



**ABITAREIN: IL CDA APPROVA IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2021  
(I TRIMESTRE DELL'ESERCIZIO)**

**RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 35,5 MLN**

**EBT CONSOLIDATO ADJ<sup>1</sup> PARI A € 8,7 MLN**

**RECEPITO A BILANCIO L'INCREMENTO DEI COSTI DI COSTRUZIONE, CAUSATO DALLO SHORTAGE DELLE  
MATERIE PRIME**

**CONFERMATO LO SLITTAMENTO AL FISCAL YEAR 2023 DELLE CONSEGNE DEI 420 APPARTAMENTI DEI  
PROGETTI MILANO CITY VILLAGE, PALAZZO NAVIGLIO E TRILOGY TOWERS**

**CONFERMATI I PRINCIPALI TREND DI MERCATO: DOMANDA IN SALITA, OFFERTA INSUFFICIENTE E  
PREZZI DELLE CASE IN FORTE CRESCITA**

**IN SINTESI** (dati consolidati al 31 dicembre 2021 – redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS)

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 35,5 MLN** (€ 44,0 MLN al 31/12/2020). Ricavi al netto dell'acquisto di nuove aree ammontano a € 19,3 MLN (€ 16,6 MLN al 31/12/2020)
- **EBT CONSOLIDATO ADJ<sup>1</sup> PARI A € 8,7 MLN** (€ 3,1 MLN al 31/12/2020)
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO DI SPETTANZA DEL GRUPPO PARI A € 7,7 MLN** (€ 2,9 MLN al 31/12/2020)
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA PARI A € 84,4 MLN** (€ 75,1 MLN al 30/09/2021) € 68,6 MLN al netto dei € 15,8 MLN investiti per l'acquisto di nuove aree
- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO PARI A € 84,5 MLN** (€ 72,4 MLN al 30/09/2021)

---

<sup>1</sup> Rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 0,4 mln) derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alla quota parte di Stock Grant stabilite a favore del management

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

---

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

Società quotata sul mercato Euronext Milan – Segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965- Tel. +39 / 02 - 6702550

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.743.804



## HIGHLIGHTS ALLA DATA ODIERNA

- Pipeline, immobili in sviluppo: 300.000 mq commerciali per 3.318 unità tipo<sup>2</sup> (di cui 317 in ERS)
- Costo medio acquisto superficie commerciale: 551 €/mq commerciale
- Portafoglio ordini: 618 unità tipo<sup>3</sup> per € 254 mln (al netto delle unità consegnate)
- Caparre/anticipi su base preliminare contrattualizzati: € 79 mln
- Unità tipo<sup>3</sup> consegnate: 381 per € 121 mln
- Mutui e finanziamenti deliberati: € 249,6 mln di cui € 109 mln utilizzati

Milano, 14 febbraio 2022 – Il Consiglio di Amministrazione di AbitareIn S.p.A., società milanese leader nello sviluppo residenziale, quotata sul mercato Euronext Milan, segmento Euronext STAR Milan, ha approvato in data odierna il Resoconto Intermedio di gestione consolidato al 31 dicembre 2021, relativo al primo trimestre dell'esercizio (si rammenta che l'esercizio della Società chiude al 30 settembre).

Commenta così **Marco Grillo, A.D. della Società**: *“il mercato residenziale della nostra Città continua a registrare numeri in crescita, sia come volumi sia come prezzi di vendita, superando anche i dati pre-pandemia. L'adeguamento delle strategie commerciali al nuovo contesto economico e l'introduzione della nuova metodologia commerciale della “micro-campagna” ci permetterà di meglio allineare i prezzi di vendita degli appartamenti a quelli potenziali di un mercato in forte crescita e contemporaneamente ridurre il time to delivery per i clienti.*

*La nostra missione, in un contesto come quello attuale che vede ancora un fortissimo gap tra domanda e offerta di case, è quella di continuare a offrire un prodotto di qualità, a prezzi accessibili, per le famiglie milanesi”.*

Prosegue **Luigi Gozzini, Presidente**: *“il primo trimestre dell'esercizio è ancora caratterizzato dagli effetti derivanti dall'emergenza sanitaria. È ormai argomento quotidiano l'incremento dei costi per l'approvvigionamento di materie prime che sta colpendo le imprese di costruzione. Il nostro obiettivo è*

---

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

## Abitare In S.p.A.

---

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

Società quotata sul mercato Euronext Milan – Segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965- Tel. +39 / 02 - 6702550

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.743.804



*quello di continuare a sostenere la filiera e garantire ai nostri clienti la consegna, nei tempi stabiliti, di un prodotto di qualità.*

*Siamo molto fieri del nostro prodotto, che contribuisce concretamente al rinnovamento di un patrimonio edilizio datato, non performante e fortemente inquinante, che rappresenta una vera sfida per il futuro del nostro Paese. Inoltre, grazie agli elevati standard secondo cui sono realizzati, i nostri progetti consentono l'accesso a quelle opportunità offerte dalle diverse agevolazioni fiscali previste proprio per il raggiungimento di questo scopo".*

### **Sintesi dei principali risultati economico patrimoniali consolidati al 31 dicembre 2021**

Il primo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 35,5 mln** (€ 44 mln nel medesimo periodo dell'esercizio precedente), derivanti da:

- **€ 10 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori**, al netto dello scarico dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti (negativo per € 4,8 mln nel primo trimestre dell'esercizio precedente).
- **€ 9 mln di Ricavi per Vendite** derivanti dai **rogiti delle unità immobiliari** (€ 21,1 mln nel primo trimestre dello scorso esercizio),
- **€ 16,2 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari** (€ 27,4 mln nel primo trimestre dello scorso esercizio).

L'**avanzamento della produzione** è pari a € 19,5 mln (€ 13,5 mln nel primo trimestre dell'esercizio precedente).

**L'EBT ADJ<sup>3</sup> CONSOLIDATO è pari a € 8,7 mln.** Il dato dell'EBT è stato **prudenzialmente rettificato**, in diminuzione, per tenere conto dell'incremento dei costi di costruzione sui cantieri in consegna nei prossimi 15 mesi. La rettifica, di un importo complessivo di circa € 5,6 mln, è principalmente imputabile alla definizione degli **accordi con le imprese appaltatrici** di tali cantieri al fine di sostenere la filiera produttiva e garantire ai clienti la consegna di un prodotto di qualità senza ulteriori slittamenti nelle tempistiche.

Il dato dell'**EBT include** il provento finanziario derivante dall'**IPO della controllata Homizy S.p.A.**, per € 5,9 mln.

---

<sup>3</sup> Rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a € 0,4 mln) derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alla quota parte di Stock Grant stabilite a favore del management

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



L'EBT è inoltre **influenzato, in aumento**, per € 1,9 mln, dal provento non derivante dalla gestione caratteristica, dato dalla plusvalenza per la rivalutazione al *fair value* della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A.

La **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA** è pari a **€ 84,4 mln** (€ 75,1 mln al 30 settembre 2021), in aumento di € 9,3 mln rispetto al 30/09/2021, a fronte di investimenti complessivi pari a € 32,6 mln, di cui € 15,8 mln per acquisto nuove aree e € 16,8 per lavorazioni su ordini (avanzamento cantieri). Al netto degli investimenti per acquisto nuove aree la PFN consolidata sarebbe stata pari a € 68,6 mln.

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>Abitare In SpA</b>	<b>Abitare In SpA</b>	<b>Variazione</b>
<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>30.09.2021</b>	
<b>valori in unità di Euro</b>			
A. Disponibilità liquide	14.425.024	13.778.285	646.739
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>14.425.024</b>	<b>13.778.285</b>	<b>646.739</b>
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	19.494.017	16.710.663	2.783.354
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>19.494.017</b>	<b>16.710.663</b>	<b>2.783.354</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>5.068.993</b>	<b>2.932.378</b>	<b>2.136.615</b>
I. Debito finanziario non corrente	79.374.413	72.167.050	7.207.363
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>79.374.413</b>	<b>72.167.050</b>	<b>7.207.363</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)</b>	<b>84.443.406</b>	<b>75.099.428</b>	<b>9.343.978</b>

### **La Pipeline di sviluppo**

Ad oggi, la pipeline di sviluppo di cui il Gruppo AbitareIn è proprietario (o promissario acquirente) è composta, al netto dei progetti già ultimati e consegnati, di **22 aree**, per circa **300.000 mq commerciali**, corrispondenti complessivamente a oltre **3.300 appartamenti tipo**, dislocate in diverse zone semicentrali e semiperiferiche della Città, in contesti ad alto potenziale di crescita.

Degli oltre 3.300 appartamenti in pipeline, senza considerare le commercializzazioni oggi in corso, risultano **già venduti** (su base preliminare) **618 appartamenti**, per un **controvalore di € 254 mln**, con **anticipi contrattualizzati** (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) **per € 79 mln**.

Il Gruppo ha **consegnato, ad oggi, 381 appartamenti**, suddivisi nei tre progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina e Olimpia Garden, per un **controvalore complessivo di € 121 mln**, mentre sono attualmente in costruzione 483 appartamenti.

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

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

Società quotata sul mercato Euronext Milan – Segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965- Tel. +39 / 02 - 6702550

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.743.804



## **Il residenziale a Milano**

Nel 2021, il mercato della casa ha pienamente colmato il gap del 2020, riprendendo quel trend rialzista iniziato prima della pandemia. Il terzo trimestre del 2021 ha registrato, a Milano, 6.125 compravendite, superando di gran lunga non solo i volumi del terzo trimestre 2020 (+23,4%), ma anche il dato del medesimo periodo del 2019 (+4,3%)<sup>4</sup>.

Anche sul fronte dei prezzi, nell'ultimo anno si è assistito ad un incremento generalizzato degli stessi (+4,1%)<sup>5</sup>, con le nuove costruzioni che hanno raggiunto un prezzo medio di vendita di € 5.798 al mq<sup>6</sup>, grazie allo sviluppo di una domanda sempre maggiormente selettiva - che predilige la qualità e le performance che solo le nuove costruzioni possono garantire - unita a una strutturale carenza di offerta. Anche le previsioni per il prossimo futuro si confermano fortemente positive: a Milano i prezzi delle case cresceranno di un ulteriore 4,2% entro la fine del 2022<sup>7</sup> (+6,5% per le nuove costruzioni<sup>8</sup>), accompagnati anche dall'incremento nei volumi, che dovrebbero attestarsi a 27.700 transazioni nel 2022<sup>9</sup>

## **Evoluzione prevedibile**

Nell'esercizio in corso, il Gruppo proseguirà le proprie attività di sviluppo sia sui cantieri già avviati, sia con l'avvio di nuove operazioni e commercializzazioni.

A tale proposito, a causa degli effetti diretti e indiretti dell'emergenza pandemica, sono state ripianificate per l'esercizio 2023 le consegne dei 420 appartamenti (del valore complessivo di € 180 mln) dei progetti di Milano City Village (I semestre 2023), Palazzo Naviglio (I semestre 2023) e Trilogy Towers (II semestre 2023), originariamente previste nell'esercizio 2022.

Con riferimento alle attività di commercializzazione delle nuove operazioni, il management ha stabilito di adottare una strategia che prevede lo spostamento in avanti di alcune commercializzazioni e l'introduzione delle cd. "micro-campagne", al fine di allineare i prezzi di vendita a quelli potenziali di mercato e ridurre le tempistiche che intercorrono tra la vendita e la consegna delle unità immobiliari, pur senza incrementare il livello di rischio del business.

Tale scelta strategica potrà comportare, nel breve periodo e in considerazione della posticipazione dell'incasso di caparre e anticipi dai clienti, un incremento del fabbisogno di cassa dei veicoli nella fase di sviluppo che precede la commercializzazione.

---

<sup>4</sup> OMI – Residenziale, statistiche terzo trimestre 2021

<sup>5</sup> Osservatorio Immobiliare Nomisma

<sup>6</sup> Rilevazioni della Commissione Immobili della Camera di Commercio Milano, Monza Brianza, Lodi

<sup>7</sup> Immobiliare.it

<sup>8</sup> Idealista.it

<sup>9</sup> Scenari Immobiliari - Rapporto 2021 sul mercato immobiliare della Città metropolitana di Milano | Una nuova Milano

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

---



Tale fabbisogno sarà soddisfatto dalla liquidità messa a disposizione dalla Capogruppo, con conseguente possibile rallentamento dell'attività di acquisto di nuove aree rispetto agli anni precedenti.

Inoltre, la Società sta attualmente analizzando le nuove opportunità offerte dalle agevolazioni fiscali previste a sostegno del rinnovamento del patrimonio edilizio, verificando su quali cantieri saranno applicabili e a quali condizioni.

Infine, con riferimento all'incremento dei costi di costruzione cui si sta assistendo da alcuni mesi, la Società ha messo a punto diverse strategie per fare fronte, sui prossimi progetti, a tale circostanza, partendo dall'attenta e opportunistica pianificazione di avvio dei diversi progetti residenziali, unitamente alla conclusione di accordi pluriennali con diversi partner strategici, allo scopo di sterilizzare eventuali futuri incrementi. Inoltre, i contratti preliminari con i clienti dei più recenti progetti prevedono una clausola di cd. "adeguamento prezzo", che consente di modificare il prezzo di vendita degli appartamenti già oggetto di contratto preliminare sulla base dell'indice dei costi di costruzione rilasciato da ISTAT.

\*\*\*

Si rende noto che il Rendiconto Intermedio di Gestione al 31 dicembre 2021 è a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com) alla Sezione "Investors" e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1 Info Storage ([www.1info.it/PORTALE1INFO](http://www.1info.it/PORTALE1INFO)).

\*\*\*

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari Cristiano Contini dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza (D.Lgs. 58/1998), che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili. Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance (ad esempio EBT ADJ) al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.

\*\*\*

**AbitareIn S.p.A.** è una società leader nello sviluppo residenziale a Milano, fondata da Luigi Gozzini e Marco Grillo. La Società realizza solo progetti residenziali di rigenerazione urbana, offrendo un prodotto aspirazionale e modellato sulle esigenze abitative delle famiglie di oggi, con un'attenzione particolare alla sostenibilità e al footprint ambientale. AbitareIn si distingue per un modello di business estremamente innovativo che prevede la realizzazione di un prodotto "casa" totalmente su misura che beneficia delle economie di scala tipiche di un modello industrializzato. Punto di forza del modello AbitareIn è la messa a punto di una strategia di marketing che consente che le unità immobiliari siano vendute prima dell'avvio dei lavori di costruzione. Ad aprile 2016 la società si è quotata sul mercato AIM Italia di Borsa Italiana, dal 1 marzo 2021 è quotata sul segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan (ticker: ABT.MI).

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

---

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

Società quotata sul mercato Euronext Milan – Segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965- Tel. +39 / 02 - 6702550

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.743.804



Codice alfanumerico per le azioni: ABT  
Codice ISIN: IT IT0005445280

**Contatti:**

Investor relations  
**AbitareIn**  
Eleonora Reni  
[ereni@abitareinspa.com](mailto:ereni@abitareinspa.com)

Ufficio stampa  
**Barabino&Partners**  
Federico Vercellino – 331.57.45.171  
[f.vercellino@barabino.it](mailto:f.vercellino@barabino.it)  
Alice Corbetta – 340.45.57.565  
[a.corbetta@barabino.it](mailto:a.corbetta@barabino.it)

---

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

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano  
Società quotata sul mercato Euronext Milan – Segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965- Tel. +39 / 02 -  
6702550  
[info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) – [abitareinspa.pec@legalmail.it](mailto:abitareinspa.pec@legalmail.it)  
Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.743.804



## Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	31.12.2021	30.09.2021
Attività materiali	9.139.417	8.980.197
Attività immateriali	1.928.473	1.673.955
Partecipazioni in altre imprese	6.295.939	4.370.694
Attività per imposte anticipate	1.559.328	1.172.151
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>18.923.157</b>	<b>16.196.997</b>
Magazzino	235.090.508	209.663.389
Crediti commerciali	345.134	293.443
Altre attività correnti	11.184.273	12.105.347
Attività per imposte correnti	6.991.563	5.944.427
Disponibilità liquide	14.425.024	13.778.285
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>268.036.502</b>	<b>241.784.891</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>286.959.659</b>	<b>257.981.888</b>
Capitale sociale	132.654	129.677
Riserve	43.852.973	39.494.362
Utili/(perdite) a nuovo	32.743.810	20.552.052
Utile/(perdita) d'esercizio	7.797.394	12.191.758
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>84.526.831</b>	<b>72.367.849</b>
Utile e riserve di terzi	3.875.871	468.661
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>88.402.702</b>	<b>72.836.510</b>
Passività finanziarie non correnti	79.374.413	72.167.050
Benefici a dipendenti	298.542	325.142
Altre passività non correnti	269.641	284.793
Caparre e acconti da clienti	67.623.684	65.452.039
Passività per imposte differite	7.063.549	6.466.158
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>154.629.829</b>	<b>144.695.182</b>
Passività finanziarie correnti	19.494.017	16.710.663
Debiti commerciali	12.558.806	11.704.006
Altre passività correnti	8.896.763	8.805.177
Caparre e acconti da clienti	2.290.081	2.414.355
Passività per imposte correnti	687.461	815.995
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>43.927.128</b>	<b>40.450.196</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>198.556.957</b>	<b>185.145.378</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>286.959.659</b>	<b>257.981.888</b>

### Abitare In S.p.A.

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

Società quotata sul mercato Euronext Milan – Segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965- Tel. +39 / 02 - 6702550

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.743.804





## Prospetto di Conto Economico consolidato

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.014.152	21.180.952
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	16.150.000	27.386.991
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	10.091.824	(4.835.772)
Altri ricavi	250.800	330.476
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>35.506.776</b>	<b>44.062.647</b>
Acquisti immobiliari allo sviluppo	16.150.000	27.386.991
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.152	26.340
Costi per Servizi	16.674.789	13.060.484
Noleggi ed altri	183.247	35.283
Costi per il personale	603.629	524.249
Ammortamenti	261.867	195.497
Svalutazioni e accantonamenti	13.337	6.518
Altri costi operativi	329.147	750.548
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>34.228.168</b>	<b>41.985.910</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>1.278.608</b>	<b>2.076.737</b>
Proventi finanziari	7.818.857	1.601.006
Oneri finanziari	(823.644)	(519.680)
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>8.273.821</b>	<b>3.158.063</b>
Imposte	(519.911)	(212.052)
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>7.753.910</b>	<b>2.946.011</b>
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(43.484)	(7.440)
Risultato netto di competenza del Gruppo	7.797.394	2.953.451
Risultato per azione	0,30	0,11
Risultato per azione diluito	0,30	0,11

### Abitare In S.p.A.

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

Società quotata sul mercato Euronext Milan – Segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965- Tel. +39 / 02 - 6702550

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.743.804



## Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>7.753.910</b>	<b>2.946.011</b>
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	55.951	(17.461)
Effetto fiscale	(13.428)	4.114
<b>Totale</b>	<b>42.523</b>	<b>(13.347)</b>
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Attività finanziarie AFS	28.488	-
Effetto fiscale	(6.837)	-
<b>Totale</b>	<b>21.651</b>	<b>-</b>
<b>Totale variazione riserva OCI</b>	<b>64.174</b>	<b>(13.347)</b>
<b>Risultato del periodo complessivo</b>	<b>7.818.084</b>	<b>2.932.664</b>

### Abitare In S.p.A.

---



## Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.753.910	2.946.011
Imposte sul reddito	519.911	212.052
Proventi finanziari	(7.818.857)	(1.601.006)
Oneri finanziari	823.644	519.679
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda	-	-
Accantonamenti netti	43.326	30.668
Accantonamento stock grant	437.008	-
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	261.867	195.497
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>2.020.809</b>	<b>2.302.901</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(25.427.119)	(22.433.640)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	854.800	(2.039.512)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(51.693)	(171.070)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	1.553.316	1.522.158
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(739.161)	(919.593)
Imposte pagate	-	-
Utilizzo dei fondi	-	(5.400)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>(21.789.048)</b>	<b>(21.744.156)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(55.309)	(29.087)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(187.037)	-
Investimenti in attività immateriali	(433.256)	(314.726)
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>(675.602)</b>	<b>(343.813)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	13.634.366	16.525.627
Rimborso finanziamenti bancari	(3.672.845)	(14.015.348)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(54.713)	(10.597)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	-
Aumento capitale a pagamento	13.204.581	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>23.111.389</b>	<b>2.499.682</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>646.739</b>	<b>(19.588.287)</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>13.778.285</b>	<b>35.480.995</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 dicembre	646.739	(19.588.287)
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>14.425.024</b>	<b>15.892.708</b>

### Abitare In S.p.A.

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

Società quotata sul mercato Euronext Milan – Segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965- Tel. +39 / 02 - 6702550

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.743.804