



COMUNICATO STAMPA

ABITARE IN S.P.A.

**SOTTOSCRITTO UN ACCORDO PRELIMINARE PER LA CESSIONE A TECHBAU S.P.A. DI 14
INIZIATIVE DI SVILUPPO RESIDENZIALE IN ATTESA DI AUTORIZZAZIONE**

**ENTERPRISE VALUE COMPLESSIVO DELLE PARTECIPAZIONI CEDUTE DETERMINATO IN
EURO 135,3 MILIONI**

**CORRISPETTIVO PROVVISORIO PARI A EURO 95,5 MILIONI SOGGETTO AGLI USUALI
MECCANISMI DI AGGIUSTAMENTO DELLA PFN**

**OPERAZIONE COERENTE CON IL PIANO DI RAFFORZAMENTO PATRIMONIALE E DI
RIDUZIONE DELL'INDEBITAMENTO COMPLESSIVO DEL GRUPPO, A FRONTE DEL
PROLUNGATO BLOCCO URBANISTICO MILANESE**

CLOSING PREVISTO ENTRO IL MESE DI LUGLIO 2026

Milano, 9 giugno 2026 — Abitare In S.p.A. (**“Abitare In”** o la **“Società”**), società milanese leader nello sviluppo residenziale, quotata sul mercato Euronext Milan, segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI), ha sottoscritto, in data odierna, un contratto preliminare di compravendita (il **“Contratto”**) con Techbau S.p.A. (**“Techbau”** ovvero l’**“Acquirente”**), avente ad oggetto la cessione delle partecipazioni rappresentative del 100% del capitale sociale in 14 società veicolo e riferibili ad altrettante iniziative residenziali in attesa di autorizzazione (l’**“Operazione”**).

Techbau S.p.A. è un operatore industriale qualificato attivo come *developer e general contractor* nei settori della logistica, residenziale, *student housing*, industriale, *data center* ed energie rinnovabili. Techbau detiene una partecipazione pari a circa il 2,36% del capitale sociale di Abitare In.

La data del closing è prevista entro il mese di luglio 2026.

Commenta **Marco Grillo, Amministratore Delegato della Società**: *“In dieci anni di quotazione Abitare In ha costruito un modello industriale apprezzato e riconosciuto dal mercato, consegnando oltre mille appartamenti a Milano. Questa operazione preserva quel valore, la nostra operatività e rafforza la nostra struttura patrimoniale, in un contesto reso difficile da fattori esogeni.”*

Prosegue **Luigi Gozzini, Presidente**: *“Il prolungato blocco autorizzativo a Milano ha modificato in modo strutturale le condizioni in cui uno sviluppatore residenziale come Abitare In si trova ad operare. In questo contesto, l'operazione con Techbau rappresenta una scelta coerente con la responsabilità di tutelare il valore costruito dal Gruppo in questi anni e di affrontare con solidità una fase di trasformazione del mercato. Un operatore industriale qualificato e radicato nel settore come Techbau rappresenta oggi la migliore opportunità per la continuità delle iniziative.*

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@mypec.eu

Capitale Sociale € 133.074,795 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.148.255



Descrizione delle società oggetto dell'Operazione

L'Operazione ha ad oggetto la cessione delle partecipazioni totalitarie detenute da Abitare In nelle seguenti società veicolo: Accursio S.r.l., Citynow S.r.l., Creare S.r.l., Abitare In Development 4 S.r.l., Abitare In Development 6 S.r.l., Savona 105 S.r.l., Edimi S.r.l., GMC Holding S.r.l., Hommi S.r.l., Housenow S.r.l., Immaginare S.r.l., New Tacito S.r.l., Volaplana S.r.l. e Ziro S.r.l. (le **"Società Target"**).

Le Società Target detengono, o sono promissarie acquirenti, ciascuna un'iniziativa di sviluppo residenziale nel Comune di Milano (ad eccezione di Abitare In Development 6 s.r.l. la cui iniziativa immobiliare interessa un'area nel Comune di Firenze), che non hanno ancora ottenuto i relativi titoli autorizzativi alla realizzazione, per circa complessivi 164.000 mq commerciali (le **"Iniziative Immobiliari"**).

Si segnala inoltre che il Contratto prevede la cessione, al verificarsi di determinate condizioni, anche della partecipazione del 100% in Mivivi S.r.l. ovvero, in alternativa, dei relativi diritti edificatori, a discrezione dell'Acquirente, ad un corrispettivo pari a massimi Euro 2,6 milioni.

Motivazioni e finalità dell'Operazione

L'Operazione si inserisce nel contesto del perdurante rallentamento del ciclo autorizzativo urbanistico nel Comune di Milano, che continua a determinare significativi impatti operativi, economici e finanziari sulla Società e sul gruppo facente capo alla stessa (il **"Gruppo"**).

In tale contesto, il mantenimento nel perimetro del Gruppo delle Iniziative Immobiliari comporterebbe, per un periodo allo stato non prevedibile, il sostenimento di costi di struttura e oneri di mantenimento a fronte di una persistente incertezza circa i tempi e le modalità di ripresa dell'ordinario iter autorizzativo.

L'Operazione risponde pertanto all'obiettivo gestionale di ridurre il profilo di rischio complessivo del Gruppo, mediante la valorizzazione certa e la messa in sicurezza di attivi caratterizzati da elevata incertezza temporale e autorizzativa, consentendo al contempo al Gruppo di (i) valutare investimenti in nuove iniziative immobiliari; (ii) concentrarsi sulle iniziative immobiliari di proprietà, già autorizzate e, quindi, in corso di costruzione e consegna, nonché (iii) sviluppare ulteriormente il modello di business mediante *partnership* con altri operatori industriali e finanziari (incluse quelle con cui sussistono già consolidati rapporti contrattuali), anche attraverso contratti di *service*, in attesa che venga trovata una soluzione alla situazione di stallo del Comune di Milano.

Alla luce di quanto precede, l'Operazione è stata valutata dal Consiglio di Amministrazione non soltanto quale opportunità di realizzo di valore, ma anche quale strumento funzionale al rafforzamento della sostenibilità operativa e finanziaria del Gruppo in un contesto di mercato e regolamentare caratterizzato da perdurante incertezza.

L'Operazione non determinerà alcuna discontinuità per i clienti dei cantieri in costruzione e in consegna.

Il corrispettivo dell'Operazione

L'*enterprise value* complessivo delle Società Target è stato determinato in Euro 135,3 milioni.

Il Contratto prevede il pagamento da parte di Techbau di un corrispettivo provvisorio pari a Euro 95,5 milioni, determinato sulla base della posizione finanziaria netta stimata al 30 giugno 2026 (il **"Corrispettivo"**). Il

Abitare In S.p.A.



Corrispettivo sarà successivamente soggetto ai consueti meccanismi di aggiustamento previsti per operazioni di questa natura, sulla base della posizione finanziaria netta effettiva di ciascuna delle Società Target, come calcolati alla data del *closing*.

Ai fini della valutazione della congruità dell'*enterprise value* complessivo e quindi del Corrispettivo, il Consiglio di Amministrazione si è avvalso del supporto di perizie predisposte da un esperto indipendente.

Il Corrispettivo sarà corrisposto dall'Acquirente alla Società in tre *tranche*:

- Euro 8 milioni a titolo di caparra confirmatoria, entro 4 giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del Contratto;
- Euro 45 milioni alla data del *closing*;
- la somma residua, pari a Euro 42,5 milioni, entro il 9 settembre 2027. La dilazione di pagamento sarà assistita da una garanzia autonoma a prima richiesta.

Il Contratto prevede altresì taluni meccanismi di revisione differita del Corrispettivo, in aumento e/o in diminuzione, connessi al verificarsi di specifici eventi futuri relativi alle singole iniziative immobiliari.

Effetti significativi dell'Operazione sull'attività della Società ed evoluzione prevedibile della gestione

A seguito del perfezionamento dell'Operazione, pur con un ridimensionamento del perimetro della *pipeline* in sviluppo, il Gruppo continuerà la sua attività nel settore dello sviluppo residenziale, con focus sui cantieri attualmente in corso e in fase di consegna, nonché sui progetti già avviati — e da avviare — in partnership con altri operatori. Il modello operativo, anche in considerazione dell'attuale peculiare situazione milanese, evolverà verso una maggiore valorizzazione del *know-how* progettuale e gestionale del Gruppo, con minore impegno di capitale per singola iniziativa immobiliare, in coerenza con la strategia di diversificazione già illustrata al mercato.

L'Operazione comporterà inoltre una significativa riduzione dell'indebitamento consolidato del Gruppo, anche per effetto del trasferimento all'Acquirente del debito di progetto facente capo alle Società Target, pari a Euro 40 milioni.

Per quanto concerne l'eventuale quota di liquidità eccedente rispetto alle esigenze operative e finanziarie della Società e del Gruppo, il Consiglio di Amministrazione valuterà, successivamente al perfezionamento dell'Operazione, le modalità più opportune per la relativa valorizzazione nell'interesse della Società e dei propri azionisti.

Condizioni sospensive al *closing*

L'esecuzione dell'Operazione (*closing*) è subordinata al verificarsi, di talune condizioni sospensive in linea con la prassi di mercato per operazioni di analoga natura — tra cui, in particolare e tra le altre, il rilascio dei *waiver* da parte degli istituti finanziatori in relazione a clausole di *change of control* contenute nei contratti di finanziamento e l'assenza di eventi sostanzialmente pregiudizievoli (*MAC clause*).

Inoltre, pur se l'Operazione rientri, per legge, nella competenza esclusiva del Consiglio di Amministrazione, il Contratto prevede, quale ulteriore condizione sospensiva al *closing*, lo svolgimento di una riunione

Abitare In S.p.A.



assembleare di Abitare In, in sede ordinaria, al fine di assicurare una ampia informazione e trasparenza su di essa e di consentire all'Assemblea dei soci la formulazione di un proprio orientamento sull'Operazione, sebbene non vincolante.

Pertanto, in data odierna, il Consiglio di Amministrazione ha conferito al Presidente del Consiglio di Amministrazione i necessari poteri per convocare l'assemblea ordinaria a tal fine, che si terrà entro la data prevista per il *closing*. In tale contesto, sarà pubblicata una relazione illustrativa che consentirà di ampliare l'informativa resa al mercato e agli azionisti circa i termini, le condizioni e le motivazioni dell'Operazione.

L'Operazione si configura come operazione significativa di cessione ai sensi dell'art. 71 del Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni (il "**Regolamento Emittenti Consob**"). Tuttavia, la Società ha esercitato il diritto di *opt-out* dall'obbligo di pubblicazione del documento informativo di cui all'art. 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti.

Nell'ambito della valutazione, strutturazione e negoziazione dell'Operazione, Abitare In è stata assistita, per gli aspetti legali, da LCA Studio Legale, con un team composto dall'Avv. Benedetto Lonato, Avv. Giuditta Rege e Avv. Edoardo Berni, nonché dall'Avv. Marco Starace, *Head of Legal Department* di Abitare In. Per gli aspetti fiscali, la Società si è avvalsa dell'assistenza dello Studio Rovetta Zanella & Associati, mentre Emintad Italy S.r.l. ha agito in qualità di *financial advisor*. Gli Amministratori Indipendenti, inoltre, si sono avvalsi dell'assistenza dello Studio Gatti Pavesi Bianchi Ludovici, in qualità di advisor legale indipendente.

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
Abitare In
Eleonora Reni
ereni@abitareinspa.com

Ufficio stampa
Barabino&Partners
Federico Vercellino – 331.57.45.171
f.vercellino@barabino.it
Alice Corbetta – 340.45.57.565
a.corbetta@barabino.it

Abitare In S.p.A.