

**COMUNICATO STAMPA****ABITAREIN APPROVA IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2022 (TERZO TRIMESTRE)**

**RADDOPPIO DELLA PRODUZIONE RISPETTO ALL'ESERCIZIO PRECEDENTE (da € 41,9 mln al 30 giugno 2021 a € 81,4 mln al 30 giugno 2022)**

**PRIMI SEGNALE DI DISCESA DEI COSTI DI COSTRUZIONE FAVORITI ANCHE DAL CALO DI ALCUNE MATERIE PRIME E SEMILAVORATI**

**LA CARENZA DI PRODOTTO E LA CRESCITA NELLA PROPENSIONE ALL'ACQUISTO SPINGONO ANCORA I PREZZI DI VENDITA**

**IN SINTESI** (dati consolidati al 30 giugno 2022 – redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS)

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 103,8 MLN** (€ 90,8 mln al 30 giugno 2021)
- **EBT CONSOLIDATO € 9,7 MLN** (€ 11,2 mln al 30 giugno 2021) influenzato, in diminuzione, dalle seguenti partite:
  - € 5,9 mln del provento derivante dall'IPO della controllata Homizy, contabilizzato invece direttamente a patrimonio netto, senza transitare da conto economico (benché abbia determinato un flusso finanziario positivo pari all'importo di cui sopra),
  - rettifica in diminuzione di € 5,6 mln, già interamente recepita con l'approvazione dei dati del primo trimestre dell'esercizio, dovuta all'incremento dei costi di costruzione sui cantieri di prossima consegna,
  - € 1,3 mln, relativi ai costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alla quota parte di Stock Grant stabilite a favore del management.
- **EBT ADJ PARI A € 22,5 MLN** (€ 12,6 mln al 30 giugno 2021), comprensivo del provento derivante dall'IPO di Homizy e al netto delle partite in diminuzione di cui sopra
- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO € 89,4 MLN** (€ 72,4 mln al 30 settembre 2021)
- **INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO € 108,8 MLN** (€ 75,1 mln al 30 settembre 2021), a fronte di investimenti pari a € 15,8 mln per acquisto aree e € 54,6 mln per avanzamento cantieri.
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO € 5,7 MLN** (€ 7,9 mln al 30 giugno 2021) a cui vanno sommati € 5,9 mln del provento derivante dall'IPO di Homizy, già contabilizzati a riserva di Patrimonio Netto.

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.827.659



#### HIGHLIGHTS ALLA DATA ODIERNA (al netto dei rogiti effettuati)

- PIPELINE, IMMOBILI IN SVILUPPO: 296.000 MQ COMMERCIALI PER 3.274 UNITA' TIPO<sup>1</sup> (di cui 317 ERS)
- COSTO MEDIO ACQUISTO SUPERFICIE COMMERCIALE: 551 €/MQ
- PORTAFOGLIO ORDINI: 683 UNITA' TIPO PER € 297,4 MLN
- CAPARRE/ANTICIPI SU BASE PRELIMINARE CONTRATTUALIZZATI: € 93,1 MLN
- UNITA' TIPO CONSEGNATE: 412 PER € 132,2 MLN
- DELIBERE FONDARIE: € 248 MLN, DI CUI € 120 MLN UTILIZZATI

**Milano, 8 agosto 2022** – Il Consiglio di Amministrazione di AbitareIn S.p.A., società milanese leader nello sviluppo residenziale, quotata sul mercato MTA, Segmento STAR, di Borsa Italiana, ha approvato in data odierna il resoconto intermedio di gestione al 30 giugno 2022 (terzo trimestre dell'esercizio).

Commenta così i risultati **Luigi Gozzini, Presidente** di AbitareIn: *“Grazie al raddoppio, rispetto all'anno precedente, delle attività di costruzione sui nostri cantieri, siamo in grado di confermare, per ottobre, l'inizio delle consegne ai clienti dei progetti di Palazzo Naviglio e Milano City Village. Nell'anno fiscale 2023 verranno consegnati, includendo anche il progetto di Trilogy Towers, 420 appartamenti per 180 mln di €, con un incasso, al netto dalle caparre già versate dai clienti, di 130 mln di €, dei quali € 76 mln andranno a ridurre l'indebitamento del Gruppo, costituito, ricordiamolo, da mutui fondiari. La redditività di quest'anno è influenzata dall'incremento dei costi di costruzione sui 5 progetti commercializzati prima dell'introduzione nei preliminari di vendita della “clausola di adeguamento prezzo”, 21 mln di euro complessivi di maggiori costi, che abbiamo recepito nei nostri risultati e nella pianificazione, a partire dal primo trimestre dell'esercizio”.*

**Aggiunge Marco Grillo, A.D.** della Società: *“Anche in questa seconda metà dell'anno il mercato residenziale di Milano continua nel suo trend di crescita. La scarsità di offerta, unita alla crescita della propensione all'acquisto da parte delle famiglie e degli investitori, continua ad influire sull'andamento dei prezzi di vendita, che si prevedono in crescita anche nei prossimi anni, ricordando sempre che la nostra Città, come affermano diversi studi, è ancora lontana dal raggiungimento delle sue massime potenzialità. Dall'altra parte, iniziamo a vedere i primi segnali di assestamento – e discesa – dei costi di costruzione, anche grazie al calo di alcune materie prime e semilavorati”.*

---

<sup>1</sup> N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per la commercializzazione dell'edilizia libera e 82 mq per l'ERS. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari.



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

Il terzo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 103,8 milioni** (€ 90,8 mln al 30 giugno 2021), **influenzati in modo sostanziale dall'avanzamento dei lavori sui cantieri**. Difatti, i Ricavi consolidati sono principalmente derivanti da:

- **€ 63,0 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori** – al netto dello scarico (conseguente ai rogiti) degli appartamenti consegnati ai clienti (€ 10,0 mln nel terzo trimestre 2021),
- **€ 16,9 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari** (€ 39,2 mln nel terzo trimestre 2021),
- **€ 19,4 mln di Ricavi per vendite**, derivanti dai rogiti delle unità immobiliari consegnate ai clienti (€ 40,8 mln nel terzo trimestre 2021).

L'**avanzamento della produzione è stato pari a € 81,4 mln** (€ 41,9 mln nel terzo trimestre 2021), per la prosecuzione dei lavori di costruzione sui cantieri di Milano City Village, Trilogy Towers e Palazzo Naviglio e delle opere propedeutiche alla costruzione sulle aree di Lambrate Twin Palace, Cadolini ex Plasmon, Porta Naviglio Grande, Savona 105 e BalduccioDodici e NoLo.

**L'EBT CONSOLIDATO è pari a € 9,7 mln, influenzato, in diminuzione, dalle seguenti partite:**

- **€ 5,9 mln** del provento derivante dall'IPO della controllata Homizy, contabilizzati direttamente a patrimonio netto, senza transitare da conto economico (è stato infatti previsto un diverso trattamento contabile della posta rispetto a quanto comunicato con l'approvazione del rendiconto intermedio al 31 dicembre 2021 ove comunque era stato espressamente specificato). Il diverso metodo di contabilizzazione non influenza il patrimonio netto del gruppo.

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

A tale proposito, si rammenta che la marginalità complessiva è influenzata dall'incremento dei costi di costruzione verificatosi nel corso dell'ultimo anno, che, sui 5 progetti commercializzati prima del verificarsi di tale incremento, ammonta complessivamente a circa € 21 mln. Su tali 5 progetti, non era previsto l'inserimento della cd. "clausola di adeguamento prezzo", che consente di modificare il prezzo di vendita degli appartamenti già oggetto di contratto preliminare sulla base dell'indice dei costi di costruzione rilasciato da ISTAT, introdotta, invece, in tutte le commercializzazioni successive.

- **€ 1,3 mln** di costi figurativi derivanti dall'applicazione dell'IFRS 2 relativamente alla quota parte di Stock Grant stabilite a favore del management.

Pertanto, l'**EBT ADJ**, comprensivo del provento derivante dall'IPO di Homizy e al netto delle partite in diminuzione di cui sopra, è pari a **€ 22,5 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 - 67 02 550

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.827.659



Il dato dell'EBT è influenzato, in aumento, per € 0,4 mln, dal provento non derivante dalla gestione caratteristica, dato dalla plusvalenza per la rivalutazione al fair value della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A.

Le **DISPONIBILITA' LIQUIDE** al 30 giugno 2022 sono pari a **€ 25,4 mln** (€ 13,8 mln al 30 settembre 2021).

**L'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO** è pari a **€ 108,8 mln** (€ 75,1 mln al 30 settembre 2021), influenzato in aumento dall'avanzamento dei cantieri in corso, con investimenti complessivi di € 54,6 mln, e dagli acquisti di nuove aree per € 15,8 mln (al netto degli acconti versati negli esercizi precedente).

Pertanto, a fronte di investimenti complessivi per € 70,4 mln, l'indebitamento finanziario netto si è incrementato di € 33,7 mln.

<b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b>			
	<b>30.06.2022</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>Variazione</b>
<b>valori in unità di Euro</b>			
A. Disponibilità liquide	25.391.464	13.778.285	11.613.179
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	-	-	-
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>25.391.464</b>	<b>13.778.285</b>	<b>11.613.179</b>
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	21.344.142	16.710.663	4.633.479
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>21.344.142</b>	<b>16.710.663</b>	<b>4.633.479</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)</b>	<b>(4.047.322)</b>	<b>2.932.378</b>	<b>(6.979.700)</b>
I. Debito finanziario non corrente	112.858.036	72.167.050	40.690.986
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b>	<b>112.858.036</b>	<b>72.167.050</b>	<b>40.690.986</b>
<b>M. Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>	<b>108.810.714</b>	<b>75.099.428</b>	<b>33.711.286</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 - 67 02 550

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.827.659



## **Overview sulla Pipeline di Sviluppo**

Alla data odierna, il Gruppo AbitareIn è proprietario di 22 aree nella Città di Milano (di cui 6 sulla base di contratto preliminare), corrispondenti complessivamente a 296.000 mq commerciali di progetti in sviluppo, pari a 3.274 appartamenti tipo<sup>2</sup>. Le diverse iniziative si trovano in differenti fasi di sviluppo.

Alla data odierna, il portafoglio ordini conta oltre 680 appartamenti venduti su base preliminare, per un controvalore di € 297,4 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 93,1 mln.

Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 412 appartamenti, suddivisi nei tre progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina e Olimpia Garden, per un controvalore complessivo di € 132,2 mln, mentre sono attualmente in costruzione 551 appartamenti, del valore complessivo di € 237 mln.

Quanto alla “maturità” della pipeline, ovvero lo stato di avanzamento degli iter autorizzativi, grazie all’attività svolta da un team specializzato in tale ambito, interno ad AbitareIn, che si occupa costantemente di portare avanti le attività propedeutiche all’ottenimento dei titoli autorizzativi necessari alla realizzazione dei progetti, entro la fine del 2022 saranno pronti alla commercializzazione<sup>3</sup> oltre 1.280 appartamenti tipo, e oltre 2.460 appartamenti tipo entro la fine del 2023 (dato cumulativo).

## **Il mercato residenziale**

Anche il secondo semestre dell’anno conferma il trend fortemente positivo del mercato residenziale.

Lo confermano i risultati delle nostre commercializzazioni, che grazie alle nuove strategie di vendita stanno massimizzando le potenzialità del mercato, e lo confermano gli studi e le previsioni, che riportano quasi quotidianamente notizie relative all’incremento della domanda e dei prezzi: il più recente, lo studio elaborato da Nomisma<sup>4</sup>, che prevede, da qui al 2024, un incremento cumulato dei prezzi di acquisto delle case del 12%.

La ragione principale risiede nella domanda abitativa che si attesta ai massimi storici, con il 3,7% dei nuclei familiari che si dichiara alla ricerca di una casa, e un ulteriore 9,6% intenzionato ad avviare la ricerca entro un anno.

---

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

<sup>3</sup> Cantiere avviabile entro 12 mesi

<sup>4</sup> 2° Rapporto sul Mercato Immobiliare 2022: analisi congiunturale e prospettive future



### **Principali eventi successivi alla chiusura dell'esercizio**

Successivamente alla chiusura del periodo, il Gruppo ha continuato 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 22 aree in diversi stadi.

Alla data odierna, tre progetti, Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, sono in fase di completamento, con la presentazione della fine lavori prevista nel mese di ottobre 2022 per i primi due progetti (Milano City Village – primo edificio - e Palazzo Naviglio, su cui sono già iniziati i sopralluoghi di ultimazione con i clienti).

Quanto, invece, alle altre aree in sviluppo, su alcune di queste sono attualmente in corso le attività di tipo urbanistico, volte all'ottenimento dei titoli autorizzativi, su altre sono già state avviate (o concluse) le attività di bonifica e demolizione, su altre ancora sono in corso le gare d'appalto per l'affidamento dei lavori di costruzione. A tale proposito, alla fine del mese di luglio, è stato affidato l'appalto dei lavori del progetto di Porta Naviglio Grande all'impresa di costruzioni Chianese Group s.r.l., con avvio dei lavori previsto per il mese di settembre.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel corso dell'esercizio proseguiranno le commercializzazioni avviate nei mesi scorsi, sempre mediante la strategia per "micro-campagne".

Continuerà inoltre a pieno ritmo l'attività di *land development* e di valorizzazione della pipeline, che ha visto un notevole avanzamento degli iter autorizzativi dei numerosi progetti in pipeline. Sono inoltre ormai prossimi alla conclusione i lavori di tre progetti in costruzione, Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, per 420 appartamenti, con la presentazione della fine lavori prevista nel mese di ottobre 2022 per i primi due progetti (Milano City Village – primo edificio - e Palazzo Naviglio, su cui sono già iniziati i sopralluoghi di ultimazione con i clienti).

Infine, con riferimento all'incremento nel costo delle materie prime e, in generale, dei costi di costruzione verificatisi nel corso dell'ultimo anno, si registrano i primi segnali di una discesa degli stessi, favorita anche dal calo di alcune materie prime e prodotti semilavorati. Al di là di quest'evoluzione, negli scorsi mesi AbitareIn ha messo a punto diverse strategie per fare fronte a tale situazione, partendo dall'attenta e opportunistica pianificazione di avvio dei diversi progetti residenziali, unitamente alla conclusione di accordi pluriennali con diversi partner strategici, allo scopo di sterilizzare eventuali futuri incrementi. Inoltre, i contratti preliminari con i clienti dei più recenti progetti prevedono una clausola di cd. "adeguamento prezzo", che consente di modificare il prezzo di vendita degli appartamenti già oggetto di contratto preliminare sulla base dell'indice dei costi di costruzione rilasciato da ISTAT.

\*\*\*

Si rende noto che il resoconto intermedio di gestione al 30 giugno 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)).

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.827.659



\*\*\*

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari Cristiano Contini dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza (D.Lgs. 58/1998), che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance (ad esempio EBT ADJ) al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.

\*\*\*

**AbitareIn S.p.A.** rappresenta l'innovazione e il cambio di paradigma nel settore dello sviluppo residenziale, guidato dalla propria visione democratica dell'abitare che coniuga rigenerazione urbana, affordability e i bisogni delle famiglie di oggi.

L'efficienza, l'industrializzazione e la creazione di un brand identitario sono le fondamenta di una crescita continuativa e sostenibile del modello di business che mette al centro la persona e la casa come prodotto "aspirazionale" di consumo.

AbitareIn si impegna così a rinnovare il patrimonio edilizio dismesso della città e a far rinascere il suo tessuto urbano, investendo in progetti dal grande valore estetico, ambientale e sociale e dedicandosi a un agire responsabile e lungimirante; consapevole per prima dell'essenzialità del proprio nuovo ruolo di #stilistiurbani. Ad aprile 2016 la società si è quotata sul mercato AIM Italia di Borsa Italiana, dal 1 marzo 2021 è quotata sul segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan (ticker: ABT.MI).

Codice alfanumerico per le azioni: ABT  
Codice ISIN: IT0005445280

#### **Contatti:**

Investor relations  
**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 di Conto Economico consolidato

	30.06.2022	30.06.2021
Ricavi delle vendite	19.362.415	40.837.215
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	16.866.000	39.217.109
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	62.967.296	10.009.603
Altri ricavi	4.575.706	729.246
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>103.771.417</b>	<b>90.793.173</b>
Acquisti immobiliari allo sviluppo	16.866.000	39.217.109
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	43.464	72.341
Costi per Servizi	70.400.124	36.132.102
Noleggi ed altri	258.206	211.487
Costi per il personale	1.853.030	1.911.452
Ammortamenti	835.537	658.556
Svalutazioni e accantonamenti	357.410	34.410
Altri costi operativi	1.403.029	1.504.117
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>92.016.800</b>	<b>79.741.574</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>11.754.617</b>	<b>11.051.599</b>
Proventi finanziari	345.159	1.842.113
Oneri finanziari	(2.406.792)	(1.724.528)
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>9.692.984</b>	<b>11.169.184</b>
Imposte	(3.953.733)	(3.211.170)
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>5.739.251</b>	<b>7.958.014</b>
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(4.201)	(22.265)
Risultato netto di competenza del Gruppo	5.743.452	7.980.279
 Risultato per azione	 0,23	 0,30
Risultato per azione diluito	0,23	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](mailto:info@abitareinspa.com) – [abitareinspa.pec@legalmail.it](mailto:abitareinspa.pec@legalmail.it)

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.827.659





## Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	30.06.2022	30.06.2021
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>5.739.251</b>	<b>7.958.014</b>
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	95.206	(30.999)
Effetto fiscale	(22.850)	7.439
<b>Totale</b>	<b>72.356</b>	<b>(23.560)</b>
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	226.365	(46.124)
Effetto fiscale	(54.328)	12.868
<b>Totale</b>	<b>172.037</b>	<b>(33.256)</b>
<b>Totale variazione riserva oci</b>	<b>244.393</b>	<b>(56.816)</b>
<b>Risultato del periodo complessivo</b>	<b>5.983.644</b>	<b>7.901.198</b>
Risultato per azione	0,23	0,30
Risultato per azione diluito	0,23	0,30
Numero azioni	26.530.812	25.939.380

---

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.827.659



## Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	30.06.2022	30.09.2021
Attività materiali	11.937.843	8.980.197
Attività immateriali	1.864.254	1.673.955
Attività finanziarie	194.331	-
Partecipazioni in altre imprese	4.715.514	4.370.694
Attività per imposte anticipate	2.006.444	1.172.151
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>20.718.386</b>	<b>16.196.997</b>
Magazzino	288.616.193	209.663.389
Crediti commerciali	339.675	293.443
Altre attività correnti	11.584.972	12.105.347
Attività per imposte correnti	10.181.443	5.944.427
Disponibilità liquide	25.391.464	13.778.285
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>336.113.747</b>	<b>241.784.891</b>
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>356.832.133</b>	<b>257.981.888</b>
Capitale sociale	132.654	129.677
Riserve	50.782.796	39.494.362
Utili/(perdite) a nuovo	32.743.810	20.552.052
Utile/(perdita) d'esercizio	5.743.452	12.191.758
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>89.402.712</b>	<b>72.367.849</b>
Utile e riserve di terzi	3.913.640	468.661
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>93.316.352</b>	<b>72.836.510</b>
Passività finanziarie non correnti	112.858.036	72.167.050
Benefici a dipendenti	303.773	325.142
Altre passività non correnti	275.886	284.793
Caparre e acconti da clienti	74.151.826	65.452.039
Passività per imposte differite	10.784.535	6.466.158
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>198.374.056</b>	<b>144.695.182</b>
Passività finanziarie correnti	21.344.142	16.710.663
Debiti commerciali	31.496.620	11.704.006
Altre passività correnti	11.874.063	8.805.177
Caparre e acconti da clienti	138.100	2.414.355
Passività per imposte correnti	288.800	815.995
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>65.141.725</b>	<b>40.450.196</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>263.515.781</b>	<b>185.145.378</b>
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>356.832.133</b>	<b>257.981.888</b>

## Abitare In S.p.A.

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

Società quotata sul Mercato Euronext Milan – Segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550

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

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.827.659



## Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.06.2022	30.06.2021
<b>Attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	5.739.251	7.953.014
Imposte sul reddito	3.953.733	3.211.170
Proventi finanziari	(345.159)	(1.842.113)
Oneri finanziari	2.406.753	1.726.447
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di azienda	-	-
Accantonamenti netti	440.553	108.862
Accantonamento stock grant	1.296.787	967.132
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	835.537	658.556
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>14.327.455</b>	<b>12.783.068</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(78.952.804)	(49.120.334)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	19.792.613	(1.501.119)
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(46.233)	296.843
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	4.383.757	6.680.943
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(2.837.058)	(2.225.714)
Imposte pagate	-	(1.155.723)
Utilizzo dei fondi	(28.552)	(32.198)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>(43.360.822)</b>	<b>(34.274.234)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in attività materiali	(214.502)	(248.468)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(2.997.270)	(2.237.760)
Investimenti in attività immateriali	(771.708)	(669.897)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	(2.974)
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(3.983.480)</b>	<b>(3.159.099)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
Accensione finanziamenti bancari	59.847.397	31.921.602
Rimborso finanziamenti bancari	(13.995.665)	(17.099.530)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(93.660)	(52.377)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	-	-
Aumento capitale a pagamento	13.199.409	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>58.957.481</b>	<b>14.769.695</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>11.613.179</b>	<b>(22.663.638)</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>13.778.285</b>	<b>35.480.995</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 giugno	11.613.179	(22.663.638)
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>25.391.464</b>	<b>12.817.357</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 - 67 02 550

info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@legalmail.it

Capitale Sociale € 132.654,06 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 40.827.659