



COMUNICATO STAMPA

**ABITAREIN: APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 30.09.2022**

**RADDOPPIO DELLA PRODUZIONE RISPETTO ALL'ESERCIZIO 2021**

**ULTIMATI I LAVORI DI PALAZZO NAVIGLIO E MILANO CITY VILLAGE**

**AVVIATE LE CONSEGNE E I ROGITI, OLTRE 430 APPARTAMENTI<sup>1</sup> NEI PROSSIMI 9 MESI**

**APPROVAZIONE DEL CALENDARIO DEGLI EVENTI SOCIETARI**

**CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI**

**CONFERENCE CALL CON GLI ANALISTI IL PROSSIMO 15 DICEMBRE**

**IN SINTESI** (dati consolidati al 30 settembre 2022 - redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS):

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 122,2 MLN (€ 124,8 mln al 30.09.2021)**
- **EBT CONSOLIDATO € 11,2 MLN (€ 16,7 mln al 30.09.2021)** influenzato, in diminuzione, dalle seguenti partite:
  - rettifica in diminuzione di € 5,6 mln, già interamente recepita con l'approvazione dei dati del primo trimestre dell'esercizio, dovuta all'incremento dei costi di costruzione sui cantieri di prossima consegna,
  - € 1,7 mln, relativi ai costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alla quota parte di Stock Grant stabilite a favore del management.
- **L'EBT CONSOLIDATO** non include inoltre € 5,9 mln del provento derivante dall'IPO della controllata Homizy, contabilizzati direttamente a patrimonio netto, senza transitare da conto economico (benché abbia determinato un flusso finanziario positivo pari all'importo di cui sopra)
- **EBT ADJ PARI A € 24,4 MLN (€ 19,6 mln al 30.09.2021)**, comprensivo del provento derivante dall'IPO di Homizy e al netto delle partite in diminuzione di cui sopra.
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO DI SPETTANZA DEL GRUPPO PARI A € 7,9 mln (€ 12,2 mln al 30.09.2021),**
- **INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO PARI A € 116,2 MLN (€ 75,1 mln al 30.09.2021).**

---

<sup>1</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 Telematico Azionario – Segmento STAR (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550  
[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: € 40.827.659



- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO PARI A € 92,1 MLN (€ 72,4 mln al 30.09.2021)**
- **MUTUI E FINANZIAMENTI DELIBERATI PER € 274 MLN, DI CUI UTILIZZATI € 149 MLN**

#### **HIGHLIGHTS ALLA DATA ODIERNA:**

- **PIPELINE IN SVILUPPO**
  - **Dimensioni: 247.000 mq commerciali<sup>2</sup> per 2.680 unità tipo<sup>1</sup>, già aggiornata con la futura cessione dell'operazione di via Cadolini ex Plasmon (550 appartamenti tipo<sup>1</sup>)**
  - **Costo medio di acquisto Superficie commerciale della pipeline: 580 €/mq commerciale**
  - **Portafoglio ordini: n. 730 unità tipo<sup>1</sup> per € 320 mln**
  - **In costruzione: n. 577 unità tipo<sup>1</sup>**
  - **Caparre/anticipi su base preliminare contrattualizzati: € 98 mln**
- **UNITÀ CONSEGNATE<sup>1</sup>: n. 414 per € 133,2 mln**

Milano, 13 dicembre 2022

Il Consiglio di Amministrazione di **AbitareIn S.p.A.** (la "Società"), società milanese leader nello sviluppo residenziale, quotata sul mercato Euronext Milan, segmento Euronext STAR Milan (Ticker: ABT.MI) ha approvato in data odierna il progetto del bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 30 settembre 2022.

Commenta **Luigi Gozzini, Presidente**: *"L'ultimo triennio è stato fortemente influenzato da una situazione di grande incertezza e instabilità, in cui la pandemia e lo scoppio della crisi ucraina hanno inciso sulla nostra attività principalmente in termini di incremento dei costi, per circa 21 milioni di euro sui progetti in corso, e di rallentamento delle attività. Dopo questi rallentamenti, vista anche la stabilizzazione della situazione, la produzione sui cantieri è ripartita velocemente, segnando un incremento di oltre il 100% rispetto allo scorso esercizio, con l'importo dell'avanzamento dei lavori che è passato dai 48,3 mln di euro del 2021 ad oltre 98 milioni di euro nel 2022. Difatti, nel corso dell'esercizio e nel periodo immediatamente successivo, abbiamo portato avanti le attività su diversi cantieri, con la conclusione dei lavori sui progetti di Palazzo Naviglio e di Milano City Village e l'avvio delle relative consegne, e ci attendiamo anche, sulla base dell'attuale stato di avanzamento dei lavori, un'anticipazione della conclusione dei lavori sul progetto di Trilogy Towers".*

Prosegue **Marco Grillo, Amministratore Delegato**: *"Il 2022 si sta confermando un anno positivo anche per quanto riguarda l'andamento del mercato residenziale nella nostra Città. Oltre all'incremento dei prezzi di vendita, guidato dalla strutturale carenza di offerta adeguata a fronte di una domanda sempre forte, anche*

---

<sup>2</sup> Di cui 7.900 mq di superficie commerciale, corrispondente a circa 95 appartamenti tipo, per lo sviluppo in ERS.

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



*in termini di volumi delle compravendite, Milano si conferma una città con una dinamicità unica, con le previsioni che parlano di 30.000 compravendite entro la fine dell'anno. Questa dinamicità e questo interesse per la casa sono confermati anche dai risultati delle nostre campagne commerciali, che hanno raggiunto tutti gli obiettivi di vendita prefissati”.*

### **Sintesi dei principali risultati economico-patrimoniali consolidati al 30 settembre 2022**

L'esercizio chiuso al 30 settembre 2022 ha registrato **RICAVI CONSOLIDATI** pari a **€ 122,2 mln**, derivanti da:

- (i) **ricavi da vendite** per **€ 20,6 mln** (50,4 mln al 30.09.2021), derivanti dai rogiti delle unità immobiliari consegnate ai clienti nel corso dell'esercizio;
- (ii) **variazione rimanenze per avanzamento lavori** delle iniziative immobiliari, per un ammontare pari a **€ 79,7 mln**, al netto dallo scarico di magazzino legato alla conclusione dei lavori e alle conseguenti consegne ai clienti dei progetti ultimati.  
**L'avanzamento della produzione è pari a € 96,6 mln** (€ 48,3 al 30.09.2021). Ultimati i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village (primo edificio) e Palazzo Naviglio. Prosecuzione dei lavori sui cantieri di Trilogy Towers e Porta Naviglio Grande, e delle opere propedeutiche alla costruzione di Lambrate Twin Palace, BalduccioDodici, Savona105, Cadolini ex-Plasmon e NoLo.
- (iii) **variazione delle rimanenze per acquisto di nuove aree**, per un importo pari a **€ 16,9 mln** (€ 49,7 mln al 30.09.2021);
- (iv) **altri ricavi** concernenti la gestione caratteristica per € 4,9 mln (€ 4 mln al 30.09.2021) derivanti principalmente dalle attività svolte per Homizy.

**L'EBT CONSOLIDATO è pari a € 11,2 mln** (€ 16,7 mln al 30.09.2021), influenzato, in diminuzione, dalle seguenti partite:

- **Rettifica in diminuzione di € 5,6 mln**, già interamente recepita con l'approvazione dei dati del primo trimestre, dovuta all'incremento dei costi di costruzione sui cantieri di prossima consegna, a seguito della definizione degli accordi con le imprese appaltatrici di tali cantieri volti a sostenere la filiera produttiva e garantire ai clienti la consegna di un prodotto di qualità senza ulteriori slittamenti nelle tempistiche.

A tale proposito, si rammenta che la marginalità complessiva è influenzata dall'incremento dei costi di costruzione verificatosi nel corso dell'ultimo anno, che, sui 5 progetti commercializzati prima del verificarsi di tale incremento, ammonta complessivamente a circa € 21 mln. Su tali 5 progetti, non era previsto l'inserimento della cd. "clausola di 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, introdotta, invece, in tutte le commercializzazioni successive.

- **€ 1,7 mln** di costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alla quota parte di Stock Grant stabilite a favore del management.

**L'EBT consolidato** non include inoltre **€ 5,9 mln** del provento derivante dall'IPO della controllata Homizy, contabilizzati direttamente a patrimonio netto, senza transitare da conto economico (è stato infatti previsto un diverso trattamento contabile della posta rispetto a quanto comunicato con

---

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



l'approvazione del rendiconto intermedio al 31 dicembre 2021 ove comunque era stato espressamente specificato). Il diverso metodo di contabilizzazione non influenza il patrimonio netto del gruppo.

Pertanto, l'**EBT ADJ CONSOLIDATO**, comprensivo del provento derivante dall'IPO di Homizy e al netto delle partite in diminuzione di cui sopra, è pari a **€ 24,4 mln.**

Le **DISPONIBILITA' LIQUIDE** al 30 settembre 2022 sono pari a **€ 32,4 mln** (€ 13,8 mln al 30 settembre 2021).

L'**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO** è pari a **€ 116,2 mln** (€ 75,1 mln al 30 settembre 2021), di cui 57,4 mln di debito in capo ai veicoli proprietari delle operazioni di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, che andrà a estinguersi nel corso dell'esercizio 2023 grazie alla cassa generata dai relativi rogiti.

L'**Indebitamento Finanziario Netto** è influenzato positivamente dagli incassi derivanti dai rogiti delle unità immobiliari consegnate nel corso del periodo di riferimento (al netto delle caparre e acconti incassati negli esercizi precedenti), pari a € 12,7 mln, dalle caparre e acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati nonché alla caparra inerente al preliminare di vendita di Milano Progetti, per un ammontare complessivo pari a € 26,3 mln e dagli aumenti di capitale di Abitare In S.p.A. e della controllata Homizy S.p.A. per un valore pari a Euro 13,2 mln (al netto dei costi sostenuti ai fini dell'aumento di capitale).

Pertanto, a fronte di investimenti complessivi per € 77,5 mln, l'indebitamento finanziario netto si è incrementato di € 41,1 mln.

<b>Indebitamento finanziario</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>Variazione</b>
<b>valori in unità di Euro</b>			
A. Disponibilità liquide	32.365.487	13.778.285	18.587.202
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>32.365.487</b>	<b>13.778.285</b>	<b>18.587.202</b>
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	17.915.573	16.710.663	1.204.910
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>17.915.573</b>	<b>16.710.663</b>	<b>1.204.910</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>(14.449.914)</b>	<b>2.932.378</b>	<b>(17.382.292)</b>
I. Debito finanziario non corrente	130.636.766	72.167.050	58.469.716
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>130.636.766</b>	<b>72.167.050</b>	<b>58.469.716</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)</b>	<b>116.186.852</b>	<b>75.099.428</b>	<b>41.087.424</b>

## Abitare In S.p.A.



### **I principali risultati economico-patrimoniali della capogruppo al 30 settembre 2022**

I ricavi della capogruppo al 30 settembre 2022 risultano pari a € **9,8 Mln** e sono dovuti principalmente ai ricavi provenienti dai contratti di service e di remunerazione di proprietà intellettuale sottoscritti con i veicoli operativi.

L'utile, pari a € **7,7 mln**, è fortemente influenzato dai dividendi distribuiti dalle controllate Abitare In Maggiolina e Abitare In Development 7.

Il Consiglio di Amministrazione ha proposto all'Assemblea dei soci convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio la seguente destinazione:

- Interamente a nuovo.

### **La pipeline di sviluppo**

Alla data odierna, la pipeline di sviluppo del Gruppo è composta, al netto dei progetti già ultimati e consegnati, di **20 aree**, per **circa 247.000 mq commerciali**, corrispondenti a circa **2.680 appartamenti tipo<sup>3</sup>**, dislocati in diverse zone semicentrali e semiperiferiche della Città di Milano.

Si precisa che i dati relativi alle dimensioni della pipeline sono considerati **al netto dell'operazione di sviluppo di via Cadolini (ex-Plasmon)**, oggetto di un accordo preliminare di vendita per il corrispettivo di € 72 mln. AbitareIn, prima della cessione, ha svolto una significativa attività di sviluppo sia dal punto di vista urbanistico, sia da quello del risanamento ambientale.

Degli appartamenti in pipeline, ad oggi risultano **venduti (su base preliminare) 730 appartamenti tipo<sup>3</sup>**, per un **controvalore di € 320 mln**, con **anticipi contrattualizzati** (garantiti da polizza fideiussoria) pari a € **98 mln** e sono attualmente **in costruzione 577 appartamenti<sup>3</sup>**.

### **Unità consegnate**

Il Gruppo **ha consegnato, ad oggi, 414 appartamenti<sup>3</sup>** (non ricompresi nei dati sulla pipeline) suddivisi nei tre progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina e Olimpia Garden, per un controvalore di € 133,2 mln.

### **Il Residenziale a Milano**

Nel corso dell'ultimo anno il mercato residenziale milanese ha continuato a registrare un forte interesse, trovando peraltro nel potenziale trend inflazionistico attuale una ulteriore spinta. Il primo semestre 2022 ha visto il volume delle transazioni registrare un +17,5%<sup>4</sup> rispetto al primo semestre 2021, portando a 30.000 il numero di transazioni previste alla fine di quest'anno<sup>5</sup>. Anche in termini di

---

<sup>3</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.

<sup>4</sup> Engel & Volkers con Nomisma

<sup>5</sup> Nomisma



prezzi i dati sono fortemente positivi: + 8,3%<sup>6</sup> su base annua in città, con il nuovo che raggiunge un incremento del 16,9%<sup>4</sup>. Continua, inoltre, l'effetto "scarsità" sul prodotto, a fronte di una domanda molto forte, con conseguente incremento dei prezzi di vendita.

Milano si conferma inoltre una delle piazze più interessanti a livello globale, come confermato anche dall'ultimo Global Real Estate Bubble Index rilasciato da UBS, secondo il quale Milano rappresenta uno dei mercati più interessanti in cui investire.

### **Eventi successivi**

A seguito della chiusura dell'esercizio, il Gruppo ha presentato le dichiarazioni di fine lavori e agibilità per i progetti di Palazzo Naviglio e Milano City Village (primo edificio), e sono stati avviati i rogiti con i clienti per la consegna definitiva delle unità immobiliari. Si tratta di oltre 200 appartamenti tipo<sup>7</sup> che saranno consegnati nel corso dei prossimi mesi.

Nel mese di ottobre, la Società si è classificata tra le prime 100 aziende italiane nell'edizione 2022 del Sustainability Award, il prestigioso premio assegnato da Kon Group e Credit Suisse, con la collaborazione scientifico istituzionale di Altis – Alta Scuola di Formazione dell'Università Cattolica del Sacro Cuore e la collaborazione tecnica di RepRisk.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nei primi mesi dell'esercizio in corso, AbitareIn proseguirà i rogiti delle unità immobiliari di Palazzo Naviglio e Milano City Village, cui si aggiungeranno, a partire dal secondo trimestre (solare) 2023, i rogiti delle unità immobiliari del progetto di Trilogy Towers (il cui avanzamento dei lavori è in anticipo rispetto alle previsioni): si tratta, complessivamente, di oltre 430 appartamenti<sup>7</sup> suddivisi sui tre progetti, per un valore complessivo di circa € 180 mln che, al netto di caparre e acconti già versati dai clienti, genereranno un incasso complessivo di circa € 129 mln.

A tale proposito, la conclusione di questi tre progetti comporterà il rimborso integrale del debito bancario in capo ai veicoli proprietari delle operazioni, 57,4 mln di € alla data di chiusura dell'esercizio 2022 (oggi pari a € 62,6 mln).

---

<sup>6</sup> ISTAT – dati preliminari terzo trimestre 2022

<sup>7</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.**

---



Si rammenta inoltre che nel corso dell'esercizio si perfezionerà, a seguito dell'ottenimento del certificato di avvenuta bonifica dell'area, la cessione dell'operazione di via Cadolini ex Plasmon, per il corrispettivo di € 72 milioni.

Sull'operazione grava attualmente un debito di € 15 milioni, costituito da un finanziamento bancario utilizzato per le attività svolte sull'area.

Nell'esercizio in corso AbitareIn proseguirà inoltre nelle proprie attività di sviluppo, sia per il prosieguo delle (e l'avvio di nuove) attività cantieristiche, sia per il conseguimento dei titoli autorizzativi, dedicandosi altresì alla costante attività di *scouting* di nuove aree, per il consolidamento della propria posizione di leadership nella città di Milano.

### **Approvazione della Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari al 30 settembre 2022 e della Relazione in materia di remunerazione e compensi corrisposti al 30 settembre 2022**

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, redatta ai sensi dell'art. 123-bis del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e sue successive modifiche e integrazioni (TUF), e la Relazione in materia di remunerazione e compensi corrisposti, redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

### **Verifica mantenimento dei requisiti di indipendenza in capo agli amministratori indipendenti**

Il Consiglio di Amministrazione ha verificato il mantenimento in capo a tutti gli amministratori dei requisiti necessari per continuare a ricoprire la carica e dei requisiti indipendenza in capo agli amministratori Mario Mazzoleni, Nicla Picchi e Giuseppe Vegas.

### **Approvazione del calendario**

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato il Calendario degli Eventi Societari per l'esercizio 2023:

13 febbraio 2023	CDA– approvazione del resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 dicembre 2022
13 giugno 2023	CDA approvazione della relazione semestrale consolidata al 31 marzo 2023
7 agosto 2023	CDA approvazione del resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 giugno 2023
13 dicembre 2023	CDA approvazione del bilancio consolidato e del progetto di bilancio di esercizio al 30 settembre 2023
23 gennaio 2024	Assemblea Ordinaria – Unica convocazione Approvazione del bilancio di esercizio al 30 settembre 2023

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

---



## Convocazione dell'assemblea

A seguito dell'approvazione dei progetti di bilancio, il Consiglio ha altresì deliberato di procedere con la convocazione dell'Assemblea, in sede ordinaria, per il giorno 24 gennaio 2023, in unica convocazione. Nell'ambito dell'Assemblea, gli azionisti saranno chiamati ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2022. Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato inoltre di proporre all'Assemblea la destinazione dell'utile interamente a nuovo.

L'assemblea sarà infine chiamata a deliberare sulla relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, redatta in conformità all'art. 123-ter del TUF e all'art. 84-quater del Regolamento Emittenti; la delibera sarà vincolante per la prima sezione della relazione (politica sulla remunerazione) e non vincolante sulla seconda sezione (compensi corrisposti).

La relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, nonché la relazione illustrativa degli amministratori sulle materie all'ordine del giorno, saranno messe a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società, [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com), alla Sezione Investors/Assemblee, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info (consultabile all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it)), nei termini di legge.

Verranno messi altresì a disposizione sul sito *internet* della Società gli ulteriori necessari documenti e informazioni relativi all'Assemblea degli azionisti.

Si rende noto che la relazione finanziaria annuale al 30 settembre 2022, comprensiva del progetto di bilancio d'esercizio e consolidato, della relazione sulla gestione degli amministratori, della relazione sul governo societario e sugli assetti proprietari, dell'attestazione degli organi delegati e del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari ex art. 154-bis comma 5 del TUF e delle relazioni del collegio sindacale e della società di revisione, sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito *internet* della Società, [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com), alla Sezione Investors/Assemblee, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info (consultabile all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it)), nei termini di legge.

I risultati dell'esercizio saranno illustrati il prossimo **15 dicembre 2022** nel corso di una videocall con la comunità finanziaria, che si terrà alle ore 9.00 (CET).

È possibile partecipare alla videocall richiedendo il link di accesso all'indirizzo mail [ereni@abitareinspa.com](mailto:ereni@abitareinspa.com).

Contestualmente alla conference call alcune slide di presentazione verranno messe a disposizione sul sito web [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com), nella sezione Investors (Presentazioni).

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

---





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.** rappresenta l’innovazione e il cambio di paradigma nel settore dello sviluppo residenziale, guidato dalla propria visione democratica dell’abitare che coniuga rigenerazione urbana, affordability e i bisogni delle famiglie di oggi. L’efficienza, l’industrializzazione e la creazione di un brand identitario sono le fondamenta di una crescita continuativa e sostenibile del modello di business che mette al centro la persona e la casa come prodotto “aspirazionale” di consumo. AbitareIn si impegna così a rinnovare il patrimonio edilizio dismesso della città e a far rinascere il suo tessuto urbano, investendo in progetti dal grande valore estetico, ambientale e sociale e dedicandosi a un agire responsabile e lungimirante; consapevole per prima dell’essenzialità del proprio nuovo ruolo di #stilistiurbani. 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).

Codice alfanumerico per le azioni: ABT  
Codice ISIN: IT0005445280

**Contatti:**

Investor relations  
**Abitare In**  
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.



## Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	30.09.2022	Di cui parti correlate	30.09.2021	Di cui parti correlate
Attività materiali	12.095.616		8.980.198	
Attività immateriali	1.829.560		1.673.954	
Attività finanziarie	310.968		-	
Partecipazioni in altre imprese	4.715.514		4.370.694	
Attività per imposte anticipate	2.381.742		1.172.151	
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>21.333.400</b>		<b>16.196.997</b>	
Magazzino	305.379.872		209.663.389	
Crediti commerciali	283.950		293.443	
Altre attività correnti	13.175.590		12.105.347	
Attività per imposte correnti	11.335.985		5.944.427	
Disponibilità liquide	32.365.487		13.778.285	
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>362.540.884</b>		<b>241.784.891</b>	
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>383.874.284</b>		<b>257.981.888</b>	
Capitale sociale	132.654		129.677	
Riserve	51.302.326		39.494.362	
Utili/(perdite) a nuovo	32.743.810		20.552.052	
Utile/(perdita) d'esercizio	7.892.419		12.191.758	
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>92.071.209</b>		<b>72.367.849</b>	
Utile e riserve di terzi	3.936.171		468.661	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>96.007.380</b>		<b>72.836.510</b>	
Passività finanziarie non correnti	130.636.766		72.167.050	
Benefici a dipendenti	325.982		325.142	
Altre passività non correnti	281.755	281.755	284.793	252.759
Caparre e acconti da clienti	80.866.928		65.452.039	
Passività per imposte differite	10.434.062		6.466.158	
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>222.545.493</b>		<b>144.695.182</b>	
Passività finanziarie correnti	17.915.573		16.710.663	
Debiti commerciali	23.747.452	22.921	11.704.006	52.032
Altre passività correnti	12.025.471	1.020.271	8.805.177	671.021
Caparre e acconti da clienti	11.091.600		2.414.355	
Passività per imposte correnti	541.315		815.995	
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>65.321.411</b>		<b>40.450.196</b>	
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>287.866.904</b>		<b>185.145.378</b>	
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>383.874.284</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 Telematico Azionario – Segmento STAR (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel.

+39 / 02 - 67 02 550

[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: € 40.827.659



## Prospetto di Conto Economico consolidato

	30.09.2022	Di cui parti correlate	30.09.2021	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite	20.649.915		50.436.019	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	79.765.416		20.653.707	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	16.866.000		49.698.315	
Altri ricavi	4.895.857		4.029.629	
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>122.177.188</b>		<b>124.817.670</b>	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	16.866.000		49.698.315	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	-		2.250.000	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	56.760		84.066	
Costi per Servizi	84.445.199	2.803.296	50.284.678	3.209.812
Noleggi ed altri	295.451		210.695	
Costi per il personale	2.440.315	200.000	2.108.140	200.000
Ammortamenti	1.148.685		959.476	
Svalutazioni e accantonamenti	598.047	52.547	476.547	52.547
Altri costi operativi	1.942.441		1.882.119	
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>107.792.898</b>		<b>107.954.036</b>	
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>14.384.290</b>		<b>16.863.634</b>	
Proventi finanziari	345.345		2.175.876	
Oneri finanziari	(3.493.957)		(2.336.621)	
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>11.235.678</b>		<b>16.702.889</b>	
Imposte	(3.319.440)		(4.540.687)	
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>7.916.238</b>		<b>12.162.202</b>	
Di cui:				
Risultato netto di competenza di terzi	23.819		(29.556)	
Risultato netto di competenza del Gruppo	7.892.419		12.191.758	
Risultato per azione	0,30		0,47	
Risultato per azione diluito	0,30		0,47	

### Abitare In S.p.A.



## Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	30.09.2022	30.09.2021
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>7.916.238</b>	<b>12.162.202</b>
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	104.593	(29.135)
Effetto fiscale	(25.102)	6.993
<b>Totale</b>	<b>79.491</b>	<b>(22.142)</b>
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	343.002	(32.034)
Effetto fiscale	(82.320)	7.689
<b>Totale</b>	<b>260.682</b>	<b>(24.345)</b>
<b>Totale variazione riserva oci</b>	<b>340.173</b>	<b>(46.487)</b>
<b>Risultato del periodo complessivo</b>	<b>8.256.411</b>	<b>12.115.715</b>
Risultato per azione	0,31	0,47
Risultato per azione diluito	0,31	0,47

### Abitare In S.p.A.



## Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.09.2022	30.09.2021
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.916.238	12.162.202
Imposte sul reddito	3.319.440	4.540.687
Proventi finanziari	(345.345)	(2.175.876)
Oneri finanziari	3.493.957	2.336.590
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	(5.431)	-
Accantonamenti netti	705.170	157.292
Accantonamento stock grant	1.733.794	2.379.457
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.148.685	959.476
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>17.966.508</b>	<b>20.359.828</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(95.716.483)	(70.605.100)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	12.043.446	(795.964)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	9.493	(440.289)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	19.380.920	10.642.557
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(3.571.701)	(2.686.157)
Imposte pagate	-	(1.648.517)
Utilizzo dei fondi	(48.217)	(339.386)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>(49.936.034)</b>	<b>(45.513.028)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(228.900)	(181.530)
Dismissioni di attività materiali	5.431	-
Investimenti immobiliari	(3.223.890)	(2.681.154)
Investimenti in attività immateriali	(966.917)	(1.027.960)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	(2.974)
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(4.414.276)</b>	<b>(3.893.618)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	79.749.269	48.258.787
Rimborso finanziamenti bancari	(19.868.868)	(20.855.936)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(123.554)	301.085
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	-
Aumento capitale a pagamento	13.180.665	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>72.937.512</b>	<b>27.703.936</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>18.587.202</b>	<b>(21.702.710)</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 30 settembre	18.587.202	(21.702.710)
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>32.365.487</b>	<b>13.778.285</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 Telematico Azionario – Segmento STAR (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel.

+39 / 02 - 67 02 550

[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: € 40.827.659



## Abitare In S.p.A. - Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria

	30.09.2022	Di cui parti correlate	30.09.2021	Di cui parti correlate
Attività Immateriali	2.447.176		2.591.926	
Attività materiali	1.567.180		1.587.095	
Partecipazioni in imprese controllate	6.874.658	6.874.658	5.992.658	5.992.658
Partecipazioni in altre imprese	4.715.514		4.370.694	
Attività finanziarie non correnti	44.111.935	43.937.921	47.231.640	47.231.640
Imposte anticipate	290.098		266.425	
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>60.006.561</b>		<b>62.040.438</b>	
Crediti commerciali	9.990		976	
Crediti verso società controllate	19.856.939	19.856.939	15.646.163	15.646.163
Attività finanziarie correnti	10.668.158	10.668.158	-	
Altre attività correnti	1.382.981		1.324.760	
Attività per imposte correnti	6.128.917		2.568.528	
Disponibilità liquide	4.926.191		1.058.799	
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>42.973.176</b>		<b>20.599.226</b>	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>102.979.737</b>		<b>82.639.664</b>	
Capitale sociale	132.654		129.677	
Riserve	45.033.840		39.216.047	
Risultato esercizi precedenti	8.916.450		2.156.305	
Risultato di periodo	7.692.297		6.760.145	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>61.775.241</b>		<b>48.262.174</b>	
Passività finanziarie non correnti	12.875.498		15.781.035	
Benefici a dipendenti	315.126		319.931	
Altri passività non correnti	281.755	281.755	272.270	252.759
Debiti per imposte differite passive	42.349		586	
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>13.514.728</b>		<b>16.373.822</b>	
Passività finanziarie correnti	14.320.590	1.725.521	10.340.864	8.766.238
Debiti commerciali	952.008	20.321	1.551.940	39.552
Debiti verso società controllate	10.859.565	10.859.565	4.775.478	4.775.478
Altri debiti e passività correnti	1.434.015	321.000	1.111.167	21.000
Debiti tributari	123.590		224.219	
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>27.689.768</b>		<b>18.003.668</b>	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>41.204.496</b>		<b>34.377.490</b>	
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>102.979.737</b>		<b>82.639.664</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 Telematico Azionario – Segmento STAR (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel.

+39 / 02 - 67 02 550

[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: € 40.827.659



## Abitare In S.p.A. – Prospetto di Conto Economico

	30.09.2022	Di cui parti correlate	30.09.2021	Di cui parti correlate
Ricavi per servizi	9.225.776	9.225.776	8.993.241	8.993.241
Altri ricavi	618.184	55.326	687.903	421.631
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>9.843.960</b>		<b>9.681.144</b>	
Acquisti materie prime,semilavorati, materiali	56.760		80.967	
Costi per servizi	6.282.046	2.383.084	7.674.773	3.552.330
Noleggi ed altri	77.429		74.222	
Costi per il personale	2.352.629	200.000	2.059.064	200.000
Ammortamenti	1.314.041		1.125.731	
Svalutazioni e accantonamenti	598.047	52.547	476.547	52.547
Altri oneri operativi	351.989		347.725	
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>11.032.941</b>		<b>11.839.029</b>	
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>(1.188.981)</b>		<b>(2.157.885)</b>	
Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate	(500.000)	(500.000)	-	
Proventi Finanziari	10.009.755	7.900.000	8.983.701	6.911.981
Oneri Finanziari	(477.493)		(316.672)	
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>7.843.281</b>		<b>6.509.144</b>	
Imposte	(150.984)		251.001	
<b>Risultato dell'esercizio da gestione ordinaria</b>	<b>7.692.297</b>		<b>6.760.145</b>	
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>7.692.297</b>		<b>6.760.145</b>	

### Abitare In S.p.A.



## Abitare In S.p.A. – Prospetto di Conto Economico Complessivo

	30.09.2022	30.09.2021
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>7.692.297</b>	<b>6.760.145</b>
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	104.593	(29.135)
Effetto fiscale	(25.102)	6.993
<b>Totale</b>	<b>79.491</b>	<b>(22.142)</b>
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	193.525	(19.511)
Effetto fiscale	(46.446)	4.683
<b>Totale</b>	<b>147.079</b>	<b>(14.828)</b>
<b>Totale variazione riserva oci</b>	<b>226.570</b>	<b>(36.970)</b>
<b>Risultato del periodo complessivo</b>	<b>7.918.867</b>	<b>6.723.175</b>

### Abitare In S.p.A.

---





## Abitare In S.p.A. – Rendiconto Finanziario

	30.09.2022	30.09.2021
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	7.692.297	6.760.145
Imposte sul reddito	150.984	(251.001)
Proventi finanziari	(10.009.755)	(8.983.701)
Oneri finanziari	477.493	316.672
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	(5.431)	-
Accantonamenti netti	1.203.127	578.843
Accantonamento stock grant	1.733.794	2.379.457
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.314.040	1.125.731
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>2.556.549</b>	<b>1.926.146</b>
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	4.173.826	4.046.410
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(2.909.461)	(4.155.404)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(4.030.460)	(526.002)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	7.071.393	6.556.040
Imposte pagate	-	(224.397)
Utilizzo dei fondi	(51.819)	(339.368)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>6.810.028</b>	<b>7.283.425</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(207.227)	(150.293)
Dismissioni di attività materiali	5.431	-
Investimenti immobiliari	-	(412.974)
Investimenti in attività immateriali	(942.147)	(967.952)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Variazioni di attività finanziarie non correnti	(8.789.439)	(15.671.513)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(9.933.382)</b>	<b>(17.202.731)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	10.000.000	9.240.157
Rimborso finanziamenti bancari	(1.683.618)	(8.348.047)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(5.186.042)	3.905.461
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	-
Aumento capitale a pagamento	3.860.406	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>6.990.746</b>	<b>4.797.571</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>3.867.392</b>	<b>(5.121.735)</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>1.058.799</b>	<b>6.180.534</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	3.867.392	(5.121.735)
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>4.926.191</b>	<b>1.058.799</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 Telematico Azionario – Segmento STAR (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel.

+39 / 02 - 67 02 550

[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: € 40.827.659