



COMUNICATO STAMPA

ABITAREIN: APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 30.09.2021

RICAVI +70,8% e EBT +58,1%

RICAVI € 124,8 mln (+70,8% rispetto al 30/09/2020)

EBT ADJ € 19,6 mln (+58,1% rispetto al 30/09/2020)

PIPELINE DI SVILUPPO A 3.318 APPARTAMENTI

PER RICAVI COMPLESSIVI DA VENDITE ATTESI DI 1,3 MILIARDI

GRAZIE AD ACCORDI PER L'ACQUISTO DI 7 NUOVE AREE (DI CUI UNA GIA' ROGITATA)

PREZZI DI VENDITA IN CONTINUA CRESCITA (fino a + 10% su base annua) SPINTI DALLA SCARSITA' DI PRODOTTO CAUSATA DAI RALLENTAMENTI "COVID" PRINCIPALMENTE NELLA CONCLUSIONE DEGLI ITER AUTORIZZATIVI

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

CONFERENCE CALL CON GLI ANALISTI IL PROSSIMO 9 DICEMBRE

IN SINTESI (dati consolidati al 30 settembre 2021 - redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS):

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 124,8 Mln (€ 73,1 mln al 30.09.2020)**
- **EBT CONSOLIDATO ADJ¹ PARI A € 19,6 mln (€ 12,4 mln al 30.09.2020)**
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO DI SPETTANZA DEL GRUPPO PARI A € 12,2 mln (€ 9,2 mln al 30.09.2020),**
- **POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA PARI A € 75,1 mln (€ 26,1 mln al 30.09.2020). € 25,4 mln al netto di € 49,7 mln investiti per l'acquisto di nuove aree**

¹ Rettificato in aumento dei costi figurativi (pari a €2,4 Mln) derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente all'assegnazione di Stock Grant e dei "costi di quotazione" per il passaggio al Mercato MTA – Segmento STAR (pari a € 0,54 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 Telematico Azionario – Segmento STAR (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

info@abitareinspa.com – 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 € 72,4 mln (€ 57,8 mln al 30.09.2020)**
- **MUTUI E FINANZIAMENTI DELIBERATI PER € 217 MLN, DI CUI UTILIZZATI € 88 MLN**
- **EPS € 0,47 (EPS € 0,35 al 30.09.2020)**

HIGHLIGHTS ALLA DATA ODIERNA:

- **PIPELINE, IMMOBILI IN SVILUPPO: 300.000 mq commerciali per 3.318 unità tipo²**
- **Costo medio di acquisto Superficie commerciale della pipeline: 551 €/mq commerciale**
- **Portafoglio ordini: n. 634 unità tipo² per € 265 mln**
- **Caparre/anticipi su base preliminare contrattualizzati: € 82,0 mln**
- **Unità consegnate²: n. 351 per € 113 mln**

Milano, 3 dicembre 2021

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 2021. In data odierna, il Consiglio di Amministrazione ha altresì approvato la relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Società.

Commenta **Luigi Gozzini, Presidente**: “Anche durante l’ultimo esercizio AbitareIn ha proseguito nel consolidamento della propria posizione, grazie a un importante incremento della pipeline di sviluppo. Ciò ci consentirà, agendo sulle tempistiche di commercializzazione e grazie alla scarsità di prodotto, di massimizzare sempre di più i vantaggi di una pipeline di grandi dimensioni, versatile e diversificata, raggiungendo i migliori risultati in termini di prezzi di vendita”.

Prosegue **Marco Grillo, Amministratore Delegato**: “I risultati dell’esercizio chiuso al 30 settembre 2021, perfettamente in linea con le previsioni, confermano il costante trend di crescita della nostra Società. Sebbene la pandemia continui ad avere effetti sul nostro business, principalmente in termini di rallentamenti nell’ottenimento dei titoli autorizzativi, con conseguente slittamento sulle commercializzazioni e sulle consegne, AbitareIn continua a registrare performance in crescita rispetto all’esercizio precedente, a dimostrazione che la specializzazione in termini di prodotto, la focalizzazione su

² 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.



un preciso mercato di riferimento, l'industrializzazione e l'informatizzazione, sono da sempre una scelta vincente".

Sintesi dei principali risultati economico-patrimoniali consolidati al 30 settembre 2021

L'esercizio chiuso al 30 settembre 2021 ha registrato **RICAVI CONSOLIDATI** pari a **€ 124,8 mln**, derivanti da:

- (i) **ricavi da vendite per € 50,4 mln** (41,4 mln al 30.09.2020), derivanti dalle consegne dell'ultima parte del progetto Abitare In Maggiolina e delle prime 104 unità del progetto Olimpia Garden
- (ii) **variazione rimanenze per avanzamento lavori** delle iniziative immobiliari, per un ammontare pari a **€ 20,7 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 € 48,3 mln (€ 38,8 al 30.09.2020). Proseguono i lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village, Trilogy Towers, Palazzo Naviglio e Olimpia Garden (oggi ultimata) e i lavori preparatori di Lambrate Twin Palace, Cadolini Ex Plasmon, Porta Romana, Naviglio Grande.

- (iii) **variazione delle rimanenze per acquisto di nuove aree**, per un importo pari a **€ 49,7 mln** (€ 20,6 mln al 30.09.2020);
- (iv) **altri ricavi** concernenti la gestione caratteristica per € 4 mln (€ 2,6 mln al 30.09.2020) derivanti principalmente dalle attività svolte per Homizy.

L'EBT ADJ CONSOLIDATO è pari a € 19,6 mln, influenzato in aumento da:

- **€ 0,54 mln** per i "costi di quotazione" per il passaggio al mercato Euronext Milan, segmento Euronext STAR Milan,
- **€ 2,37 mln** per costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alle Stock Grant destinate al management.

Abitare In S.p.A.



LA POSIZIONE FINANZIARIA NETTA CONSOLIDATA è pari a **€ 75,1 mln** (€ 26,1 mln al 30.09.2020) in aumento di € 49 mln rispetto al 30 settembre 2020, a fronte di investimenti complessivi per € 98,0 mln, di cui € 49,7 mln per acquisto nuove aree e € 48,3 per lavorazioni su ordini (avanzamento dei cantieri). Pertanto, al netto degli investimenti per l'acquisto di nuove aree, la PFN consolidata sarebbe stata pari a € 25,4 mln.

Posizione Finanziaria Netta consolidata valori in unità di Euro	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	Variazione
A. Disponibilità liquide	(13.778.285)	(35.480.996)	21.702.711	-
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-	0
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	(13.778.285)	(35.480.996)	21.702.711	
E. Debito finanziario corrente	16.362.833	14.837.465	1.525.368	
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	347.830	68.411	279.419	
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	16.710.663	14.905.876	1.804.787	
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)	2.932.378	(20.575.120)	23.507.498	
I. Debito finanziario non corrente	71.639.614	46.114.405	25.525.209	
J. Strumenti di debito	-	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	527.436	609.729	(82.293)	
L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)	72.167.050	46.724.134	25.442.916	
M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)	75.099.428	26.149.014	48.950.414	

I principali risultati economico-patrimoniali della capogruppo al 30 settembre 2021

I **ricavi** della capogruppo al 30 settembre 2021 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 € 6.760.145**, è fortemente influenzato dai dividendi distribuiti dalla controllata Abitare In Maggiolina relativi ai rogitii effettuati nell'esercizio 2020.

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

- Utile a nuovo: € 6.760.145.

La pipeline di sviluppo

Nel corso dell'esercizio 2021 il Gruppo ha inoltre consolidato la propria posizione di leadership sul mercato residenziale milanese anche grazie a un importante incremento della propria pipeline, che, si ricorda, rappresenta il principale indicatore dello stato di salute per gli sviluppatori residenziali, grazie alla sottoscrizione di accordi per l'acquisto di 7 nuove aree, corrispondenti a oltre 800 nuovi appartamenti tipo per oltre 300 mln di ricavi ai prezzi attuali di vendita. Alla data odierna, la pipeline di sviluppo è composta, al netto dei progetti già ultimati e consegnati, di **22 aree**, per **circa 300.000 mq commerciali**, corrispondenti a circa **3.318 appartamenti tipo**, dislocati in diverse zone semicentrali e semiperiferiche della Città di Milano.

Abitare In S.p.A.



Senza considerare le commercializzazioni oggi in corso, ad oggi risultano **venduti (su base preliminare) 634 appartamenti tipo**, per un **controvalore di € 265 mln**, con **anticipi contrattualizzati** (garantiti da polizza fideiussoria) pari a **€ 82 mln**.

Il Gruppo **ha consegnato, ad oggi, 351 appartamenti**, suddivisi nei tre progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina e Olimpia Garden, per un **controvalore complessivo di € 113 mln**, mentre sono attualmente **in costruzione 479 appartamenti**.

Il Residenziale a Milano

Il mercato residenziale milanese continua a registrare performance eccezionali. Il secondo trimestre del 2021 ha visto una notevole crescita dei volumi delle transazioni, raggiungendo quota 7.627³, con un **incremento del 46,6% rispetto al medesimo periodo del 2020 e un incremento del 7,7% rispetto al secondo trimestre 2019**. Anche in termini di **prezzi** i dati sono fortemente positivi: il I semestre 2021 ha registrato un **incremento del 2,7 %⁴ rispetto all'ultimo semestre del 2020**, con evidenti segnali di crescita soprattutto delle zone periferiche, grazie alla sempre crescente domanda di spazi esterni, loggiati, metrature più ampie a prezzi più accessibili. Nello specifico, il **settore del “nuovo”** registra risultati ancora più positivi in termini di incremento dei prezzi. Difatti, i generalizzati rallentamenti “covid” soprattutto nelle fasi autorizzative dei progetti stanno creando un effetto “scarsità” sul prodotto, a fronte di una domanda molto forte, con conseguente incremento – **fino al 10%** - dei prezzi di vendita. Incremento che anche AbitareIn sta registrando sui propri progetti in commercializzazione. Anche le previsioni per il futuro continuano ad essere fortemente positive: alla conclusione del 2021 si stima che il numero di transazioni raggiunga quota 26.500 nella sola Città di Milano, per assestarsi a quota 27.700 nel 2022⁵. Milano si conferma pertanto 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

Nel mese di ottobre (precisamente tra il 22 e il 23 di ottobre) la Società ha visto l’ingresso nella propria compagine sociale di **importanti operatori internazionali**. Tale ingresso è stato possibile grazie ad una procedura di ABB (**Accelerated Bookbuilding**) appositamente riservata alla sottoscrizione da parte esclusivamente di investitori esteri. La procedura si è chiusa con la raccolta di € 4 milioni di capitale e l’emissione di 595.432 azioni ordinarie.

Un altro importantissimo risultato raggiunto a seguito della chiusura dell’esercizio, a conferma dell’attenzione che AbitareIn presta alla sostenibilità del proprio business, è che all’inizio del mese di

³ OMI – Statistiche trimestrali

⁴ Report a cura dell’Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Grimaldi, Professionecasa

⁵ Scenari Immobiliari - Rapporto 2021 sul mercato immobiliare della Città metropolitana di Milano | Una nuova Milano



ottobre la Società è stata selezionata tra le **prime 100 eccellenze italiane in tema sostenibilità** nella classifica stilata da Credit Suisse e KON Group in collaborazione con Forbes.

Infine, in data 10 novembre 2021, la Società ha comunicato al mercato l'approvazione da parte del CdA della controllata **Homizy S.p.A.** del **progetto di quotazione** della stessa sul mercato Euronext Growth Milan, segmento professionale. Homizy S.p.A. ha già avviato le attività per le prime due operazioni: si tratta di due progetti situati ad est del quartiere di Città Studi a Milano, che prevedono la realizzazione complessiva di poco meno di 600 camere in circa 150 appartamenti in condivisione. I due progetti sono realizzati mediante il recupero di due edifici esistenti, riducendo così al massimo l'impiego di risorse.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nell'esercizio in corso AbitareIn proseguirà 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.

Il management intende inoltre adottare una strategia di commercializzazione delle nuove operazioni che prevede la riduzione delle tempistiche che intercorrono tra la vendita e la consegna delle unità immobiliari, al fine di trarre il maggior beneficio possibile dal costante incremento dei prezzi di vendita (ad oggi, sui progetti del Gruppo, arrivato fino al 10%), pur senza incrementare il livello di rischio del business. Tale scelta strategica potrà comportare nel breve periodo un incremento del fabbisogno di cassa, in considerazione della posticipazione dell'incasso di caparre e anticipi dai clienti.

Sul fronte dei costi di costruzione, il mercato sta oggi assistendo ad un generale aumento degli stessi e risulta ancora di difficile valutazione l'evoluzione di tale fenomeno. Per fare fronte a questa circostanza, la Società ha comunque già messo a punto diverse strategie: innanzitutto, un'attenta pianificazione, agevolata anche dalla possibilità di gestire in modo "opportunistico" la partenza dei diversi cantieri, possibile grazie alle dimensioni e alla versatilità della pipeline. Inoltre, la Società ha concluso con diversi fornitori degli accordi diretti pluriennali a livello di Gruppo, al fine di sterilizzare eventuali futuri incrementi. Infine, è stata altresì prevista l'introduzione, all'interno dei contratti con i clienti, di una clausola di cd. "adeguamento prezzo", che consente di modificare il prezzo di vendita degli appartamenti già oggetto di contratto preliminare sulla base dell'indice dei costi di costruzione rilasciato da ISTAT.

Convocazione dell'assemblea

A seguito dell'approvazione dei progetti di bilancio, il Consiglio ha altresì deliberato di procedere con la convocazione per i giorni **21 e 22 gennaio 2022** (rispettivamente in prima e seconda convocazione) dell'Assemblea, in sede ordinaria.

Nell'ambito dell'Assemblea, gli azionisti saranno chiamati ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2021 e la destinazione del risultato dell'esercizio nei termini proposti dal Consiglio di Amministrazione.

Abitare In S.p.A.



L’assemblea sarà altresì 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, alla Sezione Investors/Assemblee, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info (consultabile all’indirizzo 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 2021, 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, alla Sezione Investors/Assemblee, nonché sul meccanismo di diffusione e stoccaggio autorizzato 1Info (consultabile all’indirizzo www.1info.it), nei termini di legge.

I risultati dell’esercizio saranno illustrati il prossimo **giovedì 9 dicembre 2021** 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.

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

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.

Abitare In S.p.A.



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

Codice alfanumerico per le azioni: ABT
Codice ISIN: IT0005445280

Contatti:

Investor relations
Abitare In
Eleonora Reni
ereni@abitareinspa.com

Ufficio stampa
Close to Media
Luca Manzato – Mob. 335 84 84 706
luca.manzato@closetomedia.it
Lucia Nappa – Mob. 339 76 79 253
lucia.nappa@closetomedia.it
Davide Di Battista – Mob. 334 60 33 756
davide.dibattista@closetomedia.it

Abitare In S.p.A.



Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	<i>Nota</i>	30.09.2021	Di cui parti correlate	30.09.2020	Di cui parti correlate
Attività materiali	1	8.980.197		6.460.386	
Attività immateriali	2	1.673.955		1.264.744	
Partecipazioni in altre imprese	3	4.370.694		2.296.000	
Attività per imposte anticipate	4	1.172.151		883.153	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		16.196.997		10.904.283	
Magazzino	5	209.663.389		139.058.289	
Crediti commerciali	6	293.443		585.837	
Altre attività correnti	7	12.105.347		14.386.768	
Attività per imposte correnti	8	5.944.427		1.702.618	
Attività finanziarie correnti	9	-		-	
Disponibilità liquide	10	13.778.285		35.480.995	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		241.784.891		191.214.507	
TOTALE ATTIVITÀ		257.981.888		202.118.790	
Capitale sociale		129.677		129.677	
Riserve		39.494.365		37.163.534	
Utili/(perdite) a nuovo		20.552.050		11.354.847	
Utile/(perdita) d'esercizio		12.191.758		9.197.205	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		72.367.850		57.845.263	
Utile e riserve di terzi		468.661		498.217	
PATRIMONIO NETTO	11	72.836.511		58.343.480	
Passività finanziarie non correnti	12	72.167.050		39.224.134	
Benefici a dipendenti	13	325.142		246.904	
Altre passività non correnti	14	284.793	252.759	481.445	201.445
Caparre e acconti da clienti	15	65.452.038		45.256.329	
Passività per imposte differite	3	6.466.158		4.058.460	
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		144.695.181		89.267.272	
Passività finanziarie correnti	12	16.710.663		22.405.876	
Debiti commerciali	16	11.704.006	52.032	12.499.970	25.360
Altre passività correnti	17	8.805.177	671.021	5.621.730	570.607
Caparre e acconti da clienti	15	2.414.355		12.131.074	
Passività per imposte correnti	18	815.995		1.849.389	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		40.450.196		54.508.039	
TOTALE PASSIVITÀ		185.145.377		143.775.310	
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		257.981.888		202.118.790	

Abitare In S.p.A.



Prospetto di Conto Economico consolidato

	<i>Nota</i>	30.09.2021	Di cui parti correlate	30.09.2020	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite	19.1	50.436.019		41.368.522	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	19.2	49.698.315		20.600.000	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	19.3	20.653.707		8.527.320	
Altri ricavi	19.4	4.029.629		2.580.491	
TOTALE RICAVI	19	124.817.670		73.076.333	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita		49.698.315		20.600.000	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito		2.250.000		-	
<i>Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>		84.066		151.142	
<i>Costi per Servizi</i>	20.1	50.284.678	3.209.812	38.375.241	680.201
<i>Noleggi ed altri</i>		210.695		119.023	
Costi di produzione		50.579.439		38.645.406	
Costi per il personale	20.2	2.108.140	200.000	3.589.598	200.000
Ammortamenti	20.3	959.476		709.682	
Svalutazioni e accantonamenti	20.4	476.547	52.547	44.066	44.066
Altri costi operativi	20.5	1.882.119		1.392.872	
TOTALE COSTI OPERATIVI	20	107.954.036		64.981.624	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		16.863.634		8.094.709	
Proventi finanziari	21	2.175.876		5.192.375	
Oneri finanziari	21	(2.336.621)		(2.076.406)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		16.702.889		11.210.678	
Imposte	22	(4.540.687)		(2.028.550)	
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		12.162.202		9.182.128	
Di cui:					
Risultato netto di competenza di terzi		(29.556)		(15.077)	
Risultato netto di competenza del Gruppo		12.191.758		9.197.205	

Abitare In S.p.A.



Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	<i>Nota</i>	30.09.2021	30.09.2020
Utile (perdita) dell'esercizio		12.162.202	9.182.128
Altre componenti di conto economico complessivo			
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Benefici ai dipendenti		(29.135)	(49.357)
Effetto fiscale		6.993	11.845
Totale		(22.142)	(37.512)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Attività finanziarie AFS		(32.034)	
Effetto fiscale		7.689	
Totale		(24.345)	-
Totale variazione riserva oci		(48.690)	-
Risultato del periodo complessivo		12.091.370	9.144.616

Abitare In S.p.A.



Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.09.2021	30.09.2020
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	12.162.202	9.182.128
Imposte sul reddito	4.540.687	1.597.592
Proventi finanziari	(2.175.876)	(5.192.375)
Oneri finanziari	2.336.590	2.078.290
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda	-	-
Accantonamenti netti	157.292	426.341
Accantonamento stock grant	2.379.457	1.221.434
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	959.476	709.681
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	20.359.828	10.023.091
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(70.605.100)	(29.124.422)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	(795.964)	5.684.694
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(440.289)	(499.322)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	10.642.557	18.899.360
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(2.686.157)	(1.750.169)
Imposte pagate	(1.648.517)	(250.724)
Utilizzo dei fondi	(339.386)	(10.394)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(45.513.028)	2.972.114
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(181.530)	(363.525)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(2.681.154)	-
Investimenti in attività immateriali	(2.974)	(686.906)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	(1.027.960)	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(3.893.618)	(1.050.431)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	48.258.787	27.971.111
Rimborso finanziamenti bancari	(20.855.936)	(20.683.510)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	301.085	55.973
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	156.760
Aumento capitale a pagamento	-	4.368.223
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	27.703.936	11.868.557
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(21.702.710)	13.790.240
Disponibilità liquide di inizio periodo	35.480.995	21.690.755
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	(21.702.710)	13.790.240
Disponibilità liquide di fine periodo	13.778.285	35.480.995

Abitare In S.p.A.

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

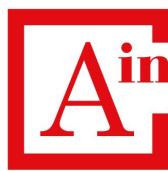
12

Società quotata sul Mercato Telematico Azionario – Segmento STAR (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel.

+39 / 02 - 67 02 550

info@abitareinspa.com – 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

	Note	30.09.2021	Di cui parti correlate	30.09.2020	Di cui parti correlate
Attività Immateriali	1	2.591.926		2.563.874	
Attività materiali	2	1.587.095		1.622.633	
Partecipazioni in imprese controllate	3.1	5.992.658	5.992.658	4.156.658	4.156.658
Partecipazioni in altre imprese	3.2	4.370.694		2.296.000	
Attività finanziarie non correnti	4	47.231.640		32.836.127	
Imposte anticipate	5	266.425		323.903	
TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI		62.040.438		43.799.195	
Crediti commerciali	6	976		1.626	
Crediti verso società controllate	7	15.548.895	15.548.895	16.550.490	16.550.490
Altre attività correnti	8	1.324.760		1.201.287	
Attività per imposte correnti	9	2.568.528		-	
Disponibilità liquide	10	1.058.799		6.180.535	
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		20.501.958		23.933.937	
TOTALE ATTIVITA'		82.542.396		67.733.133	
Capitale sociale		129.677		129.677	
Riserve		39.216.047		36.873.560	
Risultato esercizi precedenti		2.156.305		1.590.285	
Risultato di periodo		6.760.145		566.020	
PATRIMONIO NETTO	11	48.262.174		39.159.542	
Passività finanziarie non correnti	12	15.781.035		7.490.285	
Benefici a dipendenti	13	319.931		244.124	
Altri passività non correnti	14	272.270	252.759	201.445	190.481
Debiti per imposte differite passive	5	586		-	
TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI		16.373.822		7.935.854	
Passività finanziarie correnti	12	10.340.864	8.766.238	13.875.822	4.620.000
Debiti commerciali	15	1.551.940	39.552	1.059.982	25.360
Debiti verso società controllate	16	4.678.210	4.678.210	2.531.355	2.531.355
Altri debiti e passività correnti	17	1.111.167	21.000	807.425	-
Passività per imposte correnti	18	224.219		2.363.153	
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		17.906.400		20.637.736	
TOTALE PASSIVITA'		34.280.222		28.573.591	
TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO		82.542.396		67.733.133	

Abitare In S.p.A.



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

	Note	30.09.2021	Di cui parti correlate	30.09.2020	Di cui parti correlate
Ricavi per servizi	19.1	8.993.241	8.993.241	7.671.743	7.651.743
Altri ricavi	19.2	687.903	421.631	1.013.759	856.026
TOTALE RICAVI	19	9.681.144		8.685.502	
Acquisti materie prime,semilavorati, materiali		80.967		147.010	
Servizi		7.674.773	3.552.330	4.314.311	1.625.759
Noleggi ed altri		74.222		104.642	
<i>Costi per Servizi</i>	20.1	7.829.962		4.565.963	
Costi per il personale	20.2	2.059.064	200.000	3.263.610	200.000
Ammortamenti	20.3	1.125.731		894.102	
Svalutazioni e accantonamenti	20.4	476.547	52.547	324.066	41.555
Altri oneri operativi	20.5	347.725		347.026	
TOTALE COSTI OPERATIVI	20	11.839.029		9.394.767	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		(2.157.885)		(709.265)	
Proventi Finanziari	21	8.983.701	6.911.981	1.995.764	695.141
Oneri Finanziari	21	(316.672)		(427.305)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		6.509.144		859.194	
Imposte	22	(251.001)		293.174	
Risultato dell'esercizio da gestione ordinaria		6.760.145		566.020	
Utile (perdita) dell'esercizio		6.760.145		566.020	

Abitare In S.p.A.



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

	Nota	30.09.2021	30.09.2020
Utile (perdita) dell'esercizio		6.760.145	566.020
Altre componenti di conto economico complessivo			
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Benefici ai dipendenti		(29.135)	(49.357)
Effetto fiscale		6.993	11.845
Totale		(22.142)	(37.512)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Attività finanziarie AFS		(19.511)	
Effetto fiscale		4.683	
Totale		(14.828)	-
Totale variazione riserva oci		(29.656)	-
Risultato del periodo complessivo		6.708.347	528.508

Abitare In S.p.A.



Abitare In S.p.A. – Rendiconto Finanziario

	30.09.2021	30.09.2020
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	6.760.145	566.021
Imposte sul reddito	(251.001)	293.174
Proventi finanziari	(8.983.701)	(1.995.764)
Oneri finanziari	316.672	429.193
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda		
Accantonamenti netti	578.843	426.341
Accantonamento stock grant	2.379.457	1.221.434
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.125.731	894.102
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	1.926.146	1.834.500
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	4.046.410	1.860.080
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(4.155.404)	(1.847.801)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(526.002)	(298.589)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	6.556.042	278.459
Imposte pagate	(224.397)	(250.724)
Utilizzo dei fondi	(339.368)	(10.394)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	7.283.427	1.565.532
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(150.293)	(337.231)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti in Partecipazioni	(412.974)	(96.000)
Investimenti in attività immateriali	(967.952)	(602.256)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Variazioni Attività finanziarie non correnti	(15.671.513)	(4.608.675)
	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(17.202.731)	(5.644.162)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	9.240.157	5.200.000
Rimborso finanziamenti bancari	(8.348.047)	(1.710.600)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	3.905.461	(328.043)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti		156.760
Aumento capitale a pagamento		
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	4.797.571	3.318.117
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(5.121.733)	(760.513)
Disponibilità liquide di inizio periodo	6.180.534	6.941.047
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	(5.121.733)	(760.513)
Disponibilità liquide di fine periodo	1.058.801	6.180.534

Abitare In S.p.A.