



**ABITAREIN: IL CDA APPROVA IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2022  
(I TRIMESTRE DELL'ESERCIZIO)**

**RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 44,4 MLN (+ 25%)**

**EBITDA CONSOLIDATO PARI A € 4,8 MLN (+200%)**

**PROSEGUONO LE CONSEGNE DI MILANO CITY VILLAGE E PALAZZO NAVIGLIO: ALLA DATA ODIERNA  
CONSEGNATI 120 APPARTAMENTI<sup>1</sup> PER € 47,4 MLN**

**ULTIMATE TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI DI TRILOGY TOWERS**

**IN SINTESI** (dati consolidati al 31 dicembre 2022 – redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS)

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 44,4 MLN** (€ 35,5 MLN al 31/12/2021) derivanti da:
  - € 16,4 mln di ricavi per vendite derivanti dai rogiti delle unità immobiliari di Milano City Village e Palazzo Naviglio (€ 9,0 mln al 31/12/2021)
  - € 11,4 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori, al netto dello scarico di magazzino dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti (€ 10,1 mln nel primo trimestre dell'esercizio precedente);  
**L'AVANZAMENTO DELLA PRODUZIONE è pari a € 26,4 mln** (€ 19,3 mln nel primo trimestre dell'esercizio precedente). Ultimati i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village (Primo edificio) e Palazzo Naviglio, in conclusione i lavori su Trilogy Towers, mentre procedono i lavori su Porta Naviglio Grande e i lavori preparatori di Lambrate Twin Palace, Cadolini Ex Plasmon, BalduccioDodici, Naviglio Grande e NoLo.
  - € 16,5 mln per acquisto nuove aree di cui:

---

<sup>1</sup> N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, varia 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



- € 2,5 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 16,1 mln nel primo trimestre dello scorso esercizio). In particolare relativi all'acquisto dell'area in zona Corvetto
- € 14,0 mln di ricavi operativi che includono principalmente i costi sospesi inerenti all'acquisto di immobili destinati alla locazione nella formula del co-living da parte della controllata Homizy SIIQ S.p.A.
- **EBITDA CONSOLIDATO PARI A € 4,8 MLN** (€ 1,6 MLN AL 31/12/2021)
- **EBT CONSOLIDATO PARI A € 2,2 MLN** (€ 2,4 MLN al 31/12/2021<sup>2</sup>) influenzato negativamente, per € 0,9 mln, dalla minusvalenza per la rivalutazione al *fair value* della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. (al 31/12/2021 aveva influenzato positivamente per € 1,9 mln)
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO DI SPETTANZA DEL GRUPPO PARI A € 1,1 MLN** (€ 1,9 MLN al 31/12/2021)
- **INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO PARI A € 143,7 MLN** (€ 116,2 MLN al 30/09/2022), di cui € 74,8 mln relativi alle operazioni di Cadolini Ex Plasmon, Palazzo Naviglio, Milano City Village e Trilogy Towers, di prossima chiusura
- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO PARI A € 97,3 MLN** (€ 96,0 mln al 30/09/2022)
- **MUTUI E FINANZIAMENTI DELIBERATI per € 301,0 mln, di cui utilizzati € 161,9 mln**

## HIGHLIGHTS ALLA DATA ODIERNA

- **PIPELINE IN SVILUPPO: 247.000 mq commerciali per 2.680 unità tipo<sup>3</sup>, già aggiornata con la futura cessione di via Cadolini-Ex Plasmon (550 appartamenti tipo)**

---

<sup>2</sup> Rispetto al comunicato del 14 febbraio 2022 il dato è stato modificato riclassificando il provento derivante dall'ipo della controllata Homizy, pari a € 5,9 mln, da conto economico a variazione di patrimonio netto, in linea con il trattamento contabile adottato nel bilancio al 30 settembre 2022.

<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.

## Abitare In S.p.A.

---



- Costo medio acquisto superficie commerciale: 580 €/mq commerciale
- Portafoglio ordini: 608 unità tipo<sup>4</sup> per € 273,6 mln (al netto delle unità consegnate)
- Caparre/anticipi su base preliminare contrattualizzati: € 74,2 mln
- **UNITA' CONSEGNATE<sup>4</sup>: 534 per € 180,6 mln**

**Milano, 13 febbraio 2023** – 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 2022, 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 primo trimestre dell'esercizio ha visto l'ultimazione dei progetti di Milano City Village e Palazzo Naviglio e l'avvio dei rogiti degli appartamenti, che procedono a ritmo serrato. Trilogy Towers sarà consegnato ai clienti nel secondo semestre dell'esercizio. Con la consegna contemporanea di queste operazioni, che contano complessivamente più di 420 appartamenti, stiamo dimostrando di aver raggiunto, anche a livello di struttura aziendale e di operatività, un importante livello di maturità”.*

Prosegue **Luigi Gozzini, Presidente**: *“l'attuale situazione del mercato, caratterizzato da alti tassi, premia il nostro modello di business rispetto a quello degli altri grandi operatori del mercato. Ciò ci mette in condizione di cogliere le nuove opportunità che via via si presenteranno”.*

### **Sintesi dei principali risultati economico patrimoniali consolidati al 31 dicembre 2022**

Il primo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 44,4 mln** (€ 35,5 mln nel medesimo periodo dell'esercizio precedente), derivanti da:

- € 16,4 mln di ricavi per vendite derivanti dai rogiti delle unità immobiliari di Milano City Village e Palazzo Naviglio (€ 9,0 mln al 31/12/2021)
- € 11,4 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori, al netto dello scarico di magazzino dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti (€ 10,1 mln nel primo trimestre dell'esercizio precedente);

---

<sup>4</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



**L'AVANZAMENTO DELLA PRODUZIONE è pari a € 26,4 MLN** (€ 19,3 mln nel primo trimestre dell'esercizio precedente). Ultimati i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village (Primo edificio) e Palazzo Naviglio, in conclusione i lavori su Trilogy Towers, mentre procedono i lavori su Porta Naviglio Grande e i lavori preparatori di Lambrate Twin Palace, Cadolini Ex Plasmon, BalduccioDodici, Naviglio Grande e NoLo.  
- € 16,5 mln per acquisto nuove aree, di cui:

- € 2,5 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 16,1 mln nel primo trimestre dello scorso esercizio). In particolare si riferiscono all'iniziativa immobiliare di Corvetto;
- € 14,0 mln di ricavi operativi, che includono principalmente i costi sospesi inerenti all'acquisto di immobili destinati alla locazione nella formula del co-living da parte della controllata Homizy SIIQ S.p.A.

**L'EBITDA CONSOLIDATO, pari a € 4,8 mln**, si è incrementato rispetto al primo trimestre dell'esercizio precedente per un importo pari a € 3,3 mln, per effetto dell'accelerazione dei lavori sui cantieri in consegna.

**L'EBT CONSOLIDATO è pari a € 2,2 mln**, ed è **influenzato negativamente per € 0,9 mln**, dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. derivante dalla valutazione al fair value (al 31/12/2021 aveva influenzato positivamente per € 1,9 mln).

**L'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO è pari a € 143,7 mln** (€ 116,2 mln al 30 settembre 2022). L'incremento è da imputarsi all'avanzamento dei cantieri, in particolare dei tre in consegna (per un debito complessivo – mutuo fondiario – di € 59,7 mln), con investimenti complessivi di € 29,1 mln, e agli acquisti di nuove aree per € 13,85 mln (al netto degli acconti versati negli esercizi precedenti), a fronte di incassi derivanti dai rogiti degli immobili di Milano City Village e Palazzo Naviglio pari a € 11,5 mln e dalle caparre e acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati, per un ammontare complessivo pari a € 3,9 mln.

## **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



<b>Indebitamento finanziario</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>Variazione</b>
<b>valori in unità di Euro</b>				
A. Disponibilità liquide	18.926.873	32.365.487	(13.438.614)	
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-	
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-	
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>	<b>18.926.873</b>	<b>32.365.487</b>	<b>(13.438.614)</b>	
E. Debito finanziario corrente	-	-	-	
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	29.687.476	17.915.573	11.771.903	
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>	<b>29.687.476</b>	<b>17.915.573</b>	<b>11.771.903</b>	
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>	<b>10.760.603</b>	<b>(14.449.914)</b>	<b>25.210.517</b>	
I. Debito finanziario non corrente	132.929.572	130.636.766	2.292.806	
J. Strumenti di debito	-	-	-	
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>	<b>132.929.572</b>	<b>130.636.766</b>	<b>2.292.806</b>	
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)</b>	<b>143.690.175</b>	<b>116.186.852</b>	<b>27.503.323</b>	

Si rammenta che durante l'esercizio in corso, con la cessione definitiva dell'operazione Cadolini Ex-Plasmon e l'incasso derivante dai rogiti degli oltre 420 appartamenti<sup>5</sup> dei progetti di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, l'indebitamento finanziario netto del Gruppo vedrà una drastica riduzione.

### **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>5</sup>, dislocate in diverse zone semicentrali e semiperiferiche della Città, in contesti ad alto potenziale di crescita.

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.

Degli appartamenti in pipeline, ad oggi risultano **venduti** (su base preliminare) **608 appartamenti**<sup>5</sup>, per un **controvalore di € 273,6 mln**, con **anticipi contrattualizzati** (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) **per € 74,2 mln** e sono attualmente in costruzione 458<sup>5</sup> appartamenti.

<sup>5</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



## **Unità consegnate**

Il Gruppo ha **consegnato, ad oggi, 534 appartamenti**<sup>6</sup>, suddivisi nei progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina, Olimpia Garden, Milano City Village e Palazzo Naviglio, per un **controvalore complessivo di € 180,6 mln.**

## **Il residenziale a Milano**

Il 2022 ha confermato il trend positivo del mercato residenziale della città di Milano, registrando numeri record sia a livello di volumi di compravendite che per l'incremento dei prezzi di acquisto. Nei primi 9 mesi dell'anno, a Milano si sono registrate oltre 21.400 transazioni<sup>7</sup>, con un incremento del 10% rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente, con una previsione di circa 30.000 transazioni alla chiusura dell'anno.

Anche sul fronte prezzi l'andamento continua ad essere in crescita, con il nuovo che sempre esprime sempre una premialità rispetto all'usato: nel primo semestre dello scorso anno gli immobili nuovi hanno registrato un prezzo medio di vendita di circa 6.200 €/mq<sup>8</sup>, con un incremento del 5,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

## **Evoluzione prevedibile**

Nell'esercizio in corso, il Gruppo ultimerà le consegne dei 420 appartamenti<sup>9</sup> (per un valore complessivo di € 180 mln) suddivisi tra i progetti di Milano City Village e Palazzo Naviglio (già iniziate) e Trilogy Towers (a partire dal II semestre 2023).

Nell'esercizio in corso continueranno anche le commercializzazioni dei progetti, sempre mediante la strategia delle cd. "micro-campagne", che consentono un migliore allineamento dei prezzi di vendita a quelli potenziali di mercato e la riduzione delle tempistiche che intercorrono tra la vendita e la consegna delle unità immobiliari, pur senza incrementare il livello di rischio del business.

Come noto, la Società sta inoltre 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.

---

<sup>6</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>7</sup> Rilevazione Agenzia delle Entrate

<sup>8</sup> "Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano" sul primo semestre 2022, realizzata da Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

<sup>9</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.**

---



Infine, si rammenta che il Gruppo, a settembre 2022, ha sottoscritto un contratto preliminare per la cessione dell'operazione di via Cadolini-Ex Plasmon, che vedrà la sottoscrizione del contratto definitivo nel corso dell'esercizio. La conclusione dell'operazione, unitamente agli incassi derivanti dai rogiti delle unità immobiliari dei progetti in consegna (al 31 dicembre 2022 circa € 118 mln al netto delle caparre già incassate), comporterà una drastica riduzione dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo, già oggi in diminuzione rispetto alla data di chiusura del periodo di riferimento della presente relazione.

\*\*\*

Si rende noto che il Rendiconto Intermedio di Gestione al 31 dicembre 2022 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.

\*\*\*

**Abitare In 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).

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.**

---



## Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	31.12.2022	30.09.2022
Attività materiali	26.038.491	12.095.616
Attività immateriali	2.564.689	1.829.560
Attività finanziarie	317.635	310.968
Partecipazioni in altre imprese	3.824.729	4.715.514
Attività per imposte anticipate	2.619.565	2.381.742
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>35.365.109</b>	<b>21.333.400</b>
Magazzino	318.581.642	305.379.872
Crediti commerciali	363.053	283.950
Altre attività correnti	12.868.473	13.175.590
Attività per imposte correnti	11.692.122	11.335.985
Disponibilità liquide	18.926.873	32.365.487
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>362.432.163</b>	<b>362.540.884</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>397.797.272</b>	<b>383.874.284</b>
Capitale sociale	132.654	132.654
Riserve	51.464.114	51.302.326
Utili/(perdite) a nuovo	40.636.229	32.743.810
Utile/(perdita) d'esercizio	1.031.353	7.892.419
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>93.264.350</b>	<b>92.071.209</b>
Utile e riserve di terzi	4.008.048	3.936.171
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>97.272.398</b>	<b>96.007.380</b>
Passività finanziarie non correnti	132.929.572	130.636.766
Benefici a dipendenti	344.442	325.982
Altre passività non correnti	302.669	281.755
Caparre e acconti da clienti	50.278.205	80.866.928
Passività per imposte differite	10.935.309	10.434.062
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>194.790.197</b>	<b>222.545.493</b>
Passività finanziarie correnti	29.687.476	17.915.573
Debiti commerciali	23.169.472	23.747.452
Altre passività correnti	10.723.305	12.025.471
Caparre e acconti da clienti	40.953.033	11.091.600
Passività per imposte correnti	1.201.391	541.315
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>105.734.677</b>	<b>65.321.411</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>300.524.874</b>	<b>287.866.904</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>397.797.272</b>	<b>383.874.284</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

	31.12.2022	31.12.2021*
Ricavi delle vendite	16.433.056	9.014.152
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	11.380.905	10.091.824
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	2.550.000	16.150.000
Altri ricavi	14.041.234	250.800
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>44.405.195</b>	<b>35.506.776</b>
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	2.550.000	16.150.000
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	12.500.000	-
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	25.498	12.152
Costi per Servizi	22.648.499	16.674.789
Noleggi ed altri	40.474	183.247
Costi per il personale	906.827	603.629
Ammortamenti	277.150	261.867
Svalutazioni e accantonamenti	25.413	13.337
Altri costi operativi	924.051	329.147
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>39.897.912</b>	<b>34.228.168</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>4.507.283</b>	<b>1.278.608</b>
Proventi finanziari	6.495	1.925.376
Oneri finanziari	(2.280.532)	(823.644)
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>2.233.246</b>	<b>2.380.340</b>
Imposte	(1.130.016)	(519.911)
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>1.103.230</b>	<b>1.860.429</b>
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	71.877	(43.484)
Risultato netto di competenza del Gruppo	1.031.353	1.903.913
Risultato per azione	0,04	0,07
Risultato per azione diluito	0,04	0,07

\*Rispetto al comunicato del 14 febbraio 2022 il resoconto intermedio al 31 dicembre 2021 è stato modificato riclassificando il provento derivante dall'ipo della controllata Homizy, pari a € 5,9 mln, da conto economico a variazione di patrimonio netto, in linea con il trattamento contabile adottato nel bilancio al 30 settembre 2022.

## 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

	31.12.2022	31.12.2021*
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>1.103.230</b>	<b>1.860.429</b>
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	(1.300)	55.951
Effetto fiscale	313	(13.428)
<b>Totale</b>	<b>(987)</b>	<b>42.523</b>
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	6.667	28.488
Effetto fiscale	(1.600)	(6.837)
<b>Totale</b>	<b>5.067</b>	<b>21.651</b>
<b>Totale variazione riserva oci</b>	<b>4.080</b>	<b>64.174</b>
<b>Risultato del periodo complessivo</b>	<b>1.107.310</b>	<b>1.924.603</b>
Risultato per azione	0,04	0,07
Risultato per azione diluito	0,04	0,07

\*Rispetto al comunicato del 14 febbraio 2022 il resoconto intermedio al 31 dicembre 2021 è stato modificato riclassificando il provento derivante dall'ipo della controllata Homizy, pari a € 5,9 mln, da conto economico a variazione di patrimonio netto, in linea con il trattamento contabile adottato nel bilancio al 30 settembre 2022.

### Abitare In S.p.A.

---



## Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.103.230	1.860.429
Imposte sul reddito	1.130.016	519.911
Proventi finanziari	(6.495)	(1.925.376)
Oneri finanziari	2.280.532	823.644
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	(2.239)	-
Accantonamenti netti	58.228	43.326
Accantonamento stock grant	157.708	437.008
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	277.149	261.867
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>4.998.129</b>	<b>2.020.809</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(13.201.770)	(25.427.119)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	(577.980)	854.800
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(91.248)	(51.693)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(3.048.266)	1.553.316
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(1.520.689)	(739.161)
Imposte pagate	-	-
Utilizzo dei fondi	(1.243)	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>(13.443.067)</b>	<b>(21.789.048)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(444.999)	(55.309)
Dismissioni di attività materiali	2.239	-
Investimenti immobiliari	(12.836.383)	(187.037)
Investimenti in attività immateriali	(46.866)	(433.256)
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>(13.326.009)</b>	<b>(675.602)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	20.628.660	13.634.366
Rimborso finanziamenti bancari	(7.229.816)	(3.672.845)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(68.382)	(54.713)
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>13.330.462</b>	<b>23.111.389</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>(13.438.614)</b>	<b>646.739</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>32.365.487</b>	<b>13.778.285</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 dicembre	(13.438.614)	646.739
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>18.926.873</b>	<b>14.425.024</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