

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2025

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	3
STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 DICEMBRE 2025	4
PREMESSA	5
RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN	7
Highlights.....	8
Pipeline in sviluppo.....	10
Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 31 Dicembre 2025.....	12
Conto economico consolidato riclassificato	12
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata	14
Indebitamento finanziario.....	15
Principali attività ed eventi del periodo	16
Eventi successivi al 31 Dicembre 2025	16
Evoluzione prevedibile della gestione.....	17
Attività di ricerca e sviluppo.....	17
Cenni generali sui principali contenziosi in essere.....	17
Altre informazioni.....	17
Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata.....	19
Prospetto di Conto Economico consolidato.....	20
Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato.....	21
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....	22
Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)	23
DICHIARAZIONE AI SENSI DELL’ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS	24

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

Consiglio di Amministrazione

Luigi Francesco Gozzini – Presidente e Amministratore Delegato

Marco Claudio Grillo – Amministratore Delegato

Eleonora Reni – Consigliere

Antonella Lillo – Consigliere Indipendente

Stefano Massarotto – Consigliere Indipendente

Mario Benito Mazzoleni – Consigliere Indipendente

Nicla Picchi – Consigliere Indipendente

Giuseppe Carlo Vegas – Consigliere Indipendente

Collegio Sindacale

Ivano Passoni – Presidente

Matteo Ceravolo – Sindaco Effettivo

Elena Valenti – Sindaco Effettivo

Fanny Butera – Sindaco Supplente

Marco Dorizzi - Sindaco Supplente

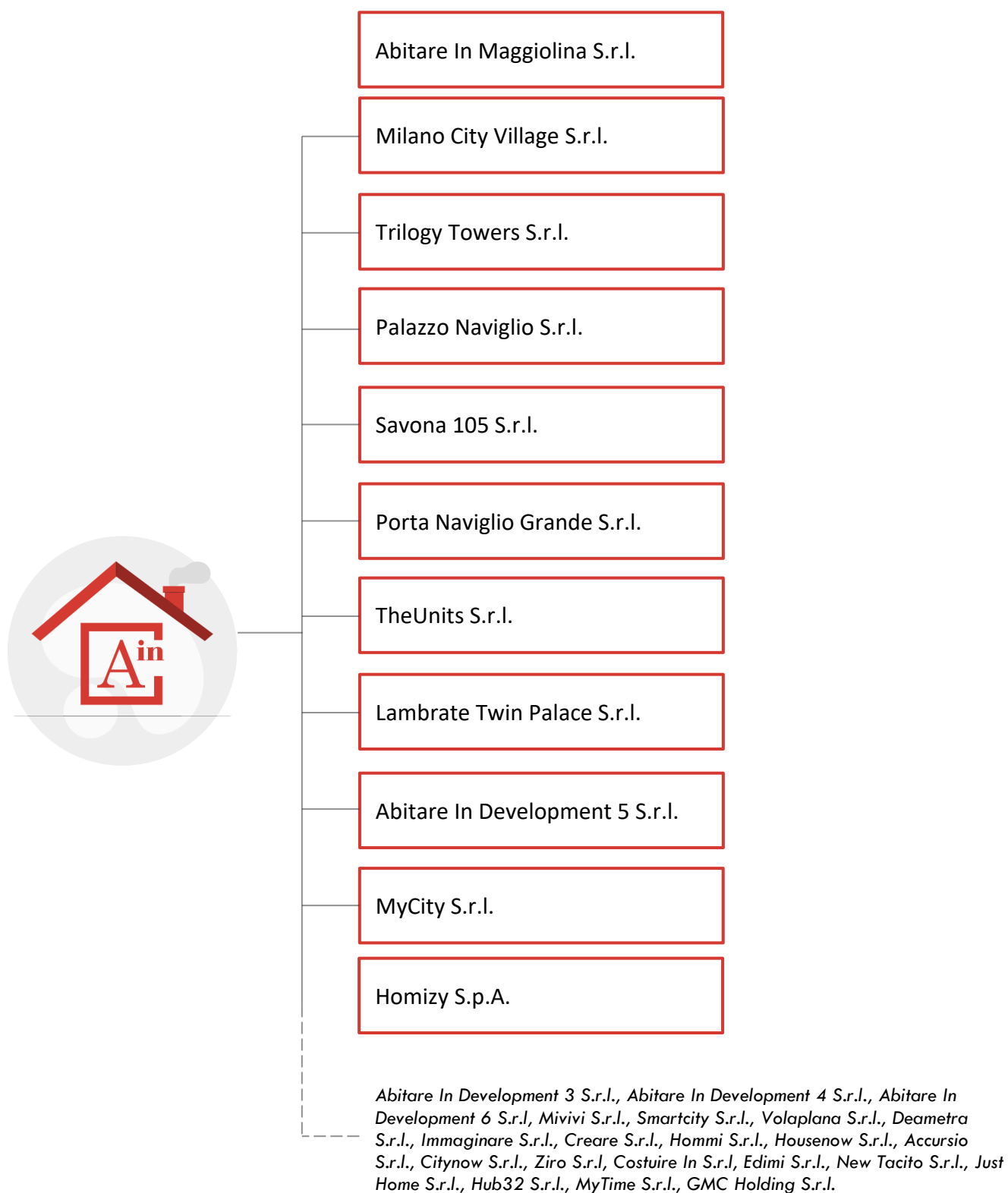
Società di Revisione

BDO Italia S.p.A.

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili

Cristiano Contini

Struttura del gruppo al 31 Dicembre 2025



PREMESSA

Il 18 marzo 2016 è entrato in vigore decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 25 di attuazione della direttiva 2013/50/UE recante modifiche della Direttiva 2004/109/CE in materia di informazioni sugli emittenti quotati (c.d. Direttiva Transparency) (il “Decreto”). Il Decreto ha eliminato l’obbligo di pubblicazione del resoconto intermedio sulla gestione al fine di ridurre gli oneri amministrativi a carico degli emittenti quotati e di attenuare l’orientamento ai risultati di breve termine da parte degli emittenti e investitori.

Con avviso del 21 aprile 2016, Borsa Italiana ha specificato che per gli emittenti con azioni quotate al segmento Star continueranno ad applicarsi le disposizioni del Regolamento di Borsa in materia di pubblicazione del resoconto intermedio sulla gestione e, in particolare, l’articolo 2.2.3, comma 3 del Regolamento di Borsa.

Conseguentemente il presente resoconto intermedio sulla gestione è stato predisposto in continuità con i precedenti resoconti intermedi, secondo quanto indicato dal preesistente art. 154-ter, comma 5 del Testo Unico della Finanza ("TUF"). Pertanto, non sono adottate le disposizioni del principio contabile internazionale relativo all’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34 “Bilanci intermedi”).

Per la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili incluse nel presente Resoconto intermedio sulla gestione sono stati applicati i principi contabili internazionali International Accounting Standards (IAS) e International Financial Reporting Standards (IFRS) emanati dall’International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni emanate dall’International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell’approvazione del presente Resoconto. I principi e i criteri contabili sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 settembre 2025 cui, per maggiori dettagli, si fa rinvio.

In considerazione del fatto che Abitare In S.p.A. (di seguito anche “AbitareIn”) detiene partecipazioni di controllo, il Resoconto intermedio è stato redatto su base consolidata. Tutte le informazioni incluse nel presente Resoconto sono relative ai dati consolidati del Gruppo AbitareIn.

Il Resoconto intermedio sulla gestione al 31 dicembre 2025 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 12 febbraio 2026.

Le situazioni trimestrali delle società controllate, utilizzate per la redazione del presente Resoconto intermedio sulla gestione consolidato sono state riclassificate per renderle omogenee con quella della controllante.

I dati del presente documento sono espressi in Euro, se non diversamente indicato.

L’area di consolidamento al 31 dicembre 2025 è invariata rispetto all’esercizio chiuso al 30 settembre 2025.

Di seguito l'elenco delle società incluse nell'area di consolidamento (integralmente consolidate):

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
Abitare In Development 3 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 4 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 5 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 6 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Maggiolina S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	100.000	100%
Accursio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Citynow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Costruire In S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Creare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Deametra S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	71,45%*
Edimi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
GMC Holding S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Homizy S.p.A.	Milano, via degli Olivetani 10/12	115.850	71,45%
Hommi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Housenow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Hub32 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Immaginare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Just Home S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Lambrate Twin Palace S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Milano City Village S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Mivivi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
MyCity S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
MyTime S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
New Tacito S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Palazzo Naviglio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Savona 105 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Smartcity S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	71,45%*
TheUnits S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Trilogy Towers S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Volaplana S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Ziro S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%

*: Possedute al 71,45% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy S.p.A.

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN

Il Gruppo AbitareIn è specializzato nello sviluppo di progetti residenziali di rigenerazione e riedificazione urbana che prevedono l'acquisto di immobili dismessi o abbandonati, la loro demolizione o il recupero per la realizzazione di nuovi complessi residenziali (demolizione e costruzione vengono integralmente affidate in outsourcing tramite la sottoscrizione di contratti di appalto) e, infine, la commercializzazione degli stessi. Il Gruppo si rivolge prevalentemente alle famiglie, focalizzando, principalmente, la propria attività di sviluppo sulle zone semi-centrali e semi-periferiche della città di Milano, la cui selezione - frutto di un'attenta attività di ricerca all'interno di un portafoglio di opportunità delineate da un team interno all'Emittente - avviene sulla base del tessuto socio-economico, delle dinamiche demografiche e del rapporto domanda-offerta.

La **rigenerazione urbana**, al centro del nostro lavoro quotidiano, è per noi anche una **sfida etica**: dare nuova dignità agli spazi e alle persone che li abitano. Selezioniamo per questo immobili e territori con caratteristiche tali da favorire l'incremento del loro valore nel tempo e contribuire positivamente alla qualità dell'abitare in città.

In questo scenario, **l'innovazione** e le **performance degli edifici** sono fattori essenziali, che ci consentono di mantenere leadership e competitività su un mercato in cui la domanda di case è sempre più orientata verso edifici con alte prestazioni energetiche, caratterizzati da una gestione responsabile delle risorse naturali e con una particolare attenzione verso il benessere delle persone che vi abitano.

AbitareIn è consapevole di operare in un contesto, quello della rigenerazione urbana, che coinvolge diversi interessi: per questo il nostro obiettivo è perseguire la **sostenibilità dei progetti**, da un punto di vista non soltanto **economico**, ma anche **sociale ed ambientale**.

In questo sforzo ci orientiamo grazie a un sistema di valori che mette al centro **un'architettura rispettosa dell'ambiente e delle dinamiche del territorio** (*Built for planet*), con attenzione alle **persone**, ad iniziare dai clienti e dalle nostre risorse che li aiutano a sviluppare e personalizzare il progetto di casa (*Built for People*). Abitare In guarda oltre l'orizzonte del singolo sviluppo residenziale, con una visione industriale di lungo periodo, una governance trasparente e **progetti scalabili di rigenerazione** che hanno impatti indiretti sulla città e i suoi abitanti (*Built for Prosperity*).

Nasce così il nostro modello, capace di creare valore per tutti i soggetti coinvolti: gli azionisti, i clienti, i dipendenti, la città. Per raggiungere questi risultati siamo costantemente al lavoro su più fronti:

- **Perfezionamento del modello di business** che, grazie alla struttura societaria, alla modalità di finanziamento dei progetti, alle tempistiche di realizzazione, garantisce i nostri azionisti;
- **Forte attenzione all'impatto dei progetti sull'ambiente**, attraverso la realizzazione di soli immobili con elevatissima efficienza energetica e con importanti aree destinate a verde;
- **Massimizzazione degli effetti sulla città e sul territorio**, mediante progetti di rigenerazione urbana che contribuiscono a incrementare lo standard qualitativo degli edifici;
- **Investimento di risorse per la continua formazione** dei dipendenti e dei collaboratori, sia su tematiche professionali, sia allo scopo di creare un ambiente di lavoro positivo e propositivo.

La realizzazione dei nostri progetti di rigenerazione urbana sostenibile contribuisce a creare valore per la città e per i suoi quartieri:

1. il recupero di edifici abbandonati e in stato fatiscente ha come effetto immediato la riqualificazione non solo dello spazio interessato dall'intervento ma dell'intero quartiere, con conseguente crescita di valore degli immobili circostanti.
2. I progetti abitativi sono frequentemente integrati con la realizzazione di opere pubbliche di cui beneficia l'intero quartiere.
3. Nel caso di vecchi immobili interessati da importanti problematiche ambientali, l'intervento prevede anche la bonifica dei suoli, oltre alla rimozione e smaltimento di materiali pericolosi quali l'amianto, a beneficio della sicurezza e del benessere di tutti i cittadini.
4. La realizzazione di complessi immobiliari composti da centinaia di appartamenti comporta l'aumento della popolazione nella zona e, quindi, l'incremento nella richiesta di servizi che si traduce nel maggior introito per le attività del quartiere e nella nascita di nuove attività.

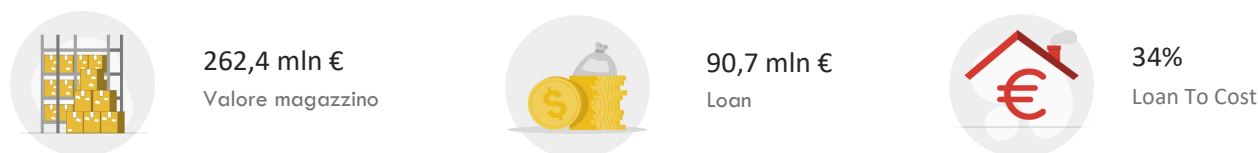
A partire dalla fine del 2019, il Gruppo ha avviato il progetto denominato "Homizy". Homizy S.p.A. oggi è una PMI Innovativa, posseduta per il 71,4% dalla capogruppo Abitare In S.p.A., dedicata allo sviluppo di una nuova linea strategica di business, ossia lo sviluppo e la messa a reddito di immobili residenziali attraverso soluzioni c.d. di co-living, quotata sul mercato Euronext Growth Milan, segmento Professionale.

In particolare, Homizy si propone di offrire ai giovani, di età compresa tra i 20 e i 35 anni, che intraprendono un percorso lavorativo in una città diversa da quella di origine o che, comunque, sono alla ricerca di una propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia, una soluzione abitativa che possa garantire efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.

Highlights (alla data di approvazione della presente relazione)

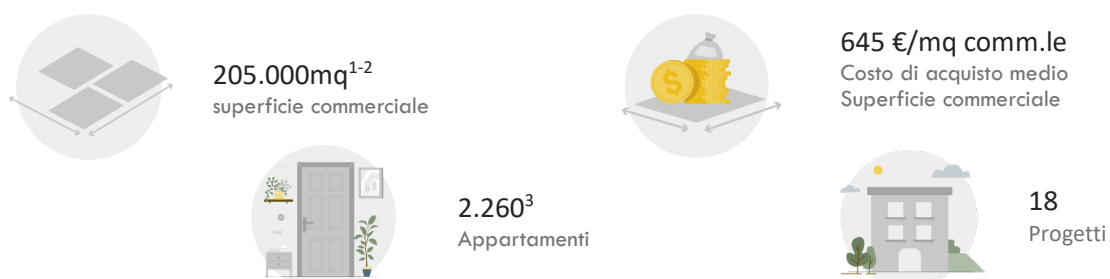
➤ Valori chiave dello stato patrimoniale

al 31.12.2025



➤ Principali indicatori non finanziari al 12.02.2026

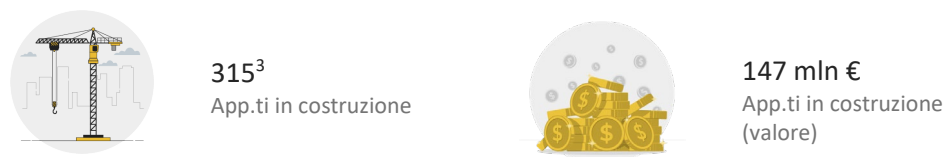
Pipeline di sviluppo



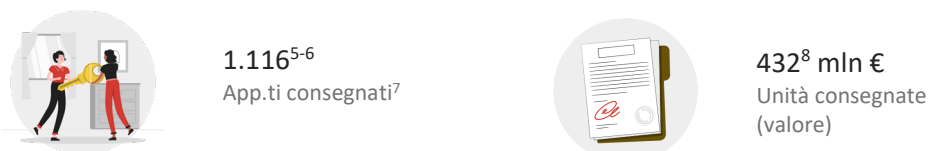
Portafoglio ordini



Avanzamento cantieri



Unità consegnate



Note

1. Di cui 19.900 mq da realizzarsi in edilizia convenzionata e/o concordata
2. Al netto dei rogiti effettuati e degli immobili di Homizy ultimati

3. *N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92 mq per la commercializzazione in edilizia libera e di 82 mq per l'ERS. Il n. di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, può variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari.*
4. *Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti.*
5. *Dato cumulativo di tutti gli appartamenti consegnati dal Gruppo*
6. *Il dato comprende le 193 "unità tipo" ultimate dei due progetti della controllata Homizy S.p.A. per la locazione residenziale con la formula del co-living*
7. *N. di appartamenti ricalcolato sulla base del taglio medio delle "unità tipo".*
8. *Di cui € 75 mln relativi alle unità della controllata Homizy S.p.A.*

Pipeline in sviluppo (alla data di approvazione della presente relazione)

Alla data odierna, la pipeline di sviluppo del Gruppo è composta, al netto dei progetti già ultimati e consegnati e degli immobili di Homizy ultimati, di **18 aree**, per circa **204.900 mq commerciali¹**, corrispondenti a circa **2.260 appartamenti tipo²**, dislocate in diverse zone semicentrali e semiperiferiche della Città di Milano, in contesti ad alto potenziale di crescita.

Degli appartamenti in pipeline, ad oggi risultano **venduti** (su base preliminare) **369 appartamenti²**, per un **controvalore di € 169 mln**, con **anticipi contrattualizzati** (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) **per € 49 mln** e sono attualmente in **costruzione 315 appartamenti²**.

Unità consegnate

Il Gruppo ha **consegnato, ad oggi, 1.116³ appartamenti⁴**, inclusi 193 appartamenti ultimati dei due progetti della controllata Homizy S.p.A. per la locazione residenziale con la formula del co-living, per un **controvalore complessivo di circa € 432⁵ mln**.

¹ Di cui 19.900 mq da realizzarsi in edilizia Convenzionata e/o Concordata

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.

³ Dato cumulativo di tutti gli appartamenti consegnati dal Gruppo

⁴ N. di appartamenti ricalcolato sulla base del taglio medio delle "unità tipo"

⁵ Di cui € 75 mln relativi alle unità della controllata Homizy S.p.A.

Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 31 dicembre 2025

Nel seguito si riportano i principali elementi del Conto economico consolidato riclassificato e della situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata.

Conto economico consolidato riclassificato

Descrizione Valori in unità di Euro	31.12.2025	% sui ricavi della gestione caratteristica	31.12.2024	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	13.048.701	70,06%	803.800	2,01%
Ricavi per affitti	12.524	0,07%	0	0,00%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	1.693.398	9,09%	19.860.735	49,55%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	0	0,00%	10.500.000	26,20%
Altri ricavi	3.869.676	20,78%	8.915.033	22,24%
Totale ricavi consolidati	18.624.299	100,00%	40.079.568	100,00%
Costi di produzione	13.742.392	73,79%	32.461.920	80,99%
VALORE AGGIUNTO	4.881.907	26,21%	7.617.648	19,01%
Costo del lavoro	996.321	5,35%	986.548	2,46%
Altri costi operativi	572.543	3,07%	915.388	2,28%
Ebitda	3.313.043	17,79%	5.715.712	14,26%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	393.851	2,11%	303.824	0,76%
Ebit	2.919.192	15,67%	5.411.888	13,50%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(2.034.688)	-10,92%	(1.765.448)	-4,40%
Ebt	884.504	4,75%	3.646.440	9,10%
Imposte sul reddito	(788.275)	-4,23%	(810.589)	-2,02%
Utile (perdita) dell'esercizio	96.229	0,52%	2.835.851	7,08%

La valutazione dell'andamento economico del Gruppo viene svolta considerando alcuni indicatori alternativi di performance (Misure Alternative di Performance), così come previsto dalla European Securities and Markets Authority (ESMA) in seguito all'emanazione della comunicazione CONSOB del 3 dicembre 2015 n.92543/15, che rende applicabili gli orientamenti pubblicati il 5 ottobre 2015 dall'ESMA circa la loro presentazione nelle informazioni regolamentate diffuse o nei prospetti pubblicati a partire dal 3 luglio 2016.

Di seguito la descrizione degli indicatori indicativi di performance economica utilizzati dal Gruppo:

- Valore Aggiunto (o VA): rappresenta un indicatore della performance operativa ed è calcolato sottraendo i costi di produzione ai ricavi della gestione caratteristica del Gruppo;
- EBITDA (o Margine Operativo Lordo): rappresenta un indicatore della performance operativa ed è calcolato sommando all'EBIT gli ammortamenti, le svalutazioni ed altri accantonamenti.

Il primo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 18,6 mln** (€ 40,1 mln nel medesimo periodo dell'esercizio precedente) derivanti da:

- **€ 13 mln di Ricavi da Vendite** (€ 0,8 milioni al 31 dicembre 2024), derivanti dalle consegne degli appartamenti dei progetti ultimati;
- **€ 1,7 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori**, al netto dello scarico di magazzino legato alle consegne (conseguente al rogito di compravendita)

degli appartamenti ultimati (Euro 19,9 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori nel primo trimestre dello scorso esercizio).

L'avanzamento della produzione è pari a € 19,7 mln (€ 29,5 mln al 31 dicembre 2024) comprensivo anche dell'avanzamento lavori sugli immobili destinati alla locazione nella formula del co-living del Gruppo Homizy.

- **Gli altri ricavi operativi pari a € 3,9 mln** al 31 dicembre 2025 (€ 8,9 mln al 31 dicembre 2024) includono principalmente gli incrementi delle immobilizzazioni materiali in corso inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity S.r.l. e Deametra S.r.l. rispettivamente per un importo di € 2,1 mln e di € 1,2 mln.

L'EBITDA CONSOLIDATO è pari a € 3,3 mln (€ 5,7 mln al 31 dicembre 2024)

L'EBT CONSOLIDATO è pari a € 0,9 mln (€ 3,6 mln nel primo trimestre dell'esercizio precedente). La marginalità è fortemente influenzata dalla situazione di stallo urbanistico del Comune di Milano, con conseguente mancato avvio di nuovi progetti, dal recepimento delle nuove linee guida del Comune di Milano sulle nuove regole per il rilascio dei titoli autorizzativi, nonché dall'incremento dell'incidenza dei costi fissi dovuta al ritardo nell'avvio dei progetti.

L'UTILE CONSOLIDATO è pari a € 0,1 mln (€ 2,8 mln al 31 dicembre 2024).

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Impieghi		
Valori in unità di Euro	31.12.2025	30.09.2025
Immobilizzazioni immateriali	3.688.268	1.765.978
Immobilizzazioni materiali	65.208.515	61.994.085
Partecipazioni in altre imprese	1.118.342	1.288.294
Altre attività non correnti	4.004.637	3.808.132
Altre attività correnti	29.080.850	31.436.077
Magazzino	262.393.356	260.699.958
Altre passività correnti e non correnti	(101.943.791)	(99.150.096)
CAPITALE INVESTITO NETTO	263.550.177	261.842.428
Disponibilità liquide	(1.211.367)	(4.900.576)
Attività finanziarie iscritte al fair value	(3.004.886)	(3.004.692)
Debiti finanziari correnti	58.269.806	53.499.662
Debiti finanziari non correnti	98.409.063	105.190.031
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	152.462.616	150.784.425
Capitale sociale	133.075	133.075
Riserve e utili (perdite) a nuovo	110.769.377	110.540.890
Utile (perdita) d'esercizio	185.109	384.038
PATRIMONIO NETTO	111.087.561	111.058.003
FONTI DI FINANZIAMENTO	263.550.177	261.842.428

La variazione delle immobilizzazioni immateriali, al netto degli ammortamenti di periodo, è dovuta principalmente all'iscrizione del diritto d'uso derivante l'iscrizione del contratto di leasing, sottoscritto dalla controllata Homizy S.p.A., relativo agli arredi negli immobili destinati alla locazione nella forma del co-living. L'incremento delle immobilizzazioni materiali è dovuto principalmente agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella formula del co-living da parte della controllata Homizy S.p.A. per un ammontare complessivo di € 3,3 mln.

Le partecipazioni in altre imprese si sono ridotte per la svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. al fair value.

L'incremento delle rimanenze di magazzino, al netto degli scarichi derivanti dalle consegne delle unità immobiliari ultimate, è dovuto principalmente all'avanzamento dello stato dei lavori dei progetti in corso.

Indebitamento finanziario netto

Indebitamento finanziario Netto	31.12.2025	31.12.2025	30.09.2025	Variazione
valori in unità di Euro				
A. Disponibilità liquide	1.211.367		4.900.576	(3.689.209)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-		-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	3.004.886		3.004.692	194
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	4.216.253		7.905.268	(3.689.015)
E. Debito finanziario corrente	196.632		2.452.795	(2.256.163)
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	58.073.174		51.046.867	7.026.307
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	58.269.806		53.499.662	4.770.144
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	54.053.553		45.594.394	8.459.159
I. Debito finanziario non corrente	98.409.063		105.190.031	(6.780.968)
J. Strumenti di debito	-		-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-		-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	98.409.063		105.190.031	(6.780.968)
M. Totale indebitamento finanziario netto (H)+(L)	152.462.616		150.784.425	1.678.191

L'indebitamento finanziario netto rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è calcolato come una somma dei debiti finanziari a breve ("Debito finanziario corrente" e "Parte corrente dell'indebitamento non corrente") e lungo termine ("Debito finanziario non corrente", "Strumenti di debito" e "Debiti commerciali e altri debiti non correnti") al netto della liquidità e dei mezzi equivalenti ("Disponibilità liquide", "Mezzi equivalenti a disponibilità liquide" e "Altre attività finanziarie correnti"). Tale indice viene calcolato come previsto dall'orientamento n.39 emanato il 4 marzo 2021, applicabile dal 5 maggio 2021 in linea con il richiamo di attenzione n.5/21 emesso dalla CONSOB il 29 aprile 2021.

Le altre attività correnti sono costituite esclusivamente da linee di investimento effettuate dalla holding Abitare In S.p.A. la cui duration non è oltre i 12 mesi.

I debiti finanziari correnti e non correnti sono costituiti prevalentemente dai debiti finanziari verso istituti di credito per un ammontare complessivo di € 153,9 mln, da debiti finanziari derivanti da contratti di leasing sottoscritti dalla holding Abitare In S.p.A. per un ammontare complessivo di € 1,1 mln, da debiti finanziari derivanti da contratti di leasing sottoscritti dalla controllata Homizy S.p.A. per un ammontare complessivo di € 1,5 mln e la parte residuale dal debito finanziario verso società di factoring per un importo pari a € 0,2 mln.

L'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2025 è pari a € 152,5 mln (di cui € 120,7 mln relativo ai progetti in corso), rispetto a € 150,8 mln al 30 settembre 2025. Tale variazione è da imputarsi principalmente all'attività ordinaria con investimenti complessivi di € 14,6 mln, a fronte di incassi derivanti principalmente dai rogiti degli immobili ultimati per un importo complessivo pari a € 9,9 mln e dalle caparre e dagli acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati per un ammontare complessivo di € 3,9 mln.

L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente dalla generazione di cassa generato dall'attività operativa per un importo pari a € 3,5 mln, dall'assorbimento di cassa generato dall'attività di investimento per un importo pari € 5,5 mln, dall'accensione di

finanziamenti per un importo pari a € 6,4 mln, dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a € 7,2 mln, come riportato nello schema del rendiconto finanziario.

Principali attività ed eventi del periodo

La Società ha avviato, con un primario operatore internazionale, una joint venture per lo sviluppo di un progetto residenziale di oltre 200 appartamenti a Roma.

Sempre nel periodo di riferimento, il Gruppo ha proseguito nelle proprie attività operative sulle aree della pipeline, sia su quelle con attività cantieristiche già avviate, sia su quelle in stadio meno avanzato. Il Gruppo sta procedendo infatti nel proprio percorso di adesione alle novità normative introdotte dal Comune, con la richiesta di conversione degli iter autorizzativi sospesi in piani attuativi.

Eventi successivi al 31 dicembre 2025

In data 21 gennaio 2026, l'Assemblea dei soci di AbitareIn ha deliberato, tra le altre, il conferimento al Consiglio di Amministrazione dei poteri per l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, della durata di 18 mesi e per massimi € 20 mln, nonché la revoca della precedente autorizzazione.

L'assemblea, in sede straordinaria, ha inoltre approvato l'integrazione dell'art. 3 (oggetto) dello Statuto Sociale esplicitando, tra le attività strumentali al conseguimento dell'oggetto sociale, la facoltà per la Società di sottoscrivere, anche mediante il conferimento di immobili, nonché di acquistare o alienare quote di Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (OICR), eventualmente da costituire.

Nel mese di febbraio sono inoltre ultimati i lavori del progetto di Palazzo Sintesy, – parte del Programma di Riqualificazione Urbana di Rubattino - i cui rogiti inizieranno entro aprile, per un controvalore di circa 60 mln di euro.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nell'esercizio in corso, AbitareIn proseguirà nelle attività di commercializzazione dei progetti autorizzati, nella costruzione dei progetti già autorizzati, nonché nelle attività di scouting di nuove aree.

Saranno avviati i rogiti di Palazzo Sintesy e del secondo edificio di Porta Naviglio Grande (entro l'estate) e, nei prossimi 12 mesi, inizieranno i rogiti degli altri progetti in costruzione, per un ammontare complessivo (comprensivo di Palazzo Sintesy) di € 157 mln.

Come noto, la Società ha inoltre comunicato l'ampliamento del proprio modello di business, mediante partnership con altri operatori, all'interno delle quali AbitareIn mette a disposizione la propria piattaforma tecnologica e le proprie competenze nelle attività di marketing e commercializzazione, l'ottimizzazione del prodotto e la messa a punto delle planimetrie, la personalizzazione degli appartamenti e le attività di customer care.

La Società sta, inoltre, valutando di incrementare la propria presenza nel mercato di Roma e di altre città, anche alla luce dell'attuale contesto milanese, e sta investendo nello studio di nuovi prodotti, che prevedano la conservazione di immobili esistenti, con riduzione delle tempistiche di realizzazione e dell'impatto sull'ambiente, sia nella realizzazione, sia in termini di efficienza energetica.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso del primo trimestre si è proseguito nell'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma Home-configurator per la vendita degli appartamenti online e investimenti volti a migliorare la gestione degli appartamenti in affitto. L'investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta ad Euro 41 migliaia.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

Non si segnalano variazioni rispetto a quanto descritto nella Relazione Finanziaria Annuale Consolidata al 30 settembre 2025.

Altre informazioni

Adesione al processo di semplificazione normativa adottato con delibera CONSOB n.18079 del 20 gennaio 2012.

In data 10 dicembre 2020 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. ha deliberato di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1- bis, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del predetto Regolamento CONSOB in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	31.12.2025	30.09.2025
Attività materiali	65.208.515	61.994.085
Attività immateriali	3.688.268	1.765.978
Partecipazioni in altre imprese	1.118.342	1.288.294
Attività per imposte anticipate	4.004.637	3.808.132
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	74.019.762	68.856.489
Magazzino	262.393.356	260.699.958
Attività finanziarie iscritte al fair value	3.004.886	3.004.692
Crediti commerciali	1.400.756	4.124.892
Altre attività correnti	18.683.634	18.824.578
Attività per imposte correnti	8.996.460	8.486.607
Disponibilità liquide	1.211.367	4.900.576
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	295.690.459	300.041.303
TOTALE ATTIVITÀ	369.710.221	368.897.792
Capitale sociale	133.075	133.075
Riserve	46.511.127	46.480.798
Utili/(perdite) a nuovo	60.984.972	60.668.696
Utile/(perdita) d'esercizio	185.109	384.038
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	107.814.283	107.666.607
Utile e riserve di terzi	3.273.278	3.391.396
PATRIMONIO NETTO	111.087.561	111.058.003
Passività finanziarie non correnti	98.409.063	105.190.031
Benefici a dipendenti	384.132	379.231
Altre passività non correnti	635.198	630.938
Caparre e acconti da clienti	39.804.162	37.671.461
Passività per imposte differite	6.460.035	5.914.876
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	145.692.590	149.786.537
Passività finanziarie correnti	58.269.806	53.499.662
Debiti commerciali	31.483.278	29.552.365
Altre passività correnti	11.953.279	12.555.763
Caparre e acconti da clienti	9.419.472	11.284.762
Passività per imposte correnti	1.804.235	1.160.700
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	112.930.070	108.053.252
TOTALE PASSIVITÀ	258.622.660	257.839.789
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	369.710.221	368.897.792

Prospetto di Conto Economico consolidato

	31.12.2025	31.12.2024
Ricavi delle vendite	13.048.701	803.800
Ricavi per affitti	12.524	-
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	1.693.398	19.860.735
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	-	10.500.000
Altri ricavi	3.869.676	8.915.033
TOTALE RICAVI	18.624.299	40.079.568
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	-	10.500.000
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.104	15.309
Costi per Servizi	13.614.080	21.739.336
Noleggi ed altri	120.208	207.275
Costi per il personale	996.321	986.548
Ammortamenti	368.878	281.550
Svalutazioni e accantonamenti	24.973	22.274
Altri costi operativi	572.543	915.388
TOTALE COSTI OPERATIVI	15.705.107	34.667.680
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	2.919.192	5.411.888
Proventi finanziari	5.890	282.016
Oneri finanziari	(2.040.578)	(2.047.464)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	884.504	3.646.440
Imposte	(788.275)	(810.589)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	96.229	2.835.851
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(88.880)	4.398
Risultato netto di competenza del Gruppo	185.109	2.831.453

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	31.12.2025	31.12.2024
Utile (perdita) dell'esercizio	96.229	2.835.851
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	14.354	379
Effetto fiscale	(3.446)	(91)
Totale	10.908	288
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	22.209	(5.827)
Effetto fiscale	(5.331)	1.398
Totale	16.878	(4.429)
Totale variazione riserva oci	27.786	(4.141)
Risultato del periodo complessivo	124.015	2.831.710
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(88.880)	4.398
Risultato netto di competenza del Gruppo	212.895	2.827.312
 Risultato per azione	 0,00	 0,11
Risultato per azione diluito	0,00	0,11

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2024	133.075	41.148.255	39.651	4.334.015	280.589	(5.113.365)	5.876.568	(83.020)	54.939.996	5.781.382	107.337.146	3.627.911	110.965.057
Risultato d'esercizio										2.831.453	2.831.453	4.398	2.835.851
Valutazione attuariale TFR								288			288		288
Variazione derivati di copertura								(4.429)			(4.429)		(4.429)
Acquisto azioni proprie						(2.471)					(2.471)		(2.471)
Variazione perimetro di consolidamento									(52.490)		(52.490)	(30.010)	(82.500)
Destinazione risultato d'esercizio									5.781.382	(5.781.382)	-		-
Patrimonio netto 31 dicembre 2024	133.075	41.148.255	39.651	4.334.015	280.589	(5.115.836)	5.876.568	(87.161)	60.668.888	2.831.453	110.109.497	3.602.299	113.711.796

	Capitale sociale	Riserva soprapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2025	133.075	41.148.255	39.651	4.334.015	280.589	(5.113.365)	5.876.568	(84.915)	60.668.696	384.038	107.666.607	3.391.396	111.058.003
Risultato d'esercizio										185.109	185.109	(88.880)	96.229
Valutazione attuariale TFR								13.451			13.451		13.451
Valutazione derivati copertura								16.878			16.878		16.878
Variazione perimetro di consolidamento									(67.762)		(67.762)	(29.238)	(97.000)
Destinazione risultato d'esercizio									384.038	(384.038)	-		-
Patrimonio netto 31 dicembre 2025	133.075	41.148.255	39.651	4.334.015	280.589	(5.113.365)	5.876.568	(54.586)	60.984.972	185.109	107.814.283	3.273.278	111.087.561

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	31.12.2025	31.12.2024
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	96.229	2.835.851
Imposte sul reddito	788.275	810.589
Proventi finanziari	(5.890)	(282.016)
Oneri finanziari	2.040.578	2.047.464
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	-	-
Accantonamenti netti	66.513	67.951
Accantonamento stock grant	-	-
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	368.878	281.550
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	3.354.583	5.761.389
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(1.693.398)	(30.360.735)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	1.930.913	10.345.558
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	2.724.136	(459.063)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(509.649)	708.216
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(2.308.685)	(2.266.354)
Imposte pagate	-	-
Utilizzo dei fondi	(25.712)	(38.855)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	3.472.188	(16.309.844)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(30.059)	(75.677)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(3.316.184)	(5.985.366)
Disinvestimenti in partecipazioni	26.277	-
Investimenti in attività immateriali	(2.159.354)	(190.577)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(5.479.320)	(6.251.620)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	6.397.679	18.929.624
Rimborso finanziamenti bancari	(7.193.202)	(3.703.024)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(789.360)	104.893
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(194)	(879.201)
Variazione del perimetro di consolidamento	(97.000)	(82.500)
Investimenti in azioni proprie	-	(2.471)
Dividendi pagati	-	-
Aumento capitale a pagamento	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	(1.682.077)	14.367.321
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(3.689.209)	(8.194.143)
Disponibilità liquide di inizio periodo	4.900.576	13.776.733
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 dicembre	(3.689.209)	(8.194.143)
Disponibilità liquide di fine periodo	1.211.367	5.582.590

**DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS
N. 58/1998**

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 il Resoconto intermedio di gestione al 31 dicembre 2025 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
Cristiano Contini

Per il consiglio di Amministrazione
il Presidente
Luigi Gozzini