

# Il boom del real estate milanese spinge Abitare In verso lo Star

Nel piano industriale una pipeline di 2mila case per 800 milioni di ricavi

**Matteo Meneghello**

Abitare In si prepara a traslocare dall'AIM allo Star. Il cda della società ha deliberato di conferire mandato agli amministratori per l'avvio delle operazioni finalizzate a questo scopo. Si tratta, spiegano i vertici, di una decisione programmata fin dallo sbarco all'AIM, quasi 4 anni fa. Non c'è dubbio, però, che l'esplosione del real estate a Milano abbia accelerato l'operazione. Abitare In si occupa di sviluppo immobiliare, con realizzazioni su misura attraverso modelli progettuali proprietari, sempre finalizzati alla rigenerazione urbana. «In questi anni

siamo maturati - spiega l'ad Marco Grillo -, sia come azionariato, aprendo il capitale a investitori istituzionali, sia come governance e capacità organizzativa. Lo Star ci darà l'opportunità di essere più attrattivi, anche se in questi anni sull'AIM siamo comunque riusciti a esprimere il valore della società».

L'acceleratore-Milano ha fatto il resto. Al momento della quotazione all'AIM, nel 2016, Abitare In aveva una pipeline di 240 appartamenti per 70 milioni di ricavi; con l'ultimo piano industriale la società si è posta l'obiettivo di realizzare nei prossimi 5 anni di più di 2mila appartamenti, per oltre 800 milioni di euro di ricavi e 200 di utili. Il business-model è scalabile, non necessariamente in altre piazze italiane, ma Grillo precisa che «Milano ha ancora un enorme potenziale di crescita». Tra i principali soci, oltre ai fondatori, c'è Kairos e

anche altri investitori istituzionali italiani ed esteri (tra questi il fondo sovrano norvegese) che hanno autorizzato all'aumento di capitale di 200 milioni deliberato nell'estate 2018. Su Star la visibilità sarà maggiore. Costruttiva capital intensive dell'attiva (le unità sono vendute prima dell'avvio dei lavori, e la società si garantisce l'autofinanziabilità con gli anticipi dei clienti e i mutui fondiari concessi dalle banche) la società dovrà in futuro adeguare il patrimonio per secondare un'ulteriore crescita, che se «nel breve - precisa Grillo - non è nei programmi». Oggi la posizione finanziaria netta è negativa di 32 milioni, con un debito di 50 milioni, principalmente costituito da mutui fondiari garantiti da ipoteca gravata sugli immobili di proprietà, e un patrimonio netto di 47,5 milioni.