



COMUNICATO STAMPA

ABITAREIN: IL CDA APPROVA LA RELAZIONE SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 31 MARZO 2026 (RISULTATI NON INFLUENZATI DALL'OPERAZIONE DI CESSIONE APPROVATA IN DATA 9 GIUGNO 2026)

RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 41,1 MLN

EBITDA CONSOLIDATO PARI A € 6,7 MLN

CONFERENCE CALL IL PROSSIMO 19 GIUGNO

IN SINTESI (dati consolidati al 31 marzo 2026 – redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS)

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 41,1 mln** (€ 63,7 mln al 31 marzo 2025) derivanti da:
 - **€ 26,9 mln di ricavi per vendite** derivanti dai rogiti delle unità immobiliari (€ 8,7 mln al 31 marzo 2025);
 - **€ 0,0 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari** (€ 10,5 mln al 31 marzo 2025);
 - **€ 8,3 mln di variazione positiva delle rimanenze per avanzamento lavori**, al netto dello scarico di magazzino dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti (variazione positiva di € 28,3 mln al 31 marzo 2025).

Avanzamento della produzione pari a € 36,3 mln (€ 36,7 mln al 31 marzo 2025).

- **€ 5,6 mln di altri ricavi** (€ 16,2 mln al 31 marzo 2025) che 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 € 2,7 mln e € 1,8 mln;
 - Altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding AbitareIn per un ammontare pari a € 0,3 mln.
- **EBITDA CONSOLIDATO € 6,7 mln** (€ 6,5 mln al 31 marzo 2025);
- **EBT CONSOLIDATO € 1,4 mln** (€ 2,2 mln al 31 marzo 2025);
- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO € 108,1 mln** (€ 107,7 mln al 30 settembre 2025)
- **INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO € 158,7 mln** (€ 150,8 mln al 30 settembre 2025)
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO € 0,4 MLN** (€ 1,1 mln al 31 marzo 2025)

Abitare In S.p.A.

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

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

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

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



HIGHLIGHTS ALLA DATA ODIERNA (i dati non recepiscono gli effetti dell'operazione di cessione a Techbau il cui contratto preliminare è stato sottoscritto in data 9 giugno 2026)

- **PIPELINE DI PROPRIETÀ, IMMOBILI IN SVILUPPO** (al netto dei rogiti effettuati e degli immobili Homizy ultimati): **186.300 MQ COMMERCIALI¹ PER 2.058 UNITÀ TIPO²**
- **PIPELINE IN SVILUPPO IN PARTNERSHIP: 23.900 MQ COMMERCIALI PER 260 UNITÀ TIPO²**
- **COSTO MEDIO ACQUISTO SUPERFICIE COMMERCIALE: 645 €/MQ**
- **PORTAFOGLIO ORDINI: 254 UNITÀ TIPO² PER € 126,2 MLN**
- **CAPARRE/ANTICIPI SU BASE PRELIMINARE CONTRATTUALIZZATI: € 38,4 MLN**
- **UNITÀ TIPO³ CONSEGNATE: 1.243⁴⁻⁵ PER € 482⁶ MLN**
- **DELIBERE FONDARIE: € 162,3 MLN, DI CUI € 89,9 MLN UTILIZZATI**

Milano, 11 giugno 2026 – Il Consiglio di Amministrazione di AbitareIn S.p.A. (**AbitareIn** o la **Società**), società milanese leader nello sviluppo residenziale, quotata sul mercato Euronext Milan, segmento Euronext STAR Milan, ha approvato, in data odierna, la relazione semestrale consolidata del Gruppo AbitareIn (il **Gruppo AbitareIn**) al 31 marzo 2026 (primo semestre dell'esercizio).

Commenta così **Luigi Gozzini, Presidente della Società**: *“Il semestre si chiude in un contesto milanese che continua a pesare in misura sempre più rilevante sulla nostra attività e che ci ha portati a una scelta di responsabilità: l'accordo preliminare con Techbau, annunciato lo scorso 9 giugno. Cedendo le iniziative ancora prive di titoli autorizzativi mettiamo al sicuro il valore costruito in questi anni e rafforziamo in modo deciso la nostra solidità patrimoniale e finanziaria. L'operazione porterà infatti a un miglioramento di 135 milioni di euro della Posizione Finanziaria Netta del Gruppo, che sarà anche ulteriormente influenzata positivamente dalla gestione ordinaria dei cantieri in ultimazione, con la consegna di circa 200 appartamenti. Resta ferma la nostra convinzione che serva un intervento normativo a livello nazionale sulla rigenerazione urbana; nel frattempo abbiamo agito con responsabilità per garantire al Gruppo continuità e stabilità.”*

Prosegue **Marco Grillo, A.D. della Società**: *“Sul piano operativo, nel semestre abbiamo dato priorità all'ultimazione dei progetti in corso: i rogiti hanno sostenuto i ricavi da vendite, l'EBITDA si è mantenuto stabile a € 6,7 milioni e abbiamo completato e aperto il secondo edificio in co-living della controllata Homizy. Con l'operazione con Techbau, oltre a proseguire con le attività sui cantieri in costruzione e in consegna, saremo ulteriormente focalizzati sull'evoluzione del modello verso partnership con altri*

¹ Di cui circa 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 N. di appartamenti ricalcolato sulla base del taglio medio delle “unità tipo”

⁴ Dato cumulativo di tutti gli appartamenti consegnati dal Gruppo

⁵ 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.

⁶ Di cui € 75 mln relativi alle unità della controllata Homizy S.p.A.



operatori, con un minore impegno di capitale per singola iniziativa: la direzione, già illustrata al mercato, che portiamo avanti anche con la joint venture per il progetto residenziale a Roma”.

Sintesi dei principali risultati economico-patrimoniali consolidati al 31 marzo 2026

Il primo semestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 41,1 milioni** (€ 63,7 mln al 31 marzo 2025) principalmente derivanti da:

- **€ 26,9 mln di ricavi per vendite** derivanti principalmente dai rogiti delle unità immobiliari dei progetti ultimati (€ 8,7 mln al 31 marzo 2025);
- **€ 0,0 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari** (€ 10,5 mln al 31 marzo 2025);
- **€ 8,3 mln di variazione positiva delle rimanenze per avanzamento lavori**, al netto dello scarico di magazzino dovuto alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti (variazione positiva di € 28,3 mln al 31 marzo 2025).

L'avanzamento della produzione è pari a € 36,3 mln (€ 36,7 mln al 31 marzo 2025).

- **€ 5,6 mln di altri ricavi** (€ 16,2 mln al 31 marzo 2025) che 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 € 2,7 mln e € 1,8 mln;
 - Altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding AbitareIn per un ammontare pari a € 0,3 mln.

L'EBITDA CONSOLIDATO è pari a € 6,7 mln (€ 6,5 mln al 31 marzo 2025).

L'EBT CONSOLIDATO è pari a € 1,4 mln (€ 2,2 mln al 31 marzo 2025). 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.

Il dato dell'EBT è influenzato negativamente, per € 0,4 mln, dalla svalutazione di partecipazioni in altre società, derivanti dalla valutazione al *fair value* alla data di chiusura del semestre di riferimento.

L'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO è pari a € 158,7 mln (€ 150,8 mln al 30 settembre 2025), di cui Euro 30,5 mln relativi alla holding Abitare In S.p.A., Euro 37 milioni relativo al Gruppo Homizy ed Euro 91,2 mln relativo ai veicoli operativi. La variazione è da imputarsi principalmente all'attività ordinaria, con investimenti complessivi pari a Euro 32 mln, a fronte di incassi derivanti principalmente dai rogiti delle unità immobiliari per un importo complessivo di circa Euro 25 mln.

Alla **data di approvazione** della relazione semestrale si è ridotto, attestandosi ad un valore pari a **Euro 139 mln**.

Si precisa altresì che, con il compimento dell'operazione di cessione a Techbau e il pagamento del corrispettivo, l'indebitamento finanziario netto del Gruppo vedrà una riduzione di ulteriori Euro 135 mln,

Abitare In S.p.A.

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

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

02 550 - info@abitareinspa.com – abitareinspa.pec@mypec.eu

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



in aggiunta alla riduzione che deriverà dalla gestione ordinaria dei cantieri in ultimazione, con la consegna di circa 200 appartamenti.

Indebitamento finanziario Netto			
31.03.2026	31.03.2026	30.09.2025	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	5.571.058	4.900.576	670.482
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	3.004.607	3.004.692	(85)
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	8.575.665	7.905.268	670.397
E. Debito finanziario corrente	9.148.467	2.452.795	6.695.672
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	61.150.747	51.046.867	10.103.880
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	70.299.214	53.499.662	16.799.552
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	61.723.549	45.594.394	16.129.155
I. Debito finanziario non corrente	96.986.305	105.190.031	(8.203.726)
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	96.986.305	105.190.031	(8.203.726)
M. Totale indebitamento finanziario netto (H)+(L)	158.709.854	150.784.425	7.925.429

Overview sulla Pipeline di Sviluppo

Alla data odierna, al netto dei progetti già ultimati e consegnati (e non tenendo conto dei futuri effetti dell'operazione di cessione di cui al contratto preliminare sottoscritto in data 9 giugno 2026), la pipeline di sviluppo di proprietà del Gruppo (o di cui è promissario acquirente) è composta di **18 aree**, per circa **186.300 mq commerciali**⁷, corrispondenti a circa **2.058 appartamenti tipo**⁸.

Degli appartamenti in pipeline, ad oggi risultano **venduti** (su base preliminare) **254 appartamenti**⁸, per un **controvalore di circa € 126,2 mln**, con **anticipi contrattualizzati** (garantiti da polizza fidejussoria assicurativa) **per € 38,4 mln** e sono attualmente in **costruzione 183 appartamenti**⁸.

Inoltre, è attualmente in sviluppo, in partnership con un altro operatore, **1 progetto** nella città di Roma, di **23.900 mq** di superficie commerciale, per circa 260 appartamenti⁸.

⁷ Di cui circa 19.900 mq da realizzarsi in Edilizia Convenzionata e/o Concordata

⁸ 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.



Unità consegnate

Il Gruppo ha **consegnato, ad oggi, 1.243 appartamenti⁹⁻¹⁰⁻¹¹**, per un **controvalore complessivo di € 482 mln¹²**.

Eventi successivi al 31 marzo 2026

Successivamente alla chiusura del periodo di riferimento sono proseguiti i rogiti delle unità immobiliari del progetto Palazzo Sintesy: alla data odierna risultano rogitate 119 unità¹³, per un controvalore complessivo di circa € 47 mln.

In data 9 giugno 2026 la Società ha sottoscritto un contratto preliminare di compravendita con Techbau S.p.A. avente ad oggetto la cessione delle partecipazioni rappresentative del 100% del capitale sociale di 14 società veicolo, riferibili ad altrettante iniziative di sviluppo residenziale ancora in attesa dei relativi titoli autorizzativi, per circa complessivi 164.000 mq commerciali (situate nel Comune di Milano, ad eccezione di un'area nel Comune di Firenze).

L'*enterprise value* complessivo delle società target è stato determinato in € 135,3 mln. Il contratto prevede il pagamento da parte di Techbau di un corrispettivo provvisorio pari a € 95,5 mln, determinato sulla base della posizione finanziaria netta stimata al 30 giugno 2026 e soggetto ai consueti meccanismi di aggiustamento. Il corrispettivo sarà corrisposto in tre tranche (€ 8 mln a titolo di caparra confirmatoria; € 45 mln al closing; € 42,5 mln entro il 9 settembre 2027, con dilazione assistita da garanzia autonoma a prima richiesta).

L'operazione si inserisce nel contesto del perdurante rallentamento del ciclo autorizzativo urbanistico del Comune di Milano e risponde all'obiettivo di ridurre il profilo di rischio complessivo del Gruppo, mettendo in sicurezza attivi caratterizzati da elevata incertezza temporale e autorizzativa e riducendo in modo significativo l'indebitamento consolidato. Il closing è previsto entro il mese di luglio 2026, subordinatamente al verificarsi di talune condizioni sospensive in linea con la prassi di mercato. Per maggiori dettagli si rinvia al comunicato stampa diffuso dalla Società in data 9 giugno 2026.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nell'esercizio in corso, proseguiranno i rogiti del progetto di Palazzo Sintesy e saranno avviati i rogiti del secondo edificio del progetto di Porta Naviglio Grande.

A valle del perfezionamento dell'operazione di cessione a Techbau, pur con un ridimensionamento del perimetro della pipeline in sviluppo, il Gruppo continuerà la propria attività nel settore dello sviluppo

⁹ N. di appartamenti ricalcolato sulla base del taglio medio delle "unità tipo"

¹⁰ Dato cumulativo di tutti gli appartamenti consegnati dal Gruppo

¹¹ 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.

¹² Di cui € 75 mln relativi alle unità della controllata Homizy S.p.A.

¹³ N. di appartamenti ricalcolato sulla base del taglio medio delle "unità tipo"



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 un minore impegno di capitale per singola iniziativa immobiliare, in coerenza con la strategia di diversificazione già illustrata al mercato.

L'operazione comporterà inoltre una riduzione di Euro 135 mln dell'indebitamento consolidato del Gruppo. 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.

Conference call

Il management della Società sarà a disposizione della comunità finanziaria in una **videocall** che si terrà il prossimo **venerdì 19 giugno alle ore 11.30 (CET)**.

È possibile partecipare alla videocall richiedendo il link di accesso all'indirizzo mail ereni@abitareinspa.com.

Si rende noto che, a partire dal 12 giugno 2026, la Relazione Finanziaria Semestrale al 31 marzo 2026 sarà a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul sito internet della Società www.abitareinspa.com alla Sezione Investors e presso il meccanismo di stoccaggio autorizzato 1 Info Storage (www.1info.it/PORTALE1INFO).

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 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

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



Contatti:

Investor relations
AbitareIn
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.

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



Prospetto di Conto Economico consolidato

	<i>Nota</i>	31.03.2026	Di cui parti correlate	31.03.2025	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite	20.1	26.936.705		8.683.985	
Ricavi degli affitti	20.2	200.803		-	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	20.3	8.302.299		28.298.814	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree		-		10.500.000	
Altri ricavi	20.4	5.647.252		16.211.943	
TOTALE RICAVI	20	41.087.059		63.694.742	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita		-		10.500.000	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		11.520		27.701	
Costi per Servizi	21.1;25	30.806.976	661.428	42.453.027	661.023
Noleggi ed altri	21.2	257.604		486.074	
Costi per il personale	21.3;25	1.903.212	80.000	1.875.948	80.000
Ammortamenti	21.4	1.210.481		568.787	
Svalutazioni e accantonamenti	21.5;25	50.746	50.746	45.872	45.872
Altri costi operativi	21.6	1.375.478		1.814.433	
TOTALE COSTI OPERATIVI	21	35.616.017		57.771.842	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		5.471.042		5.922.900	
Proventi finanziari	22	27.365		229.971	
Oneri finanziari	22	(4.143.760)		(3.981.984)	(35.844)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		1.354.647		2.170.887	
Imposte	23	(1.266.838)		(1.150.601)	
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		87.809		1.020.286	
Di cui:					
Risultato netto di competenza di terzi		(345.616)		(73.525)	
Risultato netto di competenza del Gruppo		433.425		1.093.811	

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



Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	<i>Nota</i>	31.03.2026	31.03.2025
Utile (perdita) dell'esercizio		87.809	1.020.286
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Benefici ai dipendenti		19.706	(40.529)
Effetto fiscale		(4.729)	9.727
Totale		14.977	(30.802)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>			
Strumenti di copertura		73.321	(422)
Effetto fiscale		(17.597)	101
Totale		55.724	(321)
Totale variazione riserva oci		70.701	(31.123)
Risultato del periodo complessivo		158.510	989.163
Di cui:			
Risultato netto di competenza di terzi		(345.616)	(73.525)
Risultato netto di competenza del Gruppo		504.126	1.062.688
 Risultato per azione	24	0,01	0,04
Risultato per azione diluito	24	0,01	0,04

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



Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	<i>Nota</i>	31.03.2026	Di cui parti correlate	30.09.2025	Di cui parti correlate
Attività materiali	1	65.910.293		61.994.085	
Attività immateriali	2	4.380.998		1.765.978	
Attività finanziarie	3	14.861		-	
Partecipazioni in altre imprese	4	867.524		1.288.294	
Attività per imposte anticipate	5	4.380.040		3.808.132	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		75.553.716		68.856.489	
Magazzino	6	269.002.257		260.699.958	
Attività finanziarie iscritte al fair value	7	3.004.607		3.004.692	
Crediti commerciali	8	1.196.560		4.124.892	
Altre attività correnti	9	13.775.814		18.824.578	
Attività per imposte correnti	10	9.971.815		8.486.607	
Disponibilità liquide	11	5.571.058		4.900.576	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		302.522.111		300.041.303	
TOTALE ATTIVITÀ		378.075.827		368.897.792	
Capitale sociale		133.075		133.075	
Riserve		46.551.499		46.480.798	
Utili/(perdite) a nuovo		60.984.786		60.668.696	
Utile/(perdita) d'esercizio		433.425		384.038	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		108.102.785		107.666.607	
Utile e riserve di terzi		3.016.728		3.391.396	
PATRIMONIO NETTO	12	111.119.513		111.058.003	
Passività finanziarie non correnti	13	96.986.305		105.190.031	
Benefici a dipendenti	14	387.135		379.231	
Altre passività non correnti	15;25	625.417	584.584	630.938	531.645
Caparre e acconti da clienti	16	24.207.019		37.671.461	
Passività per imposte differite	5	6.784.321		5.914.876	
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		128.990.197		149.786.537	
Passività finanziarie correnti	13	70.299.214		53.499.662	
Debiti commerciali	17;25	33.866.715	13.026	29.552.365	90.091
Altre passività correnti	18;25	7.982.846	1.451.786	12.555.763	1.344.250
Caparre e acconti da clienti	16	23.296.654		11.284.762	
Passività per imposte correnti	19	2.520.688		1.160.700	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		137.966.117		108.053.252	
TOTALE PASSIVITÀ		266.956.314		257.839.789	
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		378.075.827		368.897.792	

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



Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	31.03.2026	31.03.2025
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	87.809	1.020.286
Imposte sul reddito	1.266.838	1.150.601
Proventi finanziari	(27.365)	(229.971)
Oneri finanziari	4.143.760	3.981.984
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	-	-
Accantonamenti netti	122.561	115.549
Accantonamento stock grant	-	-
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.210.481	568.787
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	6.804.084	6.607.236
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(8.302.299)	(38.798.814)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	4.314.351	12.493.408
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	2.928.332	(68.558)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(2.093.794)	(3.997.902)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(3.807.969)	(3.406.776)
Imposte pagate	242	-
Utilizzo dei fondi	(58.447)	(71.789)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(215.500)	(27.243.195)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(56.371)	(111.865)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(4.484.000)	(12.018.535)
Investimenti in attività immateriali	(3.699.972)	(245.946)
Dismissioni di attività immateriali	47.128	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	-
Disinvestimenti in altre partecipazioni	26.277	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(8.166.938)	(12.376.346)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	17.015.596	30.174.905
Rimborso finanziamenti bancari	(16.930.662)	(10.893.798)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	9.064.901	6.813.274
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	85	10.785.191
Variazione del perimetro di consolidamento	(97.000)	(82.500)
Investimenti in azioni proprie	-	-
Dividendi pagati	-	-
Aumento capitale a pagamento	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	9.052.920	36.797.072
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	670.482	(2.822.469)
Disponibilità liquide di inizio periodo	4.900.576	13.776.734
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 31 marzo	670.482	(2.822.469)
Disponibilità liquide di fine periodo	5.571.058	10.954.265

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