favore di veicoli del Gruppo finanziamenti ipotecari, per complessivi € 70 mln, per l'operazione di Olimpia Garden e per le due operazioni in zona Naviglio Grande comunicate rispettivamente in data 4 giugno 2019 e 8 novembre 2019. Per le medesime operazioni sono stati concessi altresì affidamenti per il rilascio delle fidejussioni a garanzia di caparre e anticipi dei clienti e per oneri di urbanizzazione per € 41 mln.

Rammentiamo inoltre gli eccezionali risultati della commercializzazione delle operazioni di Palazzo Naviglio e Olimpia Garden (v. comunicati stampa del 28 maggio 2020 e 10 giugno 2020), anche in periodo Covid e post-Covid, che hanno portato il "portafoglio ordini" della Società a 642 unità tipo per € 249,9 mln, (caparre e anticipi contrattualizzati pari a € 73,5 mln). In particolare, con riferimento al progetto Olimpia Garden, dei 90 appartamenti attualmente in vendita sono state ricevute 79 proposte irrevocabili, di cui 65 già trasformate in preliminare e con riferimento al progetto Palazzo Naviglio, sono state ricevute 67 proposte irrevocabili (il 90% delle unità disponibili) di cui già 60 trasformate in contratti preliminari.

Con riferimento alla **prevedibile evoluzione** del business, sulla base dei dati ad oggi disponibili si ritiene che le **previsioni di piano per gli esercizi 2020-2021 si mantengano valide** nonostante i danni e le difficoltà causate dal Covid-19, salvo futuri sviluppi e ulteriori impatti dell'emergenza sanitaria ad oggi non ancora prevedibili quali, ad esempio, un irrigidimento delle normative di gestione della sicurezza sui cantieri al posto

### **Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



dell'atteso rilassamento delle stesse: il fermo delle attività (e la ripresa delle stesse a regime necessariamente ridotto per il rispetto delle nuove linee guida) hanno causato inevitabilmente dei rallentamenti rispetto alle tempistiche previste e un incremento dei costi, ma grazie alla qualità e quantità dei progetti in pipeline, all'industrializzazione e informatizzazione dei processi, alla peculiarità del modello di business, si ritiene possibile ridurre gli impatti di tale sospensione, recuperando a livello consolidato i ritardi sui singoli cantieri mediante l'incremento del parallelismo nell'avvio dei progetti, reso possibile dall'**aumento degli investimenti** che la Società potrà dedicare agli sviluppi sfruttando gli strumenti messi a disposizione delle imprese dal DL Liquidità in particolare i finanziamenti garantiti dal Fondo di Garanzia. Inoltre, in considerazione dell'ottimo andamento delle campagne vendite anche nel periodo Covid e post-Covid, l'incremento atteso dei costi – oltre a quelli già cautelativamente contabilizzati – potrà essere bilanciato dall'incremento dei ricavi in virtù della **forte domanda di mercato** in quanto al già molto positivo trend del settore residenziale di nuova costruzione a Milano, non influenzato dal Covid, si è aggiunta una maggiore richiesta di un prodotto casa con le caratteristiche come quello di Abitare In originate dallo stesso *lockdown*.

Per tutte le ulteriori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione pubblicata sul sito internet della società alla sezione *Investors*.

#### **ASSEGNAZIONE STOCK GRANT**

Il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data odierna ha altresì constatato il **raggiungimento di tutti gli sfidanti obiettivi previsti dai piani di incentivazione predisposti per i dipendenti e i collaboratori della Società** (si ricorda che gli Amministratori/Fondatori sono esclusi dal piano di stock grant) , che hanno continuato, anche durante il difficile periodo appena trascorso, ad apportare il proprio contributo allo sviluppo della Società, garantendo sempre il massimo impegno ed anzi, potenziandolo ulteriormente per far fronte alle peculiarità della situazione.

Per tale ragione, il Consiglio ha deliberato l'emissione della seconda – e ultima – tranche dell'aumento di capitale di gratuito deliberato dall'assemblea lo scorso 18 dicembre 2018, mediante emissione gratuita di 22.730 azioni ordinarie della società, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, in favore di 43 soggetti. Si precisa che di tali azioni di nuova emissione, 16.335 sono soggette ad un vincolo di lock up della durata di 12 mesi.

---

#### **Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



## STATO PATRIMONIALE

	<i>Nota</i>	<b>31.03.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
Attività materiali	1	6.571.389	6.395.023
Attività immateriali	2	1.020.582	989.358
Partecipazioni in altre imprese	3	1.006.000	1.006.000
Attività per imposte anticipate	4	811.538	874.697
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>9.409.509</b>	<b>9.265.078</b>
Rimanenze	5	142.229.635	109.933.867
Crediti commerciali	6	642.466	86.515
Altre attività correnti	7	13.575.810	10.954.689
Attività per imposte correnti	8	3.100.217	2.312.989
Attività finanziarie correnti	9	-	156.760
Disponibilità liquide	10	18.673.587	21.690.755
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>178.221.715</b>	<b>145.135.575</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>		<b>187.631.224</b>	<b>154.400.653</b>
Capitale sociale		128.540	127.728
Riserve		36.860.450	35.967.457
Utili/(perdite) a nuovo		11.354.856	4.994.026
Utile/(perdita) d'esercizio		3.085.289	6.374.925
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>51.429.135</b>	<b>47.464.136</b>
Utile e riserve di terzi		-	-
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>51.429.135</b>	<b>47.464.136</b>
Passività finanziarie non correnti	12	51.073.858	52.819.918
Benefici a dipendenti	13	176.431	120.876
Altre passività non correnti	14	184.233	140.281
Caparre e acconti da clienti	15	33.733.211	22.868.809
Passività per imposte differite	3	5.152.592	4.069.322
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>90.320.325</b>	<b>80.019.206</b>
Passività finanziarie correnti	12	10.809.432	995.672
Debiti commerciali	16	11.324.156	6.815.276
Altre passività correnti	17	6.417.120	4.400.760
Caparre e acconti da clienti	15	16.970.168	14.268.463
Passività per imposte correnti	18	360.888	437.140
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>45.881.764</b>	<b>26.917.311</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>136.202.089</b>	<b>106.936.517</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>187.631.224</b>	<b>154.400.653</b>

## Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



## CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Descrizione	31/03/2020	% sui ricavi e variazione rimanenze	31/03/2019	% sui ricavi
<i>Ricavi della gestione caratteristica</i>	541.258		228.817	
<i>Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti</i>	27.973.659		15.842.837	
<i>Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari</i>	5.000.000		4.475.597	
<b>Totale ricavi gestione caratteristica</b>	<b>33.514.917</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.547.251</b>	<b>100,00%</b>
costi di produzione	(25.637.366)	-76,50%	(13.580.492)	-66,09%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>7.877.551</b>	<b>23,50%</b>	<b>6.966.759</b>	<b>33,91%</b>
Ricavi della gestione accessoria	55.241	0,16%	118.256	0,58%
Costo del lavoro	(1.845.072)	-5,51%	(516.224)	-2,51%
Altri costi operativi	(402.911)	-1,20%	(468.064)	-2,28%
<b>EBITDA</b>	<b>5.684.809</b>	<b>16,96%</b>	<b>6.100.727</b>	<b>29,69%</b>
<b>EBITDA ADJUSTED(1)</b>	<b>6.586.809</b>	<b>19,65%</b>	<b>6.100.727</b>	<b>29,69%</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(322.508)	-0,96%	(189.422)	-0,92%
<b>EBIT</b>	<b>5.362.301</b>	<b>16,00%</b>	<b>5.911.305</b>	<b>28,77%</b>
<b>EBIT ADJUSTED (1)</b>	<b>6.264.301</b>	<b>18,69%</b>	<b>5.911.305</b>	<b>28,77%</b>
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(964.978)	-2,88%	(471.819)	-2,30%
<b>EBT</b>	<b>4.397.322</b>	<b>13,12%</b>	<b>5.439.486</b>	<b>26,47%</b>
<b>EBT ADJUSTED (1)</b>	<b>5.299.322</b>	<b>15,81%</b>	<b>5.439.486</b>	<b>26,47%</b>
Imposte sul reddito	(1.312.034)	-3,91%	(1.634.385)	-7,95%
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>3.085.288</b>	<b>9,21%</b>	<b>3.805.101</b>	<b>18,52%</b>

**(1):** Rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 902k) derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant

### Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



## RENDICONTO FINANZIARIO

	31.03.2020	31.03.2019
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.085.289	3.805.101
Imposte sul reddito	1.312.034	1.634.385
Proventi finanziari	(10.658)	(83)
Oneri finanziari	976.994	473.217
Accantonamenti netti	69.178	91.582
Accantonamento stock grant	902.210	
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	299.297	189.422
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante nettc</b>	<b>6.634.344</b>	<b>6.193.624</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(32.295.768)	(20.318.433)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	4.508.880	1.677.870
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(555.951)	7.488
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	11.939.382	4.550.322
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(752.712)	(471.819)
Imposte pagate		(60.053)
Utilizzo dei fondi	(650)	(10.425)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>(10.522.475)</b>	<b>(8.431.426)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(319.770)	(338.573)
Dismissioni di attività materiali		
Investimenti in attività immateriali	(187.117)	(324.034)
Dismissioni di attività immateriali		
Investimenti in altre partecipazioni		
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide		
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(506.887)</b>	<b>(662.607)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	8.297.784	5.551.890
Rimborso finanziamenti bancari	(405.205)	(145.330)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(37.145)	51.416
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	156.760	(50.040)
Aumento di capitale a pagamento	-	
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>8.012.194</b>	<b>5.407.936</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>(3.017.168)</b>	<b>(3.686.097)</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>21.690.755</b>	<b>17.951.186</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 marzo	(3.017.168)	(3.686.097)
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>18.673.587</b>	<b>14.265.089</b>

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



## COMUNICATO STAMPA

### ABITAREIN (AIM) APPROVA LA RELAZIONE SEMESTRALE DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2020

#### ABITARE IN CHIUDE IN LINEA CON LE ASPETTATIVE LA SEMESTRALE E CONFERMA IL PIANO PREVISIONALE DI FORTE CRESCITA ANCHE IN EPOCA COVID-19

**“INVESTIRE, DA SEMPRE, SULL’INNOVAZIONE E SUL PRODOTTO PUNTANDO A VALORI PER NOI FONDAMENTALI - LA FAMIGLIA, L’AMBIENTE E LA SOSTENIBILITA’ - CI HA PREMIATI”**

**DATI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2020** (redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS)

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 33,6 mln (€ 20,6 mln al 31 marzo 2019)**
- **EBT CONSOLIDATO ADJUSTED** (per effetto *stock grant*)<sup>1</sup> **€ 5,3 mln (€ 5,4 mln al 31 marzo 2019)**. Risultato influenzato negativamente per € 2 mln dall’incremento dei costi causa Covid-19 maturati e che matureranno sino alla consegna - ormai prossima - del cantiere Abitare In Maggiolina.
- **DISPONIBILITA’ LIQUIDE PARI A € 18,6 mln (€ 21,7 mln al 30.09.2019)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PARI A € 43,2 mln (€ 32 mln AL 30.09.2019)**
- **PORTAFOGLIO ORDINI (alla data odierna): 642 UNITA’ TIPO PER € 249,9 MLN, CAPARRE E ANTICIPI CONTRATTUALIZZATI PER € 73,5 MLN (+ 32% rispetto al dato del 18 dicembre 2019)**. Supportato da un ulteriore incremento della domanda e dei prezzi di vendita su Milano, confermato anche nel post-Covid, a causa della scarsa disponibilità di prodotto adeguato alla nuova tipologia di domanda.
- **CONFERMATO IL SUPPORTO DEL SISTEMA BANCARIO E ASSICURATIVO AL PIANO DI CRESCITA DELLA SOCIETÀ** (deliberati, successivamente al lock down, finanziamenti ipotecari sui veicoli del gruppo per ulteriori € 70 mln – senza utilizzo di garanzie pubbliche – e concesso affidamento di ulteriori € 41 mln per il rilascio di fidejussioni a garanzia di caparre e anticipi dei clienti).

<sup>1</sup> Rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 902k) derivanti dall’applicazione dell’IFRS 2 relativamente all’assegnazione di Stock Grant

**Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all’AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



- **CONFERMATI I DATI PREVISIONALI 2020-2021:**
  - Gli effetti dei ritardi sui cantieri attivi, bloccati durante la crisi sanitaria, potranno essere recuperati a livello consolidato aumentando il parallelismo dei progetti grazie a maggiori investimenti resi possibili anche grazie al DL Liquidità.
  - L'incremento dei costi sui cantieri causato dal *lockdown* e dall'implementazione delle nuove normative sulla sicurezza – oltre a quelli già cautelativamente contabilizzati - verrà bilanciato dall'atteso incremento dei ricavi in virtù della forte domanda di mercato di un "prodotto casa" con le caratteristiche come quello di Abitare In, ulteriormente rafforzata dalle dinamiche di acquisto innescate dallo stesso Covid-19.
- **RAGGIUNTI GLI SFIDANTI OBIETTIVI DEI PIANI DI INCENTIVAZIONE PER I DIPENDENTI E COLLABORATORI: ASSEGNATE TUTTE LE STOCK GRANT PREVISTE** (Aucap gratuito approvato dall'Assemblea il 20 dicembre 2018)
- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO A € 51,4 mln (€ 47,5 mln AL 30.09.2019)**
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO ADJUSTED** (per effetto *stock grant*)<sup>1</sup> **€ 3,99 mln (€ 3,8 al 31.03.2019)**

Milano, 24 giugno 2020 - Il Consiglio di Amministrazione di AbitareIn S.p.A., società milanese leader nello sviluppo immobiliare residenziale, quotata sul mercato AIM Italia, organizzato e gestito da Borsa Italiana (Tiker: ABT.MI) ha approvato in data odierna la relazione semestrale consolidata del Gruppo AbitareIn al 31 marzo 2020.

Commenta così **Luigi Gozzini, Presidente di AbitareIn**: *"I risultati del primo semestre dell'esercizio, fortemente positivi nonostante la situazione critica in cui ci troviamo, sono per noi la dimostrazione che l'esserci sempre focalizzati su temi fondamentali quali la famiglia, la sostenibilità, la rigenerazione, la città di Milano, il prodotto casa "su misura" rende il nostro modello estremamente resiliente. La storia di AbitareIn comincia nel 2013, in piena crisi del mercato immobiliare, quando per primi abbiamo avuto il coraggio di investire sull'innovazione e sul prodotto, con un orizzonte di lungo periodo. Oggi raccogliamo i frutti di questi investimenti. Per tale ragione riteniamo che proprio ora sia il momento giusto per continuare a investire, per poter offrire un prodotto che si adatti sempre di più alle mutevoli esigenze del mercato e contribuire così alla ripresa. Gli investimenti in ricerca e sviluppo, ad esempio, ci hanno consentito di adeguare in tempi brevissimi le nostre modalità di commercializzazione alle mutate esigenze degli acquirenti, mediante la realizzazione della prima piattaforma al mondo per la vendita online di case in costruzione"*.

Prosegue **Marco Grillo, A.D. della Società**: *"Anche i risultati di vendita dei progetti in commercializzazione durante il periodo di lockdown sono stati estremamente positivi ed hanno confermato la centralità dell'acquisto della casa tra le priorità delle famiglie. La situazione straordinaria che abbiamo attraversato ha accelerato quell'evoluzione nei bisogni abitativi delle famiglie già in corso da tempo, che vedranno una*

**Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



sempre maggior preferenza per spazi più ampi, in zone magari meno centrali ma vive e di tendenza, sostenibili, efficienti e rispettose dell'ambiente, con tutti i servizi raggiungibili a piedi o in bicicletta. Alla luce dei risultati raggiunti siamo convinti che il mercato in cui operiamo: la prima casa, realizzata completamente su misura e con attenzione all'ambiente e alla sostenibilità, continuerà nel trend di crescita avviato già da alcuni anni e riteniamo pertanto di poter confermare i dati previsionali di forte crescita per la nostra Società per gli esercizi 2020 e 2021, fatti salvi naturalmente futuri sviluppi e ulteriori impatti dell'emergenza sanitaria ad oggi ancora imprevedibili”.

### I principali risultati economico-patrimoniali consolidati al 31 marzo 2020

I ricavi consolidati al 31 marzo 2020 sono pari a € 33,6 mln (+ 63% rispetto al 31 marzo 2019), dovuti per € 5 mln all'acquisto dell'area di Palazzo Naviglio e per € 28,6 all'avanzamento dei lavori dei cantieri in corso.

L'EBT ADJUSTED<sup>1</sup>, pari a € 5,3 mln (considerati € 0,9 mln di Stock Grant), è stabile rispetto al 31 marzo 2019 (€ 5,4 mln). Non segue incremento dei ricavi perché è influenzato negativamente dai maggiori costi sul cantiere di Abitare In Maggiolina, che ammontano complessivamente a € 2 milioni - spesi integralmente sul 1 semestre - dovuto ad una precisa scelta della Società di sostenere la filiera in questo particolare momento di crisi dell'economia e del settore delle costruzioni, sobbarcandosi i maggiori costi determinati dal rispetto delle nuove e più stringenti linee guida in tema di sicurezza e rinunciando alle penali previste per il ritardo nei lavori.

La Posizione Finanziaria Netta è influenzata dall'incremento del debito bancario (mutui fondiari) per € 10 milioni. I costi della produzione, pari a € 25,6 mln, sono stati finanziati per € 10 mln da nuovo debito (mutui fondiari a favore dei veicoli del Gruppo) e per il restante per cassa, che non si è ridotta proporzionalmente grazie all'incremento delle caparre e degli anticipi versati dai clienti.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	Abitare In Consolidato 31/03/2020	Abitare In Consolidato 30/09/2019	Variazione
31/03/2020 valori in unità di Euro			
A. Cassa e depositi bancari	(18.673.587)	(21.690.755)	3.017.168
B. Altre disponibilità liquide			
C. Titoli detenuti per la negoziazione		(156.760)	156.760
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>(18.673.587)</b>	<b>(21.847.515)</b>	<b>3.173.928</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>			
F. Debiti bancari a breve termine	10.763.357	959.973	9.803.384
G. Debiti verso altri finanziatori			
H. Altri debiti finanziari correnti	46.075	35.699	10.376
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>10.809.432</b>	<b>995.672</b>	<b>9.813.760</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)</b>	<b>(7.864.155)</b>	<b>(20.851.843)</b>	<b>12.987.688</b>
K. Debiti bancari non correnti	50.638.870	52.350.303	(1.711.433)
L. Obbligazioni emesse			
M. Altri debiti non correnti	434.988	469.615	(34.627)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>51.073.858</b>	<b>52.819.918</b>	<b>(1.746.060)</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta (J)+(N)</b>	<b>43.209.703</b>	<b>31.968.075</b>	<b>11.241.628</b>

### Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



### **Fatti di rilievo avvenuti nel periodo di riferimento**

Per i fatti rilevanti accaduti nel periodo di riferimento si rimanda alla relazione sulla gestione pubblicata sul sito internet della società alla sezione *Investors*.

### **Fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura del periodo ed evoluzione prevedibile della gestione**

Si segnala innanzitutto che, a seguito della sospensione dovuta all'emergenza sanitaria, sono **ripartite le attività in tutti i cantieri attivi del Gruppo** (Abitare In Maggiolina, Milano City Village, Trilogy Towers, Palazzo Naviglio, Olimpia Garden, Cadolini "Ex-Plasmon"), che si erano fermate nel rispetto delle normative introdotte per fare fronte all'emergenza sanitaria. In ragione del fermo imposto, è stato riprogrammato l'avvio delle consegne degli appartamenti di Abitare In Maggiolina, ad oggi previsto a cavallo dei mesi di luglio e agosto. È opportuno specificare che la sospensione delle attività ha avuto impatti di diversa portata a seconda dello stato di avanzamento dei diversi cantieri. Difatti, i cantieri più avanzati come Abitare In Maggiolina hanno subito, in termini di tempistiche e costi, ripercussioni maggiori rispetto ai cantieri avviati da meno tempo.

Si rammenta altresì che a livello operativo la Società dispone da sempre di tutti gli **strumenti idonei a garantire lo svolgimento del lavoro in modalità smart-working**, e pertanto tutto il team AbitareIn è rimasto pienamente operativo su tutti gli ambiti non strettamente connessi all'attività di cantiere, quali progettazione, pianificazione, value engineering, studi di fattibilità, servizio clienti, attività amministrative e **non vi è stata** la necessità di fare ricorso alla **Cassa Integrazione** ma anzi, a partire dall'inizio dell'anno, l'organico si è arricchito di 5 nuovi membri. Anche con riferimento alle attività di avvio e di prosecuzione degli iter amministrativi volti al conseguimento dei titoli abilitativi, la Società ha proseguito in tali attività, pur con i rallentamenti dovuti alla ridotta operatività degli uffici amministrativi.

Nel periodo successivo allo scoppio dell'epidemia sono stati deliberati in favore di veicoli del Gruppo finanziamenti ipotecari, per complessivi € 70 mln, per l'operazione di Olimpia Garden e per le due operazioni in zona Naviglio Grande comunicate rispettivamente in data 4 giugno 2019 e 8 novembre 2019. Per le medesime operazioni sono stati concessi altresì affidamenti per il rilascio delle fidejussioni a garanzia di caparre e anticipi dei clienti e per oneri di urbanizzazione per € 41 mln.

Rammentiamo inoltre gli eccezionali risultati della commercializzazione delle operazioni di Palazzo Naviglio e Olimpia Garden (v. comunicati stampa del 28 maggio 2020 e 10 giugno 2020), anche in periodo Covid e post-Covid, che hanno portato il "portafoglio ordini" della Società a 642 unità tipo per € 249,9 mln, (caparre e anticipi contrattualizzati pari a € 73,5 mln). In particolare, con riferimento al progetto Olimpia Garden, dei 90 appartamenti attualmente in vendita sono state ricevute 79 proposte irrevocabili, di cui 65 già trasformate in preliminare e con riferimento al progetto Palazzo Naviglio, sono state ricevute 67 proposte irrevocabili (il 90% delle unità disponibili) di cui già 60 trasformate in contratti preliminari.

Con riferimento alla **prevedibile evoluzione** del business, sulla base dei dati ad oggi disponibili si ritiene che le **previsioni di piano per gli esercizi 2020-2021 si mantengano valide** nonostante i danni e le difficoltà causate dal Covid-19, salvo futuri sviluppi e ulteriori impatti dell'emergenza sanitaria ad oggi non ancora prevedibili quali, ad esempio, un irrigidimento delle normative di gestione della sicurezza sui cantieri al posto

### **Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



dell'atteso rilassamento delle stesse: il fermo delle attività (e la ripresa delle stesse a regime necessariamente ridotto per il rispetto delle nuove linee guida) hanno causato inevitabilmente dei rallentamenti rispetto alle tempistiche previste e un incremento dei costi, ma grazie alla qualità e quantità dei progetti in pipeline, all'industrializzazione e informatizzazione dei processi, alla peculiarità del modello di business, si ritiene possibile ridurre gli impatti di tale sospensione, recuperando a livello consolidato i ritardi sui singoli cantieri mediante l'incremento del parallelismo nell'avvio dei progetti, reso possibile dall'**aumento degli investimenti** che la Società potrà dedicare agli sviluppi sfruttando gli strumenti messi a disposizione delle imprese dal DL Liquidità in particolare i finanziamenti garantiti dal Fondo di Garanzia. Inoltre, in considerazione dell'ottimo andamento delle campagne vendite anche nel periodo Covid e post-Covid, l'incremento atteso dei costi – oltre a quelli già cautelativamente contabilizzati – potrà essere bilanciato dall'incremento dei ricavi in virtù della **forte domanda di mercato** in quanto al già molto positivo trend del settore residenziale di nuova costruzione a Milano, non influenzato dal Covid, si è aggiunta una maggiore richiesta di un prodotto casa con le caratteristiche come quello di Abitare In originate dallo stesso *lockdown*.

Per tutte le ulteriori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione pubblicata sul sito internet della società alla sezione *Investors*.

#### **ASSEGNAZIONE STOCK GRANT**

Il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data odierna ha altresì constatato il **raggiungimento di tutti gli sfidanti obiettivi previsti dai piani di incentivazione predisposti per i dipendenti e i collaboratori della Società** (si ricorda che gli Amministratori/Fondatori sono esclusi dal piano di stock grant) , che hanno continuato, anche durante il difficile periodo appena trascorso, ad apportare il proprio contributo allo sviluppo della Società, garantendo sempre il massimo impegno ed anzi, potenziandolo ulteriormente per far fronte alle peculiarità della situazione.

Per tale ragione, il Consiglio ha deliberato l'emissione della seconda – e ultima – tranche dell'aumento di capitale di gratuito deliberato dall'assemblea lo scorso 18 dicembre 2018, mediante emissione gratuita di 22.730 azioni ordinarie della società, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, in favore di 43 soggetti. Si precisa che di tali azioni di nuova emissione, 16.335 sono soggette ad un vincolo di lock up della durata di 12 mesi.

---

#### **Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



## STATO PATRIMONIALE

	<i>Nota</i>	<b>31.03.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
Attività materiali	1	6.571.389	6.395.023
Attività immateriali	2	1.020.582	989.358
Partecipazioni in altre imprese	3	1.006.000	1.006.000
Attività per imposte anticipate	4	811.538	874.697
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>9.409.509</b>	<b>9.265.078</b>
Rimanenze	5	142.229.635	109.933.867
Crediti commerciali	6	642.466	86.515
Altre attività correnti	7	13.575.810	10.954.689
Attività per imposte correnti	8	3.100.217	2.312.989
Attività finanziarie correnti	9	-	156.760
Disponibilità liquide	10	18.673.587	21.690.755
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>178.221.715</b>	<b>145.135.575</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>		<b>187.631.224</b>	<b>154.400.653</b>
Capitale sociale		128.540	127.728
Riserve		36.860.450	35.967.457
Utili/(perdite) a nuovo		11.354.856	4.994.026
Utile/(perdita) d'esercizio		3.085.289	6.374.925
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>51.429.135</b>	<b>47.464.136</b>
Utile e riserve di terzi		-	-
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>51.429.135</b>	<b>47.464.136</b>
Passività finanziarie non correnti	12	51.073.858	52.819.918
Benefici a dipendenti	13	176.431	120.876
Altre passività non correnti	14	184.233	140.281
Caparre e acconti da clienti	15	33.733.211	22.868.809
Passività per imposte differite	3	5.152.592	4.069.322
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>90.320.325</b>	<b>80.019.206</b>
Passività finanziarie correnti	12	10.809.432	995.672
Debiti commerciali	16	11.324.156	6.815.276
Altre passività correnti	17	6.417.120	4.400.760
Caparre e acconti da clienti	15	16.970.168	14.268.463
Passività per imposte correnti	18	360.888	437.140
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>45.881.764</b>	<b>26.917.311</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>136.202.089</b>	<b>106.936.517</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>187.631.224</b>	<b>154.400.653</b>

### Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



## CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Descrizione	31/03/2020	% sui ricavi e variazione rimanenze	31/03/2019	% sui ricavi
<i>Ricavi della gestione caratteristica</i>	541.258		228.817	
<i>Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti</i>	27.973.659		15.842.837	
<i>Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari</i>	5.000.000		4.475.597	
<b>Totale ricavi gestione caratteristica</b>	<b>33.514.917</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.547.251</b>	<b>100,00%</b>
costi di produzione	(25.637.366)	-76,50%	(13.580.492)	-66,09%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>7.877.551</b>	<b>23,50%</b>	<b>6.966.759</b>	<b>33,91%</b>
Ricavi della gestione accessoria	55.241	0,16%	118.256	0,58%
Costo del lavoro	(1.845.072)	-5,51%	(516.224)	-2,51%
Altri costi operativi	(402.911)	-1,20%	(468.064)	-2,28%
<b>EBITDA</b>	<b>5.684.809</b>	<b>16,96%</b>	<b>6.100.727</b>	<b>29,69%</b>
<b>EBITDA ADJUSTED(1)</b>	<b>6.586.809</b>	<b>19,65%</b>	<b>6.100.727</b>	<b>29,69%</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(322.508)	-0,96%	(189.422)	-0,92%
<b>EBIT</b>	<b>5.362.301</b>	<b>16,00%</b>	<b>5.911.305</b>	<b>28,77%</b>
<b>EBIT ADJUSTED (1)</b>	<b>6.264.301</b>	<b>18,69%</b>	<b>5.911.305</b>	<b>28,77%</b>
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(964.978)	-2,88%	(471.819)	-2,30%
<b>EBT</b>	<b>4.397.322</b>	<b>13,12%</b>	<b>5.439.486</b>	<b>26,47%</b>
<b>EBT ADJUSTED (1)</b>	<b>5.299.322</b>	<b>15,81%</b>	<b>5.439.486</b>	<b>26,47%</b>
Imposte sul reddito	(1.312.034)	-3,91%	(1.634.385)	-7,95%
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>3.085.288</b>	<b>9,21%</b>	<b>3.805.101</b>	<b>18,52%</b>

**(1):** Rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 902k) derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant

### Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



## RENDICONTO FINANZIARIO

	31.03.2020	31.03.2019
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.085.289	3.805.101
Imposte sul reddito	1.312.034	1.634.385
Proventi finanziari	(10.658)	(83)
Oneri finanziari	976.994	473.217
Accantonamenti netti	69.178	91.582
Accantonamento stock grant	902.210	
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	299.297	189.422
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante nettc</b>	<b>6.634.344</b>	<b>6.193.624</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(32.295.768)	(20.318.433)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	4.508.880	1.677.870
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(555.951)	7.488
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	11.939.382	4.550.322
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(752.712)	(471.819)
Imposte pagate		(60.053)
Utilizzo dei fondi	(650)	(10.425)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>(10.522.475)</b>	<b>(8.431.426)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(319.770)	(338.573)
Dismissioni di attività materiali		
Investimenti in attività immateriali	(187.117)	(324.034)
Dismissioni di attività immateriali		
Investimenti in altre partecipazioni		
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide		
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(506.887)</b>	<b>(662.607)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	8.297.784	5.551.890
Rimborso finanziamenti bancari	(405.205)	(145.330)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(37.145)	51.416
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	156.760	(50.040)
Aumento di capitale a pagamento	-	
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>8.012.194</b>	<b>5.407.936</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>(3.017.168)</b>	<b>(3.686.097)</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>21.690.755</b>	<b>17.951.186</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 marzo	(3.017.168)	(3.686.097)
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>18.673.587</b>	<b>14.265.089</b>

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



## COMUNICATO STAMPA

### ABITAREIN (AIM) APPROVA LA RELAZIONE SEMESTRALE DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2020

#### ABITARE IN CHIUDE IN LINEA CON LE ASPETTATIVE LA SEMESTRALE E CONFERMA IL PIANO PREVISIONALE DI FORTE CRESCITA ANCHE IN EPOCA COVID-19

**“INVESTIRE, DA SEMPRE, SULL’INNOVAZIONE E SUL PRODOTTO PUNTANDO A VALORI PER NOI FONDAMENTALI - LA FAMIGLIA, L’AMBIENTE E LA SOSTENIBILITA’ - CI HA PREMIATI”**

**DATI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2020** (redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS)

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 33,6 mln (€ 20,6 mln al 31 marzo 2019)**
- **EBT CONSOLIDATO ADJUSTED** (per effetto *stock grant*)<sup>1</sup> **€ 5,3 mln (€ 5,4 mln al 31 marzo 2019)**. Risultato influenzato negativamente per € 2 mln dall’incremento dei costi causa Covid-19 maturati e che matureranno sino alla consegna - ormai prossima - del cantiere Abitare In Maggiolina.
- **DISPONIBILITA’ LIQUIDE PARI A € 18,6 mln (€ 21,7 mln al 30.09.2019)**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PARI A € 43,2 mln (€ 32 mln AL 30.09.2019)**
- **PORTAFOGLIO ORDINI (alla data odierna): 642 UNITA’ TIPO PER € 249,9 MLN, CAPARRE E ANTICIPI CONTRATTUALIZZATI PER € 73,5 MLN (+ 32% rispetto al dato del 18 dicembre 2019)**. Supportato da un ulteriore incremento della domanda e dei prezzi di vendita su Milano, confermato anche nel post-Covid, a causa della scarsa disponibilità di prodotto adeguato alla nuova tipologia di domanda.
- **CONFERMATO IL SUPPORTO DEL SISTEMA BANCARIO E ASSICURATIVO AL PIANO DI CRESCITA DELLA SOCIETÀ** (deliberati, successivamente al lock down, finanziamenti ipotecari sui veicoli del gruppo per ulteriori € 70 mln – senza utilizzo di garanzie pubbliche – e concesso affidamento di ulteriori € 41 mln per il rilascio di fidejussioni a garanzia di caparre e anticipi dei clienti).

<sup>1</sup> Rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 902k) derivanti dall’applicazione dell’IFRS 2 relativamente all’assegnazione di Stock Grant

**Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all’AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



- **CONFERMATI I DATI PREVISIONALI 2020-2021:**
  - Gli effetti dei ritardi sui cantieri attivi, bloccati durante la crisi sanitaria, potranno essere recuperati a livello consolidato aumentando il parallelismo dei progetti grazie a maggiori investimenti resi possibili anche grazie al DL Liquidità.
  - L'incremento dei costi sui cantieri causato dal *lockdown* e dall'implementazione delle nuove normative sulla sicurezza – oltre a quelli già cautelativamente contabilizzati - verrà bilanciato dall'atteso incremento dei ricavi in virtù della forte domanda di mercato di un "prodotto casa" con le caratteristiche come quello di Abitare In, ulteriormente rafforzata dalle dinamiche di acquisto innescate dallo stesso Covid-19.
- **RAGGIUNTI GLI SFIDANTI OBIETTIVI DEI PIANI DI INCENTIVAZIONE PER I DIPENDENTI E COLLABORATORI: ASSEGNATE TUTTE LE STOCK GRANT PREVISTE** (Aucap gratuito approvato dall'Assemblea il 20 dicembre 2018)
- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO A € 51,4 mln (€ 47,5 mln AL 30.09.2019)**
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO ADJUSTED** (per effetto *stock grant*)<sup>1</sup> **€ 3,99 mln (€ 3,8 al 31.03.2019)**

Milano, 24 giugno 2020 - Il Consiglio di Amministrazione di AbitareIn S.p.A., società milanese leader nello sviluppo immobiliare residenziale, quotata sul mercato AIM Italia, organizzato e gestito da Borsa Italiana (Tiker: ABT.MI) ha approvato in data odierna la relazione semestrale consolidata del Gruppo AbitareIn al 31 marzo 2020.

Commenta così **Luigi Gozzini, Presidente di AbitareIn**: *"I risultati del primo semestre dell'esercizio, fortemente positivi nonostante la situazione critica in cui ci troviamo, sono per noi la dimostrazione che l'esserci sempre focalizzati su temi fondamentali quali la famiglia, la sostenibilità, la rigenerazione, la città di Milano, il prodotto casa "su misura" rende il nostro modello estremamente resiliente. La storia di AbitareIn comincia nel 2013, in piena crisi del mercato immobiliare, quando per primi abbiamo avuto il coraggio di investire sull'innovazione e sul prodotto, con un orizzonte di lungo periodo. Oggi raccogliamo i frutti di questi investimenti. Per tale ragione riteniamo che proprio ora sia il momento giusto per continuare a investire, per poter offrire un prodotto che si adatti sempre di più alle mutevoli esigenze del mercato e contribuire così alla ripresa. Gli investimenti in ricerca e sviluppo, ad esempio, ci hanno consentito di adeguare in tempi brevissimi le nostre modalità di commercializzazione alle mutate esigenze degli acquirenti, mediante la realizzazione della prima piattaforma al mondo per la vendita online di case in costruzione"*.

Prosegue **Marco Grillo, A.D. della Società**: *"Anche i risultati di vendita dei progetti in commercializzazione durante il periodo di lockdown sono stati estremamente positivi ed hanno confermato la centralità dell'acquisto della casa tra le priorità delle famiglie. La situazione straordinaria che abbiamo attraversato ha accelerato quell'evoluzione nei bisogni abitativi delle famiglie già in corso da tempo, che vedranno una*

**Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



sempre maggior preferenza per spazi più ampi, in zone magari meno centrali ma vive e di tendenza, sostenibili, efficienti e rispettose dell'ambiente, con tutti i servizi raggiungibili a piedi o in bicicletta. Alla luce dei risultati raggiunti siamo convinti che il mercato in cui operiamo: la prima casa, realizzata completamente su misura e con attenzione all'ambiente e alla sostenibilità, continuerà nel trend di crescita avviato già da alcuni anni e riteniamo pertanto di poter confermare i dati previsionali di forte crescita per la nostra Società per gli esercizi 2020 e 2021, fatti salvi naturalmente futuri sviluppi e ulteriori impatti dell'emergenza sanitaria ad oggi ancora imprevedibili”.

### I principali risultati economico-patrimoniali consolidati al 31 marzo 2020

I ricavi consolidati al 31 marzo 2020 sono pari a € 33,6 mln (+ 63% rispetto al 31 marzo 2019), dovuti per € 5 mln all'acquisto dell'area di Palazzo Naviglio e per € 28,6 all'avanzamento dei lavori dei cantieri in corso.

L'EBT ADJUSTED<sup>1</sup>, pari a € 5,3 mln (considerati € 0,9 mln di Stock Grant), è stabile rispetto al 31 marzo 2019 (€ 5,4 mln). Non segue incremento dei ricavi perché è influenzato negativamente dai maggiori costi sul cantiere di Abitare In Maggiolina, che ammontano complessivamente a € 2 milioni - spesi integralmente sul 1 semestre - dovuto ad una precisa scelta della Società di sostenere la filiera in questo particolare momento di crisi dell'economia e del settore delle costruzioni, sobbarcandosi i maggiori costi determinati dal rispetto delle nuove e più stringenti linee guida in tema di sicurezza e rinunciando alle penali previste per il ritardo nei lavori.

La Posizione Finanziaria Netta è influenzata dall'incremento del debito bancario (mutui fondiari) per € 10 milioni. I costi della produzione, pari a € 25,6 mln, sono stati finanziati per € 10 mln da nuovo debito (mutui fondiari a favore dei veicoli del Gruppo) e per il restante per cassa, che non si è ridotta proporzionalmente grazie all'incremento delle caparre e degli anticipi versati dai clienti.

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA	Abitare In Consolidato 31/03/2020	Abitare In Consolidato 30/09/2019	Variazione
31/03/2020 valori in unità di Euro			
A. Cassa e depositi bancari	(18.673.587)	(21.690.755)	3.017.168
B. Altre disponibilità liquide			
C. Titoli detenuti per la negoziazione		(156.760)	156.760
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>(18.673.587)</b>	<b>(21.847.515)</b>	<b>3.173.928</b>
<b>E. Crediti finanziari correnti</b>			
F. Debiti bancari a breve termine	10.763.357	959.973	9.803.384
G. Debiti verso altri finanziatori			
H. Altri debiti finanziari correnti	46.075	35.699	10.376
<b>I. Indebitamento finanziario corrente (F)+(G)+(H)</b>	<b>10.809.432</b>	<b>995.672</b>	<b>9.813.760</b>
<b>J. Indebitamento finanziario corrente netto (D)+(E)+(I)</b>	<b>(7.864.155)</b>	<b>(20.851.843)</b>	<b>12.987.688</b>
K. Debiti bancari non correnti	50.638.870	52.350.303	(1.711.433)
L. Obbligazioni emesse			
M. Altri debiti non correnti	434.988	469.615	(34.627)
<b>N. Indebitamento finanziario non corrente (K)+(L)+(M)</b>	<b>51.073.858</b>	<b>52.819.918</b>	<b>(1.746.060)</b>
<b>O. Posizione finanziaria netta (J)+(N)</b>	<b>43.209.703</b>	<b>31.968.075</b>	<b>11.241.628</b>

### Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



### **Fatti di rilievo avvenuti nel periodo di riferimento**

Per i fatti rilevanti accaduti nel periodo di riferimento si rimanda alla relazione sulla gestione pubblicata sul sito internet della società alla sezione *Investors*.

### **Fatti di rilievo avvenuti successivamente alla chiusura del periodo ed evoluzione prevedibile della gestione**

Si segnala innanzitutto che, a seguito della sospensione dovuta all'emergenza sanitaria, sono **ripartite le attività in tutti i cantieri attivi del Gruppo** (Abitare In Maggiolina, Milano City Village, Trilogy Towers, Palazzo Naviglio, Olimpia Garden, Cadolini "Ex-Plasmon"), che si erano fermate nel rispetto delle normative introdotte per fare fronte all'emergenza sanitaria. In ragione del fermo imposto, è stato riprogrammato l'avvio delle consegne degli appartamenti di Abitare In Maggiolina, ad oggi previsto a cavallo dei mesi di luglio e agosto. È opportuno specificare che la sospensione delle attività ha avuto impatti di diversa portata a seconda dello stato di avanzamento dei diversi cantieri. Difatti, i cantieri più avanzati come Abitare In Maggiolina hanno subito, in termini di tempistiche e costi, ripercussioni maggiori rispetto ai cantieri avviati da meno tempo.

Si rammenta altresì che a livello operativo la Società dispone da sempre di tutti gli **strumenti idonei a garantire lo svolgimento del lavoro in modalità smart-working**, e pertanto tutto il team AbitareIn è rimasto pienamente operativo su tutti gli ambiti non strettamente connessi all'attività di cantiere, quali progettazione, pianificazione, value engineering, studi di fattibilità, servizio clienti, attività amministrative e **non vi è stata** la necessità di fare ricorso alla **Cassa Integrazione** ma anzi, a partire dall'inizio dell'anno, l'organico si è arricchito di 5 nuovi membri. Anche con riferimento alle attività di avvio e di prosecuzione degli iter amministrativi volti al conseguimento dei titoli abilitativi, la Società ha proseguito in tali attività, pur con i rallentamenti dovuti alla ridotta operatività degli uffici amministrativi.

Nel periodo successivo allo scoppio dell'epidemia sono stati deliberati in favore di veicoli del Gruppo finanziamenti ipotecari, per complessivi € 70 mln, per l'operazione di Olimpia Garden e per le due operazioni in zona Naviglio Grande comunicate rispettivamente in data 4 giugno 2019 e 8 novembre 2019. Per le medesime operazioni sono stati concessi altresì affidamenti per il rilascio delle fidejussioni a garanzia di caparre e anticipi dei clienti e per oneri di urbanizzazione per € 41 mln.

Rammentiamo inoltre gli eccezionali risultati della commercializzazione delle operazioni di Palazzo Naviglio e Olimpia Garden (v. comunicati stampa del 28 maggio 2020 e 10 giugno 2020), anche in periodo Covid e post-Covid, che hanno portato il "portafoglio ordini" della Società a 642 unità tipo per € 249,9 mln, (caparre e anticipi contrattualizzati pari a € 73,5 mln). In particolare, con riferimento al progetto Olimpia Garden, dei 90 appartamenti attualmente in vendita sono state ricevute 79 proposte irrevocabili, di cui 65 già trasformate in preliminare e con riferimento al progetto Palazzo Naviglio, sono state ricevute 67 proposte irrevocabili (il 90% delle unità disponibili) di cui già 60 trasformate in contratti preliminari.

Con riferimento alla **prevedibile evoluzione** del business, sulla base dei dati ad oggi disponibili si ritiene che le **previsioni di piano per gli esercizi 2020-2021 si mantengano valide** nonostante i danni e le difficoltà causate dal Covid-19, salvo futuri sviluppi e ulteriori impatti dell'emergenza sanitaria ad oggi non ancora prevedibili quali, ad esempio, un irrigidimento delle normative di gestione della sicurezza sui cantieri al posto

### **Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



dell'atteso rilassamento delle stesse: il fermo delle attività (e la ripresa delle stesse a regime necessariamente ridotto per il rispetto delle nuove linee guida) hanno causato inevitabilmente dei rallentamenti rispetto alle tempistiche previste e un incremento dei costi, ma grazie alla qualità e quantità dei progetti in pipeline, all'industrializzazione e informatizzazione dei processi, alla peculiarità del modello di business, si ritiene possibile ridurre gli impatti di tale sospensione, recuperando a livello consolidato i ritardi sui singoli cantieri mediante l'incremento del parallelismo nell'avvio dei progetti, reso possibile dall'**aumento degli investimenti** che la Società potrà dedicare agli sviluppi sfruttando gli strumenti messi a disposizione delle imprese dal DL Liquidità in particolare i finanziamenti garantiti dal Fondo di Garanzia. Inoltre, in considerazione dell'ottimo andamento delle campagne vendite anche nel periodo Covid e post-Covid, l'incremento atteso dei costi – oltre a quelli già cautelativamente contabilizzati – potrà essere bilanciato dall'incremento dei ricavi in virtù della **forte domanda di mercato** in quanto al già molto positivo trend del settore residenziale di nuova costruzione a Milano, non influenzato dal Covid, si è aggiunta una maggiore richiesta di un prodotto casa con le caratteristiche come quello di Abitare In originate dallo stesso *lockdown*.

Per tutte le ulteriori informazioni si rimanda alla relazione sulla gestione pubblicata sul sito internet della società alla sezione *Investors*.

#### **ASSEGNAZIONE STOCK GRANT**

Il Consiglio di Amministrazione riunitosi in data odierna ha altresì constatato il **raggiungimento di tutti gli sfidanti obiettivi previsti dai piani di incentivazione predisposti per i dipendenti e i collaboratori della Società** (si ricorda che gli Amministratori/Fondatori sono esclusi dal piano di stock grant) , che hanno continuato, anche durante il difficile periodo appena trascorso, ad apportare il proprio contributo allo sviluppo della Società, garantendo sempre il massimo impegno ed anzi, potenziandolo ulteriormente per far fronte alle peculiarità della situazione.

Per tale ragione, il Consiglio ha deliberato l'emissione della seconda – e ultima – tranche dell'aumento di capitale di gratuito deliberato dall'assemblea lo scorso 18 dicembre 2018, mediante emissione gratuita di 22.730 azioni ordinarie della società, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, in favore di 43 soggetti. Si precisa che di tali azioni di nuova emissione, 16.335 sono soggette ad un vincolo di lock up della durata di 12 mesi.

---

#### **Abitare In S.p.A.**

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



## STATO PATRIMONIALE

	<i>Nota</i>	<b>31.03.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
Attività materiali	1	6.571.389	6.395.023
Attività immateriali	2	1.020.582	989.358
Partecipazioni in altre imprese	3	1.006.000	1.006.000
Attività per imposte anticipate	4	811.538	874.697
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>9.409.509</b>	<b>9.265.078</b>
Rimanenze	5	142.229.635	109.933.867
Crediti commerciali	6	642.466	86.515
Altre attività correnti	7	13.575.810	10.954.689
Attività per imposte correnti	8	3.100.217	2.312.989
Attività finanziarie correnti	9	-	156.760
Disponibilità liquide	10	18.673.587	21.690.755
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>		<b>178.221.715</b>	<b>145.135.575</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>		<b>187.631.224</b>	<b>154.400.653</b>
Capitale sociale		128.540	127.728
Riserve		36.860.450	35.967.457
Utili/(perdite) a nuovo		11.354.856	4.994.026
Utile/(perdita) d'esercizio		3.085.289	6.374.925
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>		<b>51.429.135</b>	<b>47.464.136</b>
Utile e riserve di terzi		-	-
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>11</b>	<b>51.429.135</b>	<b>47.464.136</b>
Passività finanziarie non correnti	12	51.073.858	52.819.918
Benefici a dipendenti	13	176.431	120.876
Altre passività non correnti	14	184.233	140.281
Caparre e acconti da clienti	15	33.733.211	22.868.809
Passività per imposte differite	3	5.152.592	4.069.322
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>		<b>90.320.325</b>	<b>80.019.206</b>
Passività finanziarie correnti	12	10.809.432	995.672
Debiti commerciali	16	11.324.156	6.815.276
Altre passività correnti	17	6.417.120	4.400.760
Caparre e acconti da clienti	15	16.970.168	14.268.463
Passività per imposte correnti	18	360.888	437.140
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>		<b>45.881.764</b>	<b>26.917.311</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>136.202.089</b>	<b>106.936.517</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>187.631.224</b>	<b>154.400.653</b>

### Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



## CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

Descrizione	31/03/2020	% sui ricavi e variazione rimanenze	31/03/2019	% sui ricavi
<i>Ricavi della gestione caratteristica</i>	541.258		228.817	
<i>Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti</i>	27.973.659		15.842.837	
<i>Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari</i>	5.000.000		4.475.597	
<b>Totale ricavi gestione caratteristica</b>	<b>33.514.917</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.547.251</b>	<b>100,00%</b>
costi di produzione	(25.637.366)	-76,50%	(13.580.492)	-66,09%
<b>VALORE AGGIUNTO</b>	<b>7.877.551</b>	<b>23,50%</b>	<b>6.966.759</b>	<b>33,91%</b>
Ricavi della gestione accessoria	55.241	0,16%	118.256	0,58%
Costo del lavoro	(1.845.072)	-5,51%	(516.224)	-2,51%
Altri costi operativi	(402.911)	-1,20%	(468.064)	-2,28%
<b>EBITDA</b>	<b>5.684.809</b>	<b>16,96%</b>	<b>6.100.727</b>	<b>29,69%</b>
<b>EBITDA ADJUSTED(1)</b>	<b>6.586.809</b>	<b>19,65%</b>	<b>6.100.727</b>	<b>29,69%</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(322.508)	-0,96%	(189.422)	-0,92%
<b>EBIT</b>	<b>5.362.301</b>	<b>16,00%</b>	<b>5.911.305</b>	<b>28,77%</b>
<b>EBIT ADJUSTED (1)</b>	<b>6.264.301</b>	<b>18,69%</b>	<b>5.911.305</b>	<b>28,77%</b>
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(964.978)	-2,88%	(471.819)	-2,30%
<b>EBT</b>	<b>4.397.322</b>	<b>13,12%</b>	<b>5.439.486</b>	<b>26,47%</b>
<b>EBT ADJUSTED (1)</b>	<b>5.299.322</b>	<b>15,81%</b>	<b>5.439.486</b>	<b>26,47%</b>
Imposte sul reddito	(1.312.034)	-3,91%	(1.634.385)	-7,95%
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>3.085.288</b>	<b>9,21%</b>	<b>3.805.101</b>	<b>18,52%</b>

**(1):** Rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 902k) derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant

### Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) - [abitareinspa@legalmail.it](mailto:abitareinspa@legalmail.it)

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60



## RENDICONTO FINANZIARIO

	31.03.2020	31.03.2019
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	3.085.289	3.805.101
Imposte sul reddito	1.312.034	1.634.385
Proventi finanziari	(10.658)	(83)
Oneri finanziari	976.994	473.217
Accantonamenti netti	69.178	91.582
Accantonamento stock grant	902.210	
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	299.297	189.422
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>6.634.344</b>	<b>6.193.624</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(32.295.768)	(20.318.433)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	4.508.880	1.677.870
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(555.951)	7.488
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	11.939.382	4.550.322
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(752.712)	(471.819)
Imposte pagate		(60.053)
Utilizzo dei fondi	(650)	(10.425)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>(10.522.475)</b>	<b>(8.431.426)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(319.770)	(338.573)
Dismissioni di attività materiali		
Investimenti in attività immateriali	(187.117)	(324.034)
Dismissioni di attività immateriali		
Investimenti in altre partecipazioni		
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide		
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(506.887)</b>	<b>(662.607)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	8.297.784	5.551.890
Rimborso finanziamenti bancari	(405.205)	(145.330)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(37.145)	51.416
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	156.760	(50.040)
Aumento di capitale a pagamento	-	
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>8.012.194</b>	<b>5.407.936</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>(3.017.168)</b>	<b>(3.686.097)</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>21.690.755</b>	<b>17.951.186</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 marzo	(3.017.168)	(3.686.097)
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>18.673.587</b>	<b>14.265.089</b>

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano

Società quotata all'AIM Italia (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

info@abitareinspa.com - abitareinspa@legalmail.it

Capitale Sociale € 128.540,40 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 53.374.952,60