



COMUNICATO STAMPA

**ABITAREIN: APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO
CHIUSO AL 30.09.2023**

UTILE NETTO € 24,2 MLN

€ 94,9 MLN DI CASSA GENERATI DALLA GESTIONE OPERATIVA NELL'ESERCIZIO

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO PARI A € 38,5 MLN

LIQUIDITA' DELLA HOLDING PARI A € 38 MLN

CONSEGNATI APPARTAMENTI PER OLTRE € 175 MLN

CONVOCATA PER IL PROSSIMO 23 GENNAIO L'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

IN SINTESI (dati consolidati al 30 settembre 2023 - redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS):

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 116,3 MLN (€ 122,2 mln al 30.09.2022)**
- **EBT CONSOLIDATO € 25,1 MLN (€ 11,2 MLN al 30.09.2022)**
- **EBT EQUIVALENTE PARI A € 34,2 MLN¹**
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO DI SPETTANZA DEL GRUPPO PARI A € 24,2 MLN (€ 7,9 mln al 30.09.2022),**
- **INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO PARI A € 38,5 MLN (€ 116,2 MLN al 30.09.2022).**
- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO PARI A € 105,8 MLN (€ 92,1 mln al 30.09.2022)**

HIGHLIGHTS ALLA DATA ODIERNA:

- **PIPELINE, IMMOBILI IN SVILUPPO (al netto dei rogiti effettuati): 229.000²⁻³ MQ COMMERCIALI PER 2.517 UNITA' TIPO⁴**
- **COSTO MEDIO ACQUISTO SUPERFICIE COMMERCIALE: 550 €/MQ**
- **PORTAFOGLIO ORDINI: 455 UNITA' TIPO PER € 208,9 MLN**
- **CAPARRE/ANTICIPI SU BASE PRELIMINARE CONTRATTUALIZZATI: € 65,6 MLN**
- **UNITA' TIPO CONSEGNATE: 830 PER € 295 MLN**
- **DELIBERE FONDARIE: € 163 MLN, DI CUI € 37 MLN UTILIZZATI**

¹ Qualora l'operazione di via Cadolini si fosse conclusa come asset deal invece che come share deal

² Di cui 16.800 mq in sviluppo dal parte di Homizy per la messa a reddito nella formula del co living

³ Di cui 22.373 mq da realizzarsi in Edilizia Convenzionata e/o Concordata

⁴ 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 - 67 02 550 - info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@mypec.eu

Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



Milano, 13 dicembre 2023

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 2023.

Commenta **Luigi Gozzini, Presidente**: *"I risultati dell'esercizio sono la rappresentazione della livello di maturità che ha raggiunto la nostra Società. Con la forte riduzione dell'indebitamento e l'importante liquidità e patrimonializzazione, ci troviamo oggi nella situazione ottimale per cogliere le nuove opportunità offerte dal mercato."*

Prosegue **Marco Grillo, Amministratore Delegato**: *"Dal punto di vista delle vendite - dopo la flessione del primo semestre 2023 dovuta all'incremento dei tassi sui mutui e alla pressione mediatica sul presunto "caro prezzi" delle case in città; fattori questi che hanno spinto le famiglie a posticipare l'acquisto della casa in attesa di condizioni più favorevoli - stiamo assistendo ad una ripresa. Dall'inizio di settembre ad oggi, infatti, abbiamo venduto appartamenti per oltre € 25 mln. Stiamo, inoltre, investendo nella semplificazione del prodotto e dei processi produttivi, sfruttando in modo più efficiente le tecnologie disponibili, al fine di aumentare la competitività della nostra offerta"*.

Sintesi dei principali risultati economico-patrimoniali consolidati al 30 settembre 2023

L'esercizio chiuso al 30 settembre 2023 ha registrato **RICAVI CONSOLIDATI** pari a **€ 116,3 mln**, derivanti da:

- (i) **ricavi da vendite per € 235,8 mln (€ 20,6 mln al 30.09.2022)**, derivanti dai rogiti delle unità immobiliari consegnate ai clienti e dalla conclusione dell'operazione di via Cadolini;
- (ii) **€ 143,7 mln di variazione negativa delle rimanenze per avanzamento lavori** delle iniziative immobiliari (**€ 79,8 mln di variazione positiva al 30.09.2022**), da imputarsi principalmente allo scarico di magazzino degli appartamenti consegnati e dell'operazione di via Cadolini.
L'avanzamento della produzione è pari a € 70,9 mln (€ 96,6 mln al 30.09.2022). Ultimati i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, mentre sono proseguiti i lavori sui progetti di Porta Naviglio Grande, Palazzo Sintesy e Lambrate Twin Palace e i lavori preparatori sui progetti di Balduccio Dodici, Corte Naviglio e Frigia7;
- (iii) **€ 7,5 mln di variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 16,9 mln al 30.09.2022)**;
- (iv) **€ 16,6 mln di altri ricavi operativi** che includono principalmente gli incrementi nelle immobilizzazioni immateriali in corso inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella formula del co-living del Gruppo Homizy.

L'EBT CONSOLIDATO è pari a € 25,1 mln (€ 11,2 mln al 30.09.2022), fortemente incrementato rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente, per effetto della conclusione dell'operazione di via Cadolini e per l'ultimazione dei lavori sui cantieri in consegna.

Abitare In S.p.A.



Si segnala che, qualora l'operazione di via Cadolini si fosse conclusa nella forma dell'asset deal, come inizialmente previsto, l'EBT CONSOLIDATO sarebbe pari a **€ 34,2 mln (EBT EQUIVALENTE)**.

Il dato dell'EBT è **influenzato negativamente, per € 2,8 mln**, dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. derivante dalla valutazione al fair value alla data di chiusura del trimestre di riferimento (al 30.09.2022 aveva influenzato positivamente per € 0,3 mln).

L'**UTILE CONSOLIDATO** è pari a **€ 24,2 mln** (€ 7,9 mln al 30.09.2022).

La **LIQUIDITA'** al 30 settembre 2023 ammonta a **€ 46,3 mln** (€ 32,4 MLN al 30.09.2022)

L'**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO** è pari a **€ 38,5 mln (€ 116,2 mln al 30 settembre 2022)**. Il consistente decremento è da imputarsi principalmente agli incassi derivanti dai rogiti delle unità immobiliari di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, dalla conclusione dell'operazione di via Cadolini e da caparre e acconti incassati relativi ai contratti preliminari di vendita dei progetti commercializzati, a fronte dell'avanzamento dei cantieri, con investimenti complessivi di € 93,4 mln e agli acquisti di nuove aree per € 13,9 mln (al netto degli acconti versati negli esercizi precedenti).

Indebitamento finanziario netto				
	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
	valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide		28.917.054	32.365.487	(3.448.433)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide			-	-
C. Altre attività finanziarie correnti		17.420.554	-	17.420.554
D. Liquidità (A)+(B)+(C)		46.337.608	32.365.487	13.972.121
E. Debito finanziario corrente		-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente		11.105.340	17.915.573	(6.810.233)
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)		11.105.340	17.915.573	(6.810.233)
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)		(35.232.268)	(14.449.914)	(20.782.354)
I. Debito finanziario non corrente		73.751.305	130.636.766	(56.885.461)
J. Strumenti di debito		-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti		-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)		73.751.305	130.636.766	(56.885.461)
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)		38.519.037	116.186.852	(77.667.815)

Abitare In S.p.A.



I principali risultati economico-patrimoniali della Società al 30 settembre 2023

I ricavi della capogruppo al 30 settembre 2023 risultano pari a € 17,3 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 € 25,9 mln, è fortemente influenzato dalla plusvalenza realizzata a seguito della cessione della partecipazione nella società proprietaria dell'operazione di via Cadolini.

Destinazione dell'utile di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato in data odierna di proporre all'Assemblea degli azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2023, di destinare l'utile interamente a nuovo.

Overview sulla Pipeline di Sviluppo

Alla data odierna, il Gruppo AbitareIn è proprietario di 17 aree nella Città di Milano (oltre a un'area in sviluppo nella città di Roma in collaborazione con il Gruppo Techbau) corrispondenti complessivamente a circa 229.000 mq commerciali di progetti in sviluppo, pari a 2.517 appartamenti tipo⁵. Le diverse iniziative si trovano in differenti fasi di sviluppo.

Degli appartamenti in pipeline, sono attualmente in corso le commercializzazioni (secondo la modalità delle microcampagne) dei progetti di Lambrate Twin Palace, Palazzo Sintesy, Balduccio Dodici, Frigia 7, Palazzo Grè e Corte Naviglio per un totale di circa 540 appartamenti tipo.

Inoltre, è in corso la commercializzazione del Progetto di Corte dei Principi, un'iniziativa realizzata dal Gruppo Techbau con la collaborazione di AbitareIn.

Alla data odierna, il portafoglio ordini conta oltre 455 appartamenti venduti su base preliminare, per un controvalore di € 208,9 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 65,6 mln.

Ad oggi, il Gruppo ha consegnato 830 appartamenti, suddivisi nei progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina, Olimpia Garden, Milano City Village, Trilogy Towers e Palazzo Naviglio, per un controvalore complessivo di € 295 mln, mentre sono attualmente in costruzione 354 appartamenti, del valore complessivo di € 169 mln.

⁵ 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 - 67 02 550 - info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@mypec.eu

Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



Eventi successivi

Successivamente alla chiusura del periodo di riferimento, il Gruppo ha proseguito nelle proprie attività operative sulle aree della pipeline, sia su quelle con attività cantieristiche già iniziate sia su quelle in stadio meno avanzato. L'attività di sviluppo propedeutica alla realizzazione degli immobili è infatti un'attività che il Gruppo svolge in modo continuativo, avendo una pipeline di 18 aree in diversi stadi.

Nel mese di novembre, è stato affidato l'appalto per la realizzazione del progetto di BalduccioDodici, per il quale è stato dato avvio ai lavori di costruzione.

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

Il primo progetto di questo tipo nasce con Techbau S.p.A., leader del settore dell'ingegneria e delle costruzioni non-ché principale developer e General contractor nell'ambito del settore privato sul territorio nazionale, che ha recentemente avviato un nuovo progetto di sviluppo residenziale a Milano: "Corte dei Principi".

AbitareIn ha messo a disposizione la propria piattaforma tecnologica e le proprie competenze per le attività di marketing e comunicazione, l'ottimizzazione del prodotto e la messa a punto delle planimetrie, la personalizzazione degli appartamenti e le attività di customer care.

Approvazione della Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari al 30 settembre 2023 e della Relazione in materia di remunerazione e compensi corrisposti al 30 settembre 2023

Nella seduta odierna il Consiglio di Amministrazione ha approvato, inoltre, per sottoporli all'approvazione dell'assemblea degli azionisti in sede ordinaria:

- la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all'esercizio 2023, redatta ai sensi dell'art. 123-bis del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e sue successive modifiche e integrazioni ("TUF"). La relazione sarà messa a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede legale della Società, Via degli Olivetani 10/12, Milano e sul sito internet della Società www.abitareinspa.com, sezione Corporate Governance/Assemblee; nonché
- la Relazione sulla politica in materia di remunerazione per il 2024 e sui compensi corrisposti agli amministratori e ai dirigenti con responsabilità strategiche della Società nell'esercizio 2023, redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e dell'art. 84-quater e dell'Allegato 3A, Schema 7- bis del Regolamento CONSOB n. 11971/1999 come successivamente modificato (il "Regolamento Emittenti"). La relazione sarà messa a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede legale della Società, Via degli Olivetani 10/12, Milano e sul sito internet della Società www.abitareinspa.com, sezione Corporate Governance/Assemblee.

Piano di Stock Grant 2024-2028 e aumento di capitale a servizio

Il Piano di Stock Grant 2024-2028 (il "Piano") approvato in data odierna dal Consiglio di Amministrazione prevede il diritto a ricevere gratuitamente fino ad un massimo di n. 1.150.000 azioni ordinarie della

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 - 67 02 550 - info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@mypec.eu

Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



Società prive del valore nominale, che saranno assegnate gratuitamente in favore di taluni dirigenti con responsabilità strategiche della Società, (i) mediante l'esecuzione dell'aumento di capitale sociale, a titolo gratuito, ai sensi dell'art. 2349, comma 1, c.c., riservato al Piano e/o (ii) mediante utilizzo di azioni proprie in portafoglio della Società e/o di nuove azioni acquistate sul mercato.

Il Piano si prefigge di consolidare una condivisione degli obiettivi strategici tra la Società e le risorse "chiave" della stessa, in un orizzonte di medio-lungo periodo, nonché prevede un unico ciclo di assegnazione dei diritti a ricevere gratuitamente le azioni in base al raggiungimento degli obiettivi di performance.

In forza di quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha approvato di proporre all'assemblea degli azionisti di aumentare gratuitamente il capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2349, comma 1, c.c., in una o più volte, in via scindibile, e fino a nominali Euro 5.750,00 (cinquemila settecento cinquanta/00) e pertanto mediante l'emissione di numero massimo di n. 1.150.000,00 azioni ordinarie della Società prive di valore nominale, a servizio del "Piano di Stock Grant 2024-2028", mediante imputazione a capitale di un importo, di corrispondente ammontare, di utili e/o di riserve di utili.

Per ogni ulteriore informazione in merito alla proposta di adozione del Piano di Stock Grant 2024-2028 si rinvia al documento informativo redatto dal Consiglio di Amministrazione, nonché alla relativa relazione illustrativa, che saranno pubblicati nei termini e secondo le modalità previste dalla disciplina di legge e regolamentare applicabile.

Verifica dei requisiti di indipendenza degli amministratori e dei sindaci della Società

Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha accertato, sulla base delle dichiarazioni rese dagli Amministratori e Sindaci della Società e delle ulteriori informazioni a disposizione:

- la sussistenza in capo agli amministratori Mario Mazzoleni, Nicla Picchi e Giuseppe Vegas dei requisiti di indipendenza stabiliti dallo statuto sociale vigente, dall'art. 147-ter e dall'art. 148, comma 3, del TUF, nonché dall'art. 2, raccomandazione 7, del Codice di *Corporate Governance*, come integrato dei criteri quali-quantitativi per valutare la significatività delle relazioni di cui alle lettere c) e d) della stessa raccomandazione 7, come definiti dal Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 14 novembre 2023; nonché
- la sussistenza in capo ai sindaci Ivano Passoni, Marco Dorizzi e Matteo Ceravolo dei requisiti di indipendenza stabiliti dallo statuto sociale vigente, dall'art. 147-ter e dall'art. 148, comma 3, del TUF, nonché all'art. 2, raccomandazione 7, del Codice di *Corporate Governance*, come richiamato dall'art. 2, raccomandazione 9, del Codice di *Corporate Governance* e integrato dei criteri quali-quantitativi per valutare la significatività delle relazioni di cui alle lettere c) e d) della stessa raccomandazione 7, come definiti dal Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 14 novembre 2023.

Nomina dell'Organismo di Vigilanza

il Consiglio di Amministrazione, in data odierna, ha inoltre provveduto alla nomina del nuovo Organismo di Vigilanza di cui al D. Lgs. 231/2001. L'Organismo di Vigilanza della Società, che risulta composto dall'Avv. Angelo Marano (componente esterno in qualità di Presidente), dall'Avv. Giuseppe Leporace (componente esterno) e dal Dott. Federico Schneble (componente esterno), resterà in carica fino all'approvazione del bilancio dell'esercizio che si chiuderà al 30 settembre 2026.

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 - 67 02 550 - info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@mypec.eu

Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



Assemblea degli azionisti

A seguito dell'approvazione dei progetti di bilancio, il Consiglio ha altresì deliberato di procedere con la convocazione dell'Assemblea, in sede ordinaria e straordinaria, per il giorno 23 gennaio 2024, in unica convocazione, per discutere e deliberare sulle seguenti **ordine del giorno**:

Parte ordinaria

1. *Approvazione del bilancio d'esercizio al 30 settembre 2023, corredato della relazione sulla gestione del consiglio di amministrazione, della relazione del collegio sindacale e della relazione della società di revisione; presentazione del bilancio consolidato al 30 settembre 2023; delibere inerenti e conseguenti;*
2. *Destinazione dell'utile di esercizio; delibere inerenti e conseguenti;*
3. *Relazione sulla politica in materia di remunerazione per l'esercizio 2024 e sui compensi corrisposti nell'esercizio 2023 di cui all'art. 123-ter del TUF:*
 - 3.1 *deliberazione vincolante sulla prima sezione in tema di politica di remunerazione ai sensi dell'art. 123 ter, commi 3-bis a 3-ter, del TUF;*
 - 3.2 *deliberazione non vincolante sulla seconda sezione sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter, commi 4 e 6, del TUF.*
4. *Nomina del Consiglio di Amministrazione:*
 - 4.1 *Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;*
 - 4.2 *Determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione;*
 - 4.3 *Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione;*
 - 4.4 *Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione;*
 - 4.5 *Determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Consiglio di Amministrazione;*
5. *Nomina del Collegio Sindacale:*
 - 5.1 *Nomina di tre sindaci effettivi e due supplenti;*
 - 5.2 *Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;*
 - 5.3 *Determinazione del compenso complessivo per ciascun anno di mandato dei membri del Collegio Sindacale;*
6. *Approvazione ai sensi dell'art. 114-bis del TUF di un piano di compensi basato su strumenti finanziari "Piano di Stock Grant 2024-2028" concernente l'assegnazione gratuita di azioni ordinarie della Società ai destinatari del piano; delibere inerenti e conseguenti;*

Parte straordinaria

1. *Aumento gratuito del capitale sociale, ai sensi dell'articolo 2349, comma 1, c.c., in una o più volte, in via scindibile, e fino a nominali Euro 5.750,00 (cinquemila settecento cinquanta/00) e pertanto mediante l'emissione di numero massimo di n. 1.150.000,00 azioni ordinarie della Società prive di*

Abitare In S.p.A.



valore nominale, a servizio del “Piano di Stock Grant 2024-2028”, mediante imputazione a capitale di un importo, di corrispondente ammontare, di utili e/o di riserve di utili; conferimento al Consiglio di Amministrazione dei poteri relativi all’emissione delle nuove azioni della Società; conseguenti modifiche all’articolo 5 dello Statuto Sociale; delibere inerenti e conseguenti.

L’avviso di convocazione corredato da tutte le informazioni prescritte dall’art. 125-bis del TUF, così come tutta la documentazione che sarà sottoposta all’Assemblea ai sensi degli artt. 125-ter e 125-quater del TUF saranno messi a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede legale della Società, Via degli Olivetani 10/12, Milano e sul sito internet della Società www.abitareinspa.com, sezione Corporate Governance/Assemblee, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info (consultabile all’indirizzo www.1info.it). L’avviso di convocazione sarà altresì pubblicato per estratto sul quotidiano Milano Finanza entro i termini di legge.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Dott. Cristiano Contini dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del TUF 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 EQUIVALENTE) 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

Ufficio stampa
Barabino&Partners
Federico Vercellino – 331.57.45.171
f.vercellino@barabino.it
Alice Corbetta – 340.45.57.565
a.corbetta@barabino.it

Abitare In S.p.A.



Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	30.09.2023	Di cui parti correlate	30.09.2022	Di cui parti correlate
Attività materiali	27.525.067		12.095.616	
Attività immateriali	2.315.962		1.829.560	
Attività finanziarie	184.544		310.968	
Partecipazioni in altre imprese	2.022.472		4.715.514	
Attività per imposte anticipate	2.080.880		2.381.742	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	34.128.925		21.333.400	
Magazzino	169.786.314		305.379.872	
Crediti finanziari	2.200.000	2.200.000	-	
Attività finanziarie iscritte al fair value	15.220.554		-	
Crediti commerciali	808.301	43.879	283.950	
Altre attività correnti	23.933.618		13.175.590	
Attività per imposte correnti	4.126.630		11.335.985	
Disponibilità liquide	28.917.054		32.365.487	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	244.992.471		362.540.884	
TOTALE ATTIVITÀ	279.121.396		383.874.284	
Capitale sociale	133.004		132.654	
Riserve	50.713.330		51.302.326	
Utili/(perdite) a nuovo	30.710.405		32.743.810	
Utile/(perdita) d'esercizio	24.289.540		7.892.419	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	105.846.279		92.071.209	
Utile e riserve di terzi	3.808.130		3.936.171	
PATRIMONIO NETTO	109.654.409		96.007.380	
Passività finanziarie non correnti	73.751.305		130.636.766	
Benefici a dipendenti	389.915		325.982	
Altre passività non correnti	335.184	335.184	281.755	281.755
Caparre e acconti da clienti	44.181.101		80.866.928	
Passività per imposte differite	3.316.613		10.434.062	
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	121.974.118		222.545.493	
Passività finanziarie correnti	11.105.340		17.915.573	
Debiti commerciali	7.161.139	38.512	23.747.452	22.921
Altre passività correnti	19.188.275	412.250	12.025.471	1.020.271
Caparre e acconti da clienti	3.029.646		11.091.600	
Passività per imposte correnti	7.008.469		541.315	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	47.492.869		65.321.411	
TOTALE PASSIVITÀ	169.466.987		287.866.904	
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	279.121.396		383.874.284	

Abitare In S.p.A.



Prospetto di Conto Economico consolidato

	30.09.2023	Di cui parti correlate	30.09.2022	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite	235.782.923		20.649.915	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	(143.660.275)		79.765.416	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	7.550.000		16.866.000	
Altri ricavi	16.630.925		4.895.857	
TOTALE RICAVI	116.303.573		122.177.188	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	7.550.000		16.866.000	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	12.500.000		-	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	236.070		56.760	
Costi per Servizi	54.422.105	1.741.989	84.681.295	2.803.296
Noleggi ed altri	88.483		59.355	
Costi per il personale	3.558.039	200.000	2.440.315	200.000
Ammortamenti	1.298.514		1.148.685	
Svalutazioni e accantonamenti	1.036.957	43.341	598.047	52.547
Altri costi operativi	2.967.558		1.942.441	
TOTALE COSTI OPERATIVI	83.657.726		107.792.898	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	32.645.847		14.384.290	
Proventi finanziari	3.125.320	78.597	345.345	
Oneri finanziari	(10.639.789)		(3.493.957)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	25.131.378		11.235.678	
Imposte	(969.879)		(3.319.440)	
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	24.161.499		7.916.238	
Di cui:				
Risultato netto di competenza di terzi	(128.041)		23.819	
Risultato netto di competenza del Gruppo	24.289.540		7.892.419	
Risultato per azione	0,92		0,30	
Risultato per azione diluito	0,87		0,29	

Abitare In S.p.A.



Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	30.09.2023	30.09.2022
Utile (perdita) dell'esercizio	24.161.499	7.916.238
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	(3.535)	104.593
Effetto fiscale	849	(25.102)
Totale	(2.686)	79.491
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	(126.425)	343.002
Effetto fiscale	30.341	(82.320)
Totale	(96.084)	260.682
Totale variazione riserva oci	(98.770)	340.173
Risultato del periodo complessivo	24.062.729	8.256.411
Risultato per azione	0,91	0,31
Risultato per azione diluito	0,87	0,30

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 - 67 02 550 - info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@mypec.eu

Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.09.2023	30.09.2022
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	24.161.499	7.916.238
Imposte sul reddito	969.879	3.319.440
Proventi finanziari	(2.946.475)	(345.345)
Oneri finanziari	10.460.944	3.493.957
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	-	(5.431)
Accantonamenti netti	1.174.669	705.170
Accantonamento stock grant	625.639	1.733.794
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.298.514	1.148.685
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	35.744.669	17.966.508
Decremento/(incremento) delle rimanenze	135.593.558	(95.716.483)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	(16.986.314)	12.043.446
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(524.351)	9.493
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(53.316.566)	19.380.920
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(5.845.075)	(3.571.701)
Imposte pagate	282.917	-
Utilizzo dei fondi	(88.128)	(48.217)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	94.860.710	(49.936.034)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(750.203)	(228.900)
Dismissioni di attività materiali	-	5.431
Investimenti immobiliari	(13.901.522)	(3.223.890)
Investimenti in altre partecipazioni	(100.000)	-
Investimenti in attività immateriali	(362.367)	(966.917)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(15.114.092)	(4.414.276)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	37.133.034	79.749.269
Rimborso finanziamenti bancari	(101.406.657)	(19.868.868)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(385.359)	(123.554)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(17.420.554)	-
Investimenti in azioni proprie	(1.115.515)	-
Aumento capitale a pagamento	-	13.180.665
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	(83.195.051)	72.937.512
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(3.448.433)	18.587.202
Disponibilità liquide di inizio periodo	32.365.487	13.778.285
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	(3.448.433)	18.587.202
Disponibilità liquide di fine periodo	28.917.054	32.365.487

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 - 67 02 550 - info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@mypec.eu

Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



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

	30.09.2023	Di cui parti correlate	30.09.2022	Di cui parti correlate
Attività Immateriali	2.696.514		2.447.176	
Attività materiali	1.931.644		1.567.180	
Partecipazioni in imprese controllate	7.455.952	7.455.952	6.874.658	6.874.658
Partecipazioni in altre imprese	2.022.472		4.715.514	
Attività finanziarie non correnti	46.705.640	46.589.528	44.111.935	43.937.921
Imposte anticipate	116.172		290.098	
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI	60.928.394		60.006.561	
Crediti commerciali	632.805	43.879	9.990	
Crediti verso società controllate	34.312.596	34.312.596	19.856.939	19.856.939
Attività finanziarie correnti vs controllate	1.250.000	1.250.000	10.668.158	10.668.158
Crediti finanziari	2.200.000	2.200.000	-	
Attività finanziarie iscritte al fair value	15.220.554		-	
Altre attività correnti	2.089.014		1.382.981	
Attività per imposte correnti	92.060		6.128.917	
Disponibilità liquide	15.044.042		4.926.191	
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	70.841.071		42.973.176	
TOTALE ATTIVITA'	131.769.465		102.979.737	
Capitale sociale	133.004		132.654	
Riserve	44.497.159		45.033.840	
Risultato esercizi precedenti	6.682.923		8.916.450	
Risultato di periodo	25.968.357		7.692.297	
PATRIMONIO NETTO	77.281.443		61.775.241	
Passività finanziarie non correnti	15.269.844		12.875.498	
Benefici a dipendenti	362.108		315.126	
Altri passività non correnti	335.184	335.184	281.755	281.755
Debiti per imposte differite passive	174.385		42.349	
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI	16.141.521		13.514.728	
Passività finanziarie correnti	8.721.432	1.412.124	14.320.590	1.725.521
Debiti commerciali	934.317	6.760	952.008	20.321
Debiti verso società controllate	12.207.509	12.207.509	10.859.565	10.859.565
Altri debiti e passività correnti	10.587.787	30.000	1.434.015	321.000
Debiti tributari	5.895.456		123.590	
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	38.346.501		27.689.768	
TOTALE PASSIVITA'	54.488.022		41.204.496	
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	131.769.465		102.979.737	

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 - 67 02 550 - info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@mypec.eu

Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



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

	30.09.2023	Di cui parti correlate	30.09.2022	Di cui parti correlate
Ricavi per servizi	16.245.657	16.245.657	9.225.776	9.225.776
Altri ricavi	1.021.710	166.188	618.184	55.326
TOTALE RICAVI	17.267.367		9.843.960	
Acquisti materie prime,semilavorati, materiali	54.862		56.760	
Costi per servizi	7.162.545	1.446.580	6.300.221	2.383.084
Noleggi ed altri	80.737		59.254	
Costi per il personale	3.150.671	200.000	2.352.629	200.000
Ammortamenti	1.472.303		1.314.041	
Svalutazioni e accantonamenti	43.341	43.341	598.047	52.547
Altri oneri operativi	391.851		351.989	
TOTALE COSTI OPERATIVI	12.356.310		11.032.941	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	4.911.057		(1.188.981)	
Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate	(186.587)	(186.587)	(500.000)	(500.000)
Proventi Finanziari	28.176.185	3.902.482	10.009.755	7.900.000
Oneri Finanziari	(3.809.332)		(477.493)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	29.091.323		7.843.281	
Imposte	(3.122.966)		(150.984)	
Risultato dell'esercizio da gestione ordinaria	25.968.357		7.692.297	
Utile (perdita) dell'esercizio	25.968.357		7.692.297	

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 - 67 02 550 - info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@mypec.eu

Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



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

	30.09.2023	30.09.2022
Utile (perdita) dell'esercizio	25.968.357	7.692.297
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	(3.223)	104.593
Effetto fiscale	774	(25.102)
Totale	(2.449)	79.491
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	(57.902)	193.525
Effetto fiscale	13.896	(46.446)
Totale	(44.006)	147.079
Totale variazione riserva oci	(46.455)	226.570
Risultato del periodo complessivo	25.921.902	7.918.867

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 - 67 02 550 - info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@mypec.eu

Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



Abitare In S.p.A. – Rendiconto Finanziario

	30.09.2023	30.09.2022
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	25.968.357	7.692.297
Imposte sul reddito	3.122.966	150.984
Proventi finanziari	(28.176.185)	(10.009.755)
Oneri finanziari	3.995.919	477.493
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	-	(5.431)
Accantonamenti netti	347.793	1.203.127
Accantonamento stock grant	625.639	1.733.794
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.472.303	1.314.040
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	7.356.792	2.556.549
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	930.253	4.173.826
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(15.078.472)	(2.909.461)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	6.997.952	(4.030.460)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	27.573.432	7.071.393
Imposte pagate	78.998	-
Utilizzo dei fondi	(84.518)	(51.819)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	27.774.437	6.810.028
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(194.303)	(207.227)
Dismissioni di attività materiali	-	5.431
Investimenti in altre partecipazioni	736.490	-
Investimenti immobiliari	-	-
Investimenti in attività immateriali	(441.531)	(942.147)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Variazioni di attività finanziarie non correnti	(5.505.978)	(8.789.439)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(5.405.322)	(9.933.382)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	5.000.000	10.000.000
Rimborso finanziamenti bancari	(8.393.222)	(1.683.618)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(990.131)	(5.186.042)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(6.752.396)	-
Investimenti in azioni proprie	(1.115.515)	-
Aumento capitale a pagamento	-	3.860.406
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	(12.251.264)	6.990.746
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	10.117.851	3.867.392
Disponibilità liquide di inizio periodo	4.926.191	1.058.799
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	10.117.851	3.867.392
Disponibilità liquide di fine periodo	15.044.042	4.926.191

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 - 67 02 550 - info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@mypec.eu

Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488