



**COMUNICATO STAMPA**

**APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 31 MARZO 2023**

**UTILE NETTO A € 22,3 MLN**

**CONSEGNATI, DALL'INIZIO DELL'ESERCIZIO, APPARTAMENTI PER € 109 MLN**

**€ 69 MLN DI CASSA GENERATI IN SOLI 3 MESI CON CONSEGUENTE RIDUZIONE  
DELL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A € 75 MLN**

**PROPOSTA DI DISTRIBUZIONE DI UN DIVIDENDO STRAORDINARIO IN DENARO PER UN IMPORTO  
COMPLESSIVO DI € 10 MLN**

**PROPOSTA DI AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO E DISPOSIZIONE DI AZIONI PROPRIE FINO A  
MASSIMI € 20 MLN**

**CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA**

**IN SINTESI** (dati consolidati al 31 marzo 2023 – redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS)

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 76,7 MLN (€ 66,4 mln al 31 marzo 2022)**
- **EBT CONSOLIDATO € 23,2 MLN (€ 4,5 mln al 31 marzo 2022)**
- **EBT CONSOLIDATO EQUIVALENTE € 31,6 MLN<sup>1</sup>**
- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO € 118,6 MLN (€ 96,0 mln al 30 settembre 2022)**
- **INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO € 75,0 MLN (€ 116,2 mln al 30 settembre 2022)**
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO € 22,3 MLN (€ 2,8 mln al 31 marzo 2022)**
- **MUTUI E FINANZIAMENTI DELIBERATI € 283,6 MLN, DI CUI UTILIZZATI € 120,7 MLN**

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

- **PIPELINE, IMMOBILI IN SVILUPPO: 258.000 MQ COMMERCIALI PER 2.862 UNITA' TIPO<sup>2</sup> (di cui 96 ERS)<sup>3</sup>**
- **COSTO MEDIO ACQUISTO SUPERFICIE COMMERCIALE: 551 €/MQ**

---

<sup>1</sup> Qualora la cessione dell'operazione di via Cadolini si fosse conclusa come asset deal invece che share deal

<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> Comprensivo del 50% dell'operazione in sviluppo a Roma

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



- **PORTAFOGLIO ORDINI: 470 UNITA' TIPO PER € 262,7 MLN**
- **CAPARRE/ANTICIPI SU BASE PRELIMINARE CONTRATTUALIZZATI: € 73 MLN**
- **UNITA' TIPO CONSEGNATE: 696 PER € 243 MLN**

Milano, 13 giugno 2023 – Il Consiglio di Amministrazione di AbitareIn S.p.A. (**AbitareIn** o la **Società**), società milanese leader nello sviluppo residenziale, quotata sul mercato MTA, Segmento STAR, di Borsa Italiana S.p.A., ha approvato, in data odierna, la relazione semestrale consolidata del Gruppo AbitareIn (il **Gruppo AbitareIn**) al 31 marzo 2023, nonché la proposta all'assemblea ordinaria di (i) distribuzione di un dividendo straordinario in denaro, (ii) di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie e (iii) la relativa convocazione assembleare.

*“Il forte posizionamento e la leadership raggiunta dall'azienda, unitamente ad una grande disciplina finanziaria e di gestione e controllo dei rischi, ci pongono oggi in una situazione di grande vantaggio all'interno del nostro settore e verso i nostri competitor, anche grazie al ricorso a un debito che si può considerare come “autoliquidante”, in quanto utilizzato solo in seguito al raggiungimento del break-even delle vendite e rimborsato contestualmente ai rogiti delle unità immobiliari – e che abbiamo difatti dimezzato in soli tre mesi. Il risultato è che oggi AbitareIn è fortemente patrimonializzata e quindi pronta per iniziare un'ulteriore fase di significativa crescita sfruttando le grandi opportunità offerte dai trend strutturali del mercato, quali la bassa competizione degli operatori, il focus sull'efficienza energetica delle case dato anche dalla Direttiva UE cd. “Casa Green”, la resilienza del settore residenziale.” commenta **Luigi Gozzini, Presidente**.*

*Prosegue **Marco Grillo, Amministratore Delegato**: “Nonostante le recenti turbolenze dei mercati, la qualità dei nostri asset e l'ampia visibilità e predittività insite nel nostro modello di business ci hanno permesso di raggiungere un nuovo livello di maturità, con la stabilizzazione dei risultati e importanti flussi di cassa che abbiamo deciso di destinare prioritariamente alla crescita, nonché alla stabile remunerazione diretta degli azionisti mediante la distribuzione di dividendi e l'esecuzione di un piano di buy-back.*

*Abbiamo infatti deliberato un dividendo a valere sul bilancio 2022 di 10 ml di €, pari al 7,5% della nostra capitalizzazione odierna, e un piano di acquisto di azioni fino ad un massimo di 20 ml di € da eseguire nei prossimi 18 mesi”.*

*Aggiunge **Marco Scalvini, Direttore Generale** della Società: “A dimostrazione della scalabilità del nostro modello, abbiamo da poco annunciato sia la prima operazione immobiliare in partnership su Roma sia la decisione di lanciare una nuova area di business che, basandosi sul nostro know-how e sull'utilizzo della nostra piattaforma tecnologica, ci consente di offrire in service in service il nostro modello vincente di sviluppo a Partner e operatori selezionati.”*

### **Sintesi dei principali risultati economico-patrimoniali consolidati al 31 marzo 2023**

Il primo semestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 76,7 milioni** (€ 66,4 mln al 31 marzo 2022), **influenzati in modo sostanziale dalle consegne degli appartamenti ai clienti e dalla**

## **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 € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



**conclusione dell'operazione di via Cadolini.** Difatti, i Ricavi consolidati sono principalmente derivanti da:

- **€ 129,3 mln di Ricavi per vendite**, derivanti dai rogiti delle unità immobiliari consegnate ai clienti (€ 16,0 mln nel primo semestre 2022) e dalla conclusione dell'operazione di via Cadolini.
- **€ - 69,6 mln di variazione negativa delle rimanenze per avanzamento lavori** (variazione positiva per € 31,7 mln al 31 marzo 2022) da imputarsi allo scarico di magazzino degli appartamenti consegnati e dell'area di via Cadolini. L'**avanzamento della produzione** è pari a **€ 38,1 mln**.
- **€ 2,5 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari** (€ 16,9 mln nel primo semestre 2022)
- **€ 14,3 mln di Altri Ricavi operativi**, dovuti principalmente ai costi sospesi inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione in capo alle società del Gruppo Homizy.

**L'EBT CONSOLIDATO, pari a € 23,2 mln** (€ 4,5 mln nel primo semestre 2022), si è fortemente incrementato rispetto all'esercizio precedente per effetto della conclusione dell'operazione di via Cadolini e dell'accelerazione dei lavori dei cantieri in consegna.

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 **€ 31,6 mln (EBT EQUIVALENTE)**.

Il dato dell'EBT è influenzato negativamente, per € 0,8 mln, dalla svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. derivante dalla valutazione al fair value alla data di chiusura del semestre di riferimento (al 31 marzo 2022 aveva influenzato positivamente per € 1,7 mln)

Le **DISPONIBILITA' LIQUIDE** al 31 marzo 2023 sono pari a **€ 48,8 mln** (€ 32,4 mln al 30 settembre 2022).

**L'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO** è pari a **€ 75,0 mln** (€ 116,2 mln al 30 settembre 2022 e € 143,7 mln al 31 dicembre 2022) di cui € 37,4 mln relativi alle operazioni di Palazzo Naviglio, Milano City Village e Trilogy Towers, le cui consegne si concluderanno entro la fine dell'esercizio.

Il decremento è da imputarsi principalmente agli incassi derivanti dai rogiti delle unità immobiliari di Milano City Village e Palazzo Naviglio per € 37,8 mln, dalla conclusione dell'operazione di via Cadolini per € 46 mln - al netto della caparra di € 11 mln già incassata nel precedente esercizio - e da caparre e acconti incassati in ragione dei preliminari di vendita dei progetti commercializzati e in commercializzazione, per un ammontare complessivo pari a € 10,0 mln, a fronte dell'avanzamento dei cantieri, con investimenti complessivi di € 38,7 mln e dell'acquisto di nuove aree per € 13,9 mln (al netto degli acconti versati negli esercizi precedenti).

---

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



| <b>INDEBITAMENTO FINANZIARIO</b> |   |                     |                     |                     |
|----------------------------------|---|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                  | <b>31.03.2023</b>   | <b>31.03.2023</b>   | <b>30.09.2022</b>   | <b>Variazione</b>   |
|                                  | <b>valori in unità di Euro</b>                                |                     |                     |                     |
| A.                               | Disponibilità liquide   | 48.773.504          | 32.365.487          | 16.408.017          |
| B.                               | Mezzi equivalenti a disponibilità liquide                     | -                   | -                   | -                   |
| C.                               | Altre attività finanziarie correnti                           | -                   | -                   | -                   |
| <b>D.</b>                        | <b>Liquidità (A) + (B) + (C)</b>                              | <b>48.773.504</b>   | <b>32.365.487</b>   | <b>16.408.017</b>   |
| E.                               | Debito finanziario corrente                                   | -                   | -                   | -                   |
| F.                               | Parte corrente dell'indebitamento non corrente                | 17.912.475          | 17.915.573          | (3.098)             |
| <b>G.</b>                        | <b>Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>           | <b>17.912.475</b>   | <b>17.915.573</b>   | <b>(3.098)</b>      |
| <b>H.</b>                        | <b>Indebitamento finanziario corrente netto (G) - (D)</b>     | <b>(30.861.029)</b> | <b>(14.449.914)</b> | <b>(16.411.115)</b> |
| I.                               | Debito finanziario non corrente                               | 105.839.304         | 130.636.766         | (24.797.462)        |
| J.                               | Strumenti di debito   | -                   | -                   | -                   |
| K.                               | Debiti commerciali e altri debiti non correnti                | -                   | -                   | -                   |
| <b>L.</b>                        | <b>Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J) + (K)</b> | <b>105.839.304</b>  | <b>130.636.766</b>  | <b>(24.797.462)</b> |
| <b>M.</b>                        | <b>Totale indebitamento finanziario (H) + (L)</b>             | <b>74.978.275</b>   | <b>116.186.852</b>  | <b>(41.208.577)</b> |

### **Overview sulla Pipeline di Sviluppo**

Alla data odierna, il Gruppo AbitareIn è proprietario di 21 aree nella Città di Milano, corrispondenti complessivamente a 258.000 mq commerciali di progetti in sviluppo, pari a quasi 2.870 appartamenti tipo<sup>4</sup>. Le diverse iniziative, ubicate in zone strategiche e ad alto potenziale della città di Milano, si trovano in differenti fasi di sviluppo.

Degli oltre quasi 2.870 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.

---

<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 - 67 02 550

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

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



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

Senza considerare i progetti le cui commercializzazioni sono oggi in corso, risultano già venduti (su base preliminare) 470 appartamenti tipo, per un controvalore di € 262,7 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 73 mln.

Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 696 appartamenti, suddivisi nei progetti Abitare In Poste, Abitare In Maggiolina, Olimpia Garden, Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, per un controvalore complessivo di € 243 mln, mentre sono attualmente in costruzione 355 appartamenti.

### **Il mercato residenziale**

Il mercato residenziale continua a dimostrarsi estremamente resiliente, anche in un contesto di mercato di forte incertezza a livello macroeconomico come quello attuale.

I prezzi di vendita, soprattutto nella città di Milano, registrano ancora crescite record, con una media che nel capoluogo meneghino supera i 5.200 €/mq nel mese di maggio<sup>5</sup>, segnando +0,6% rispetto al mese precedente. Anche a livello di domanda, in città continua su livelli sostenuti, anche in questo caso in aumento, dell'1%, rispetto al mese precedente.

In particolare, il nuovo, in considerazione della maggiore efficienza energetica, della migliore rispondenza alle nuove esigenze abitative e anche alla luce delle novità che saranno introdotte con la cd. Direttiva "Case Green" si dimostra sempre più attrattivo, a fronte di un'offerta che continua a non essere adeguata alla domanda.

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

Tra la fine del primo semestre e l'inizio del successivo, il Gruppo ha avviato e/o proseguito le campagne commerciali dei progetti residenziali di Lambrate Twin Palace, Palazzo Sintesy, BalduccioDodici, Frigia7 Palazzo Grè, Corte Naviglio e Corte dei Principi (un'operazione del Gruppo Techbau con la collaborazione di AbitareIn) I progetti attualmente in commercializzazione contano complessivamente circa 540 appartamenti (al netto dell'operazione di Corte dei Principi, realizzata dal Gruppo Techbau).

Successivamente alla data del 31 marzo, sono stati sottoscritti i contratti di appalto per l'avvio dei lavori di costruzione dei progetti di Lambrate Twin Palace e The Units.

Sempre a seguito della chiusura del semestre, sono stati avviati i rogiti delle unità immobiliari del progetto di Trilogy Towers e del secondo edificio di Milano City Village. Alla data di approvazione del presente documento risultano rogitati il 92% degli appartamenti di Palazzo Naviglio, il 64% di Milano City Village e il 72% di Trilogy Towers.

---

<sup>5</sup> Osservatorio mensile sul mercato residenziale a cura di Immobiliare.it insights



Infine, nel mese di maggio 2023, AbitareIn ha annunciato l'avvio di una collaborazione con Techbau S.p.A., il cui primo passo è rappresentato dalla realizzazione congiunta di un progetto residenziale a Roma. L'operazione vede la partecipazione di entrambe le società al capitale sociale del veicolo operativo, per lo sviluppo di un'operazione residenziale di circa 70 appartamenti in zona EUR.

In data odierna il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato un piano di remunerazione degli azionisti (da sottoporre all'approvazione dell'assemblea) articolato nelle due modalità di distribuzione di un dividendo in denaro e di acquisto azioni proprie da parte di AbitareIn.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Nel secondo semestre dell'esercizio il Gruppo proseguirà nelle proprie attività strategiche, sia di sviluppo sia commerciali, per la realizzazione dei progetti in Pipeline e per cogliere nuove opportunità per l'incremento della stessa.

Il Gruppo proseguirà nella commercializzazione dei progetti, in un contesto di mercato che continua a vedere una domanda che si mantiene su livelli sempre molto sostenuti a fronte di un'endemica carenza di prodotto – specialmente nuovo – che, soprattutto nella città di Milano, porta ad un strutturale incremento dei prezzi.

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 rogiti degli appartamenti di Milano City Village, Palazzo Naviglio e Trilogy Towers, che saranno ultimati entro la fine dell'esercizio.

### **Proposta di distribuzione di riserve sociali a titolo di dividendo straordinario**

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea degli azionisti la distribuzione per un importo complessivo pari a Euro 10 milioni a titolo di dividendo straordinario, da trarre dalla Riserva "Utili a Nuovo" iscritta nel bilancio al 30 settembre 2022 della Società, attraverso il pagamento di un dividendo unitario di Euro 0,376, al lordo delle ritenute di legge, per ciascuna delle n. 26.600.780 azioni ordinarie senza valore nominale attualmente in circolazione, con Cedola n.1.

La proposta di distribuzione del dividendo prevede il seguente calendario: data di stacco **2 ottobre 2023**; data di legittimazione al pagamento ("record date" ai sensi dell'art. 83-terdecies del D.lgs. 24 Febbraio 1998, n.58 e dell'art. 2.6.6, comma 2, del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.) **3 ottobre 2023**; data di pagamento al lordo delle ritenute di legge a partire dal **4 ottobre 2023**.

### **Proposta di autorizzazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie**

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di sottoporre all'approvazione dell'assemblea la proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie.

La proposta è volta a dotare la Società di un'utile opportunità strategica di investimento per ogni finalità consentita dalla normativa europea e nazionale vigente, incluse le finalità contemplate nell'art.

## **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 € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



5 del Regolamento (UE) 596/2014 (Market Abuse Regulation, di seguito **MAR**) e relative disposizioni di attuazione, ove applicabili, e nelle prassi di mercato ammesse a norma dell'art. 13 MAR, per i seguenti fini, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo: (i) disporre di azioni proprie da destinare a servizio di eventuali futuri piani di incentivazione al fine di incentivare e fidelizzare i dipendenti, collaboratori, amministratori della Società, società controllate e/o altre categorie di soggetti discrezionalmente scelti dal Consiglio di Amministrazione; (ii) operazioni quali la vendita e/o la permuta di azioni proprie per acquisizioni di partecipazioni, dirette o indirette, e/o immobili e/o la conclusione di accordi con partner strategici e/o per la realizzazione di progetti industriali o operazioni di finanza straordinaria, che rientrano negli obiettivi di espansione della Società e del gruppo; (iii) compiere operazioni successive di acquisto e vendita di azioni, nei limiti consentiti dalle prassi di mercato ammesse; (iv) effettuare, direttamente o tramite intermediari, eventuali operazioni di stabilizzazione e/o di sostegno della liquidità del titolo della Società, così favorendo l'andamento regolare delle contrattazioni, in conformità con le disposizioni di cui al Regolamento MAR e alla relativa normativa comunitaria e nazionale di attuazione, e alle prassi di mercato ammesse pro tempore vigenti, come istituite dalle competenti autorità di vigilanza in conformità con l'art. 13 del Regolamento MAR; nonché (v) costituire un c.d. "magazzino titoli", utile per eventuali future operazioni di finanza straordinaria.

L'autorizzazione è richiesta per l'acquisto, anche in più *tranche*, anche su base rotativa (c.d. *revolving*), di azioni ordinarie della Società prive del valore nominale, fino ad un numero massimo che, tenuto conto delle azioni ordinarie della Società di volta in volta detenute in portafoglio dalla Società e dalle società da essa controllate, non sia complessivamente superiore al 20% del capitale sociale della Società, in conformità con quanto previsto dall'articolo 2357, comma 3, c.c., nonché entro i limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato al momento dell'effettuazione di ciascuna operazione, in conformità a quanto disposto dall'articolo 2357, comma 1, c.c..

Il Consiglio di Amministrazione propone che l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie sia conferita per la durata massima consentita dall'articolo 2357, comma 2, c.c. e quindi per un periodo massimo di 18 (diciotto) mesi dalla data in cui l'Assemblea adotterà la corrispondente deliberazione. In ogni caso gli acquisti dovranno essere effettuati:

- ad un prezzo per azione non potrà discostarsi, né in diminuzione né in aumento, per più del 20% (venti per cento) rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione; e comunque
- ad un corrispettivo che non sia superiore al prezzo più elevato tra il prezzo dell'ultima operazione indipendente e il prezzo dell'offerta di acquisto indipendente corrente più elevata presente nella sede di negoziazione dove viene effettuato l'acquisto.

Per quanto concerne le operazioni di disposizione, il Consiglio di Amministrazione propone che l'autorizzazione consenta l'adozione di qualunque modalità risulti opportuna per corrispondere alle finalità perseguite – ivi incluso l'utilizzo delle azioni proprie al servizio di piani di incentivazione azionaria e/o della cessione di diritti reali e/o personali e/o prestito titoli – da eseguirsi sia direttamente, sia per il tramite di intermediari, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari

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





vigenti in materia. Le azioni a servizio dei piani di incentivazione azionaria saranno assegnate con le modalità e nei termini indicati dai regolamenti dei piani medesimi di volta in volta in vigore.

Per ogni ulteriore informazione circa la proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, si rinvia alla Relazione Illustrativa degli Amministratori all'Assemblea Ordinaria degli Azionisti, che verrà pubblicata sul sito internet [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com), nella sezione "Investors/Corporate Governance/Assemblee, entro i limiti di legge.

Alla data odierna, AbitareIn non detiene azioni proprie in portafoglio.

### **Convocazione dell'assemblea ordinaria**

Il consiglio di amministrazione di AbitareIn ha deliberato di convocare l'assemblea ordinaria per il 14 luglio 2023, in unica convocazione, per discutere e deliberare sul seguente

#### **ORDINE DEL GIORNO:**

1. autorizzazione all'acquisto e alla successiva disposizione di azioni proprie ai sensi e per gli effetti degli articoli 2357 e ss. del codice civile, nonché dell'articolo 132 del Decreto Legislativo del 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'articolo 144-bis del Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971/1999 e successive modificazioni; delibere inerenti e conseguenti; delibere inerenti e conseguenti;
2. proposta di distribuzione di riserve sociali a titolo di dividendo straordinario; delibere inerenti e conseguenti.

La documentazione relativa agli argomenti all'ordine del giorno prevista dalla normativa vigente – comprensiva della relazione illustrativa sulle materie all'ordine del giorno e delle relative proposte deliberative – sarà messa a disposizione del pubblico, nei termini e con le modalità previste dalla normativa vigente e, in particolare, presso la sede sociale, sul sito internet della Società (all'indirizzo [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com), nella sezione "Investors/Corporate Governance/Assemblee"), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info (consultabile all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it)).

L'avviso di convocazione dell'Assemblea, che sarà pubblicato entro i termini di legge e di statuto, indicherà altresì le modalità di partecipazione all'assemblea, in conformità a quanto previsto dalla pro tempore normativa vigente.

\*\*\*

Si rende noto che, a partire dal 14 giugno 2023, la Relazione Finanziaria Semestrale al 31 marzo 2023 sarà 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 € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488





I risultati del primo semestre 2023 saranno **illustrati il prossimo lunedì 19 giugno 2023 nel corso di un incontro in presenza con la comunità finanziaria**, che si terrà **alle ore 12 presso Palazzo Mezzanotte**.

Per maggiori informazioni e per partecipare all'evento è possibile chiedere l'accredito all'indirizzo mail [ereni@abitareinspa.com](mailto:ereni@abitareinspa.com).

Contestualmente all'evento, alcune slide di presentazione verranno messe a disposizione sul sito web [www.abitareinspa.com](http://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 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  
**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

|  | <i>Nota</i> | <b>31.03.2023</b> | <b>Di cui parti correlate</b> | <b>31.03.2022</b> | <b>Di cui parti correlate</b> |
|--|-------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Ricavi delle vendite                                       | 19.1        | 129.372.641       |                               | 16.001.415        |                               |
| Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori          | 19.2        | (69.579.077)      |                               | 31.724.597        |                               |
| Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree         | 19.3        | 2.550.000         |                               | 16.866.000        |                               |
| Altri ricavi   | 19.4        | 14.345.476        |                               | 1.783.742         |                               |
| <b>TOTALE RICAVI</b>                                       | <b>19</b>   | <b>76.689.040</b> |                               | <b>66.375.754</b> |                               |
| Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita          | 20.1        | 2.550.000         |                               | 16.866.000        |                               |
| Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito  | 20.1        | 12.500.000        |                               | -                 |                               |
| Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci |             | 90.604            |                               | 22.783            |                               |
| Costi per Servizi  | 20.2        | 30.153.483        | 890.826                       | 41.988.311        | 1.648.118                     |
| Noleggi ed altri   |             | 141.253           |                               | 216.430           |                               |
| Costi per il personale                                     | 20.3        | 1.814.010         | 100.000                       | 1.208.523         | 100.000                       |
| Ammortamenti   | 20.4        | 569.748           |                               | 522.408           |                               |
| Svalutazioni e accantonamenti                              | 20.5        | 26.536            | 26.536                        | 238.274           | 26.724                        |
| Altri costi operativi                                      | 20.6        | 1.698.370         |                               | 850.148           |                               |
| <b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>                              | <b>20</b>   | <b>49.544.004</b> |                               | <b>61.912.877</b> |                               |
| <b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>                          |             | <b>27.145.036</b> |                               | <b>4.462.877</b>  |                               |
| Proventi finanziari  | 21          | 86.292            |                               | 1.724.172         |                               |
| Oneri finanziari   | 21          | (3.987.095)       |                               | (1.528.867)       |                               |
| <b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>                            |             | <b>23.244.233</b> |                               | <b>4.658.182</b>  |                               |
| Imposte  | 22          | (973.837)         |                               | (1.856.320)       |                               |
| <b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>                         |             | <b>22.270.396</b> |                               | <b>2.801.862</b>  |                               |
| Di cui:  |             |                   |                               |                   |                               |
| Risultato netto di competenza di terzi                     |             | (1.323)           |                               | 47.304            |                               |
| Risultato netto di competenza del Gruppo                   |             | 22.271.719        |                               | 2.754.558         |                               |
| Risultato per azione                                       | 23          | 0,84              |                               | 0,11              |                               |
| Risultato per azione diluito                               | 23          | 0,81              |                               | 0,10              |                               |

### Abitare In S.p.A.



### Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

|   | <i>Nota</i> | <b>31.03.2023</b> | <b>31.03.2022</b> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>   |             | <b>22.270.396</b> | <b>2.801.862</b>  |
| <i>Altre componenti di conto economico complessivo<br/>Che non saranno successivamente riclassificate nel<br/>risultato d'esercizio</i> |             |                   |                   |
| Benefici ai dipendenti  |             | 10.320            | 75.335            |
| Effetto fiscale   |             | (2.478)           | (18.081)          |
| <b>Totale</b>   |             | <b>7.842</b>      | <b>57.254</b>     |
| <i>Che saranno successivamente riclassificate nel<br/>risultato d'esercizio</i>   |             |                   |                   |
| Strumenti di copertura  |             | (39.614)          | 143.583           |
| Effetto fiscale   |             | 9.508             | (34.460)          |
| <b>Totale</b>   |             | <b>(30.106)</b>   | <b>109.123</b>    |
| <b>Totale variazione riserva oci</b>  |             | <b>(22.264)</b>   | <b>166.377</b>    |
| <b>Risultato del periodo complessivo</b>  |             | <b>22.248.132</b> | <b>2.968.239</b>  |
| <br>  |             |                   |                   |
| Risultato per azione  | 23          | 0,84              | 0,11              |
| Risultato per azione diluito  | 23          | 0,81              | 0,11              |

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



**Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata**

|  | <i>Nota</i> | <b>31.03.2023</b>  | <b>Di cui parti correlate</b> | <b>30.09.2022</b>  | <b>Di cui parti correlate</b> |
|--|-------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Attività materiali                         | 1           | 26.316.310         |                               | 12.095.616         |                               |
| Attività immateriali                       | 2           | 2.379.685          |                               | 1.829.560          |                               |
| Attività finanziarie                       | 3           | 271.354            |                               | 310.968            |                               |
| Partecipazioni in altre imprese            | 4           | 3.939.669          |                               | 4.715.514          |                               |
| Attività per imposte anticipate            | 5           | 1.879.638          |                               | 2.381.742          |                               |
| <b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>        |             | <b>34.786.656</b>  |                               | <b>21.333.400</b>  |                               |
| Magazzino                                  | 6           | 238.110.202        |                               | 305.379.872        |                               |
| Crediti commerciali                        | 7           | 874.196            |                               | 283.950            |                               |
| Altre attività correnti                    | 8           | 19.149.411         |                               | 13.175.590         |                               |
| Attività per imposte correnti              | 9           | 7.986.946          |                               | 11.335.985         |                               |
| Disponibilità liquide                      | 10          | 48.773.504         |                               | 32.365.487         |                               |
| <b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>            |             | <b>314.894.259</b> |                               | <b>362.540.884</b> |                               |
| <b>TOTALE ATTIVITÀ</b>                     |             | <b>349.680.915</b> |                               | <b>383.874.284</b> |                               |
| Capitale sociale                           |             | 133.004            |                               | 132.654            |                               |
| Riserve                                    |             | 51.591.883         |                               | 51.302.326         |                               |
| Utili/(perdite) a nuovo                    |             | 40.636.229         |                               | 32.743.810         |                               |
| Utile/(perdita) d'esercizio                |             | 22.271.719         |                               | 7.892.419          |                               |
| <b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>          |             | <b>114.632.835</b> |                               | <b>92.071.209</b>  |                               |
| Utile e riserve di terzi                   |             | 3.934.646          |                               | 3.936.171          |                               |
| <b>PATRIMONIO NETTO</b>                    | <b>11</b>   | <b>118.567.481</b> |                               | <b>96.007.380</b>  |                               |
| Passività finanziarie non correnti         | 12          | 105.839.304        |                               | 130.636.766        |                               |
| Benefici a dipendenti                      | 13          | 367.587            |                               | 325.982            |                               |
| Altre passività non correnti               | 14          | 312.671            | 312.671                       | 281.755            | 281.755                       |
| Caparre e acconti da clienti               | 15          | 55.263.926         |                               | 80.866.928         |                               |
| Passività per imposte differite            | 5           | 9.588.131          |                               | 10.434.062         |                               |
| <b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>       |             | <b>171.371.619</b> |                               | <b>222.545.493</b> |                               |
| Passività finanziarie correnti             | 12          | 17.912.475         |                               | 17.915.573         |                               |
| Debiti commerciali                         | 16          | 14.762.498         | 18.663                        | 23.747.452         | 22.921                        |
| Altre passività correnti                   | 17          | 10.959.407         | 964.896                       | 12.025.471         | 1.020.271                     |
| Caparre e acconti da clienti               | 15          | 14.415.362         |                               | 11.091.600         |                               |
| Passività per imposte correnti             | 18          | 1.692.073          |                               | 541.315            |                               |
| <b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>           |             | <b>59.741.815</b>  |                               | <b>65.321.411</b>  |                               |
| <b>TOTALE PASSIVITÀ</b>                    |             | <b>231.113.434</b> |                               | <b>287.866.904</b> |                               |
| <b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b> |             | <b>349.680.915</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 - 67 02 550

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

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



## Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

|   | 31.03.2023          | 31.03.2022          |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Attività operativa</b>   |                     |                     |
| Utile (perdita) dell'esercizio  | 22.270.397          | 2.801.862           |
| Imposte sul reddito   | 973.837             | 1.856.320           |
| Proventi finanziari   | (86.292)            | (1.724.174)         |
| Oneri finanziari  | 3.987.095           | 1.528.859           |
| Accantonamenti netti  | 91.439              | 84.940              |
| Accantonamento stock grant  | 311.969             | 864.540             |
| Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali                            | 569.748             | 522.408             |
| <b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>                | <b>28.118.193</b>   | <b>5.934.755</b>    |
| Decremento/(incremento) delle rimanenze   | 67.269.670          | (47.710.104)        |
| Incremento/(decremento) dei debiti commerciali  | (9.384.953)         | 13.366.692          |
| Decremento/(incremento) dei crediti commerciali   | (590.246)           | (73.161)            |
| Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti                                | (27.072.436)        | 365.464             |
| Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati  | (3.315.521)         | (1.851.374)         |
| Imposte pagate  | 192.474             | -                   |
| Utilizzo dei fondi  | (19.039)            | (6.993)             |
| <b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>                       | <b>55.198.142</b>   | <b>(29.974.721)</b> |
| <b>Attività di investimento</b>   |                     |                     |
| Investimenti in attività materiali  | (111.720)           | (166.698)           |
| Dismissioni di attività materiali   | -                   | -                   |
| Investimenti immobiliari  | (13.136.698)        | (296.032)           |
| Investimenti in attività immateriali  | (42.034)            | (434.779)           |
| 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>(13.290.452)</b> | <b>(897.509)</b>    |
| <b>Attività di finanziamento</b>  |                     |                     |
| Accensione finanziamenti bancari  | 27.281.757          | 41.352.412          |
| Rimborso finanziamenti bancari  | (52.660.277)        | (11.669.368)        |
| Variazione passività finanziarie correnti/non correnti  | (121.153)           | (70.984)            |
| Variazioni nette di attività finanziarie correnti   | -                   | -                   |
| Aumento capitale a pagamento  | -                   | 13.199.411          |
| <b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>                | <b>(25.499.673)</b> | <b>42.811.471</b>   |
| <b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>  | <b>16.408.017</b>   | <b>11.939.241</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 marzo | 16.408.017          | 11.939.241          |
| <b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>  | <b>48.773.504</b>   | <b>25.717.526</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 € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488