



COMUNICATO STAMPA

ABITAREIN APPROVA IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2026 (TERZO TRIMESTRE)

(RISULTATI NON INFLUENZATI DALL'OPERAZIONE DI CESSIONE CONCLUSA IN DATA 30 LUGLIO 2026)

RICAVI CONSOLIDATI € 55,3 MLN

EBITDA CONSOLIDATO € 5,5 MLN

IN SINTESI (dati consolidati al 30 giugno 2026 – redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS)

- **RICAVI CONSOLIDATI € 55,3 MLN** (€ 84,6 mln 30 giugno 2025)
- **EBITDA CONSOLIDATO PARI A € 5,5 mln** (€ 9,6 mln al 30 giugno 2025)
- **EBT CONSOLIDATO NEGATIVO PER € 2,9 mln** (positivo per € 2,0 mln al 30 giugno 2025)
- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO € 106,2 MLN** (€ 107,7 mln al 30 settembre 2025)
- **INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO € 142,6 MLN** (€ 150,8 mln al 30 settembre 2025)
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO NEGATIVO PER € 1,4 MLN** (positivo per € 1,2 mln al 30 giugno 2025)

Milano, 6 agosto 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, ha approvato, in data odierna, il resoconto intermedio di gestione consolidato del Gruppo AbitareIn al 30 giugno 2026 (terzo trimestre dell'esercizio).

Commenta così i risultati **Luigi Gozzini, Presidente** di AbitareIn: *“I primi nove mesi, i cui risultati non recepiscono l'operazione con Techbau, confermano quanto il contesto milanese sia ormai mutato in profondità: il rallentamento del ciclo autorizzativo, che dura da quasi tre anni, non è una parentesi ma un cambiamento strutturale delle condizioni in cui operiamo. È in questa lettura che si colloca la cessione a Techbau, perfezionata lo scorso 30 luglio: un'operazione che ci ha consentito di mettere in sicurezza oggi il valore costruito in questi anni e di rafforzare in modo deciso la nostra struttura patrimoniale e finanziaria. L'operazione, già con l'incasso della seconda tranche di euro 50,8 mln avvenuto il 30 luglio, determina infatti una significativa riduzione dell'indebitamento finanziario netto del Gruppo, cui si aggiungerà l'apporto della gestione ordinaria dei cantieri in ultimazione. Resta ferma la convinzione che serva un intervento normativo nazionale sulla rigenerazione urbana; nell'attesa, abbiamo agito con responsabilità per garantire al Gruppo continuità e stabilità”.*

Aggiunge Marco Grillo, A.D. della Società: *“Sul piano operativo, nei primi nove mesi abbiamo dato priorità all'ultimazione dei progetti già autorizzati e ai rogiti dei progetti conclusi. Restiamo concentrati sui cantieri in corso e in consegna — ad oggi circa 100 appartamenti — mentre con il closing dell'operazione Techbau acceleriamo l'evoluzione del nostro modello: partnership con altri operatori industriali e finanziari e contratti di service che riducono il capitale impiegato per singola iniziativa, valorizzando il know-how maturato negli anni”.*

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 (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



Sintesi dei principali risultati economico-patrimoniali consolidati al 30 giugno 2026

Il terzo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 55,3 milioni** (€ 84,6 mln al 30 giugno 2025), principalmente derivanti da:

- **€ 73,4 mln di ricavi per vendite** derivanti principalmente dai rogiti delle unità immobiliari dei progetti ultimati (€ 10,6 mln al 30 giugno 2025);
- **€ 4,3 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari**, relativi all'acquisto definitivo di un'area in Milano (€ 10,5 mln al 30 giugno 2025);
- **€ - 28,9 mln di variazione negativa 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 € 40,3 mln al 30 giugno 2025).

Avanzamento della produzione pari a € 48,2 mln.

- **€ 6,0 mln di Altri Ricavi** (€ 23,1 mln al 30 giugno 2025) 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. per complessivi 4,8 mln;
 - Altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding AbitareIn per un ammontare pari a circa € 1,0 mln.

EBITDA CONSOLIDATO PARI A € 5,5 MLN (€ 9,6 mln al 30 giugno 2025)

L'EBT CONSOLIDATO è negativo per € 2,9 mln (positivo per € 2,0 mln nel terzo trimestre 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 di struttura, che la Società ha ritenuto di preservare per mantenere la piena capacità operativa necessaria alla ripresa dell'attività una volta superata la fase di incertezza autorizzativa. Inoltre, il dato è influenzato negativamente, per euro 2,0 mln, dagli ammortamenti e dagli oneri connessi all'entrata in esercizio dei due edifici in co-living della controllata Homizy, in fase di progressiva locazione.

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

L'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO è pari a € 142,6 mln (€ 150,8 mln al 30 settembre 2025), di cui Euro 28,9 mln relativi alla holding Abitare In S.p.A., Euro 39,6 milioni relativo al Gruppo Homizy ed Euro 74,2 mln relativo ai veicoli operativi.

La variazione è da imputarsi principalmente all'assorbimento derivante dall'attività ordinaria per complessivi Euro 60 mln, a fronte di incassi derivanti principalmente dai rogiti delle unità immobiliari per un importo complessivo di circa Euro 60 mln e dalla caparra versata da Techbau alla sottoscrizione del contratto preliminare.

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 (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



Indebitamento finanziario Netto			
30.06.2026	30.06.2026	30.09.2025	Variazione
valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	7.265.248	4.900.576	2.364.672
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	3.027.192	3.004.692	22.500
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	10.292.440	7.905.268	2.387.172
E. Debito finanziario corrente	5.756.311	2.452.795	3.303.516
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	61.505.961	51.046.867	10.459.094
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	67.262.271	53.499.662	13.762.609
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	56.969.831	45.594.394	11.375.437
I. Debito finanziario non corrente	85.640.980	105.190.031	(19.549.051)
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	85.640.980	105.190.031	(19.549.051)
M. Totale indebitamento finanziario netto (H)+(L)	142.610.812	150.784.425	(8.173.613)

Eventi successivi al 30 giugno 2026

In data 30 luglio 2026 si è perfezionata la cessione a Techbau New Living S.r.l. (designata da Techbau S.p.A.) 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. L'enterprise value complessivo delle società target è stato determinato in Euro 141,1 milioni e il corrispettivo della cessione è pari a Euro 101,3 milioni, corrisposto quanto a Euro 8 mln in data 12 giugno 2026, quanto a Euro 50,8 mln in data 30 luglio 2026 (al closing) e quanto a Euro 42,5 mln entro il 9 settembre 2027, con dilazione assistita da garanzia autonoma a prima richiesta.

Per effetto del perfezionamento dell'operazione e dell'incasso del corrispettivo, unitamente al trasferimento all'acquirente del debito di progetto facente capo alle società target, l'indebitamento finanziario netto consolidato del Gruppo registra una significativa riduzione.

Sempre in data 30 luglio 2026 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di richiedere a Borsa Italiana S.p.A. l'esclusione delle azioni ordinarie della Società dalla qualifica di STAR, ai sensi dell'art. 2.5.7 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A. La decisione è motivata principalmente dal mutamento del profilo dimensionale del Gruppo, che rende taluni adempimenti caratterizzanti del segmento STAR — tra cui la pubblicazione dei dati trimestrali — di limitata significatività. Le azioni della Società continueranno a essere negoziate su Euronext Milan.

In data 5 agosto 2026 la Società ha sottoscritto un contratto di servizi con una primaria SGR per un progetto residenziale di circa 80 appartamenti a Milano, che prevede la conservazione e la ristrutturazione dell'immobile esistente mediante un processo di rigenerazione di spazi attualmente inutilizzati.

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 (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



Evoluzione prevedibile della gestione

Pur con un ridimensionamento del perimetro della pipeline in sviluppo conseguente alla conclusione dell'operazione di cessione a Techbau, il Gruppo continuerà la propria attività nel settore dello sviluppo residenziale.

Premesso che elemento determinante sarà l'evoluzione della situazione urbanistica milanese, nei prossimi mesi la Società sarà concentrata su: (i) la prosecuzione e l'ultimazione dei cantieri in corso, con la consegna degli appartamenti delle iniziative già autorizzate; (ii) l'ottimizzazione e l'alleggerimento della struttura finanziaria della Società; (iii) la valutazione, in sede di Consiglio di Amministrazione, delle migliori modalità di valorizzazione dell'eventuale liquidità in eccesso, nell'interesse della Società e dei propri azionisti, e (iv) la valutazione di opportunità di investimento in nuove iniziative, anche in partnership con altri operatori, sviluppando ulteriormente il modello di business della Società attraverso contratti di service e altre forme di collaborazione che limitino l'impiego di capitale proprio, valorizzando il know-how maturato nel tempo.

Alla data odierna, è in corso un accordo per lo sviluppo in partnership di un progetto di oltre 200 appartamenti a Roma, oltre a un ulteriore contratto di servizi in favore di un operatore terzo, per la realizzazione di circa 80 appartamenti a Milano. Tali operazioni sono regolate da contratti di service, di durata mediamente quadriennale, che prevedono una remunerazione articolata in una componente fissa e una componente variabile legata ai risultati economici del progetto, nonché alla quota di equity investita da Abitare In nell'iniziativa.

Si rende noto che il resoconto intermedio di gestione al 30 giugno 2026 è 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.

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 (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



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 mercato Euronext Milan (ticker: ABT.MI).

Codice alfanumerico per le azioni: ABT
Codice ISIN: IT0005445280

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 (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



Prospetto di Conto Economico consolidato

	30.06.2026	30.06.2025
Ricavi delle vendite	73.432.939	10.642.779
Ricavi degli affitti	545.023	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	- 28.970.769	40.345.761
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	4.270.000	10.500.000
Altri ricavi	6.024.304	23.068.084
TOTALE RICA VI	55.301.497	84.556.624
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	4.270.000	10.500.000
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	-	-
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.128	35.707
Costi per Servizi	39.653.507	58.332.075
Noleggi ed altri	454.867	769.201
Costi per il personale	2.915.244	2.837.952
Ammortamenti	2.463.451	857.614
Svalutazioni e accantonamenti	-	133.809
Altri costi operativi	2.532.888	2.515.338
TOTALE COSTI OPERATIVI	52.310.085	75.981.696
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	2.991.412	8.574.928
Proventi finanziari	41.824	233.655
Oneri finanziari	(5.977.805)	(6.797.889)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	(2.944.570)	2.010.694
Imposte	812.555	(901.201)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(2.132.015)	1.109.493
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(710.360)	(124.369)
Risultato netto di competenza del Gruppo	(1.421.655)	1.233.862

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 (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



Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	30.06.2026	30.06.2025
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.132.015)	1.109.493
<i>Altre componenti di conto economico complessivo Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	14.977	(31.278)
Effetto fiscale	(3.594)	7.543
Totale	11.383	(23.735)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	55.724	(21.868)
Effetto fiscale	(13.374)	5.249
Totale	42.350	(16.619)
Totale variazione riserva oci	53.733	(40.354)
Risultato del periodo complessivo	(2.078.282)	1.069.139
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(710.360)	(124.369)
Risultato netto di competenza del Gruppo	(1.367.922)	1.193.508

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 (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



Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	30.06.2026	30.09.2025
Attività materiali	70.175.095	61.994.085
Attività immateriali	1.551.017	1.765.978
Attività finanziarie	-	-
Partecipazioni in altre imprese	844.050	1.288.294
Attività per imposte anticipate	1.447.603	3.808.132
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	74.017.766	68.856.489
Magazzino	238.537.237	260.699.958
Attività finanziarie iscritte al fair value	3.027.192	3.004.692
Crediti commerciali	1.304.372	4.124.892
Altre attività correnti	8.728.603	18.824.578
Attività per imposte correnti	8.763.875	8.486.607
Disponibilità liquide	7.265.248	4.900.576
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	267.626.527	300.041.303
TOTALE ATTIVITÀ	341.644.292	368.897.792
Capitale sociale	133.075	133.075
Riserve	46.551.502	46.480.798
Utili/(perdite) a nuovo	60.984.786	60.668.696
Utile/(perdita) d'esercizio	- 1.421.655	384.038
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	106.247.709	107.666.607
Utile e riserve di terzi	2.651.984	3.391.396
PATRIMONIO NETTO	108.899.693	111.058.003
Passività finanziarie non correnti	85.640.980	105.190.031
Benefici a dipendenti	597.923	379.231
Altre passività non correnti	805.703	630.938
Caparre e acconti da clienti non correnti	9.481.615	37.671.461
Passività per imposte differite	5.664.982	5.914.876
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	102.191.203	149.786.537
Passività finanziarie correnti	67.262.271	53.499.662
Debiti commerciali	21.334.695	29.552.365
Altre passività correnti	15.527.672	12.555.763
Caparre e acconti da clienti correnti	26.239.471	11.284.762
Passività per imposte correnti	189.288	1.160.700
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	130.553.397	108.053.252
TOTALE PASSIVITÀ	232.744.600	257.839.789
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	341.644.292	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 (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



Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.06.2026	30.06.2025
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.132.015)	1.109.493
Imposte sul reddito	(812.555)	901.201
Proventi finanziari	(27.365)	(233.655)
Oneri finanziari	4.143.760	6.797.889
Accantonamenti netti		238.075
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	2.463.451	857.614
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	3.635.276	9.670.617
Decremento/(incremento) delle rimanenze	22.162.721	(50.845.761)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	(8.217.670)	13.162.312
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	2.820.520	1.731.845
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	1.095.957	(4.895.059)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(3.699.395)	(6.728.679)
Imposte pagate		(47.882)
Utilizzo dei fondi		(87.348)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	17.797.410	(38.039.955)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali		(126.912)
Investimenti immobiliari	(10.429.501)	(18.650.003)
Investimenti in attività immateriali		(358.827)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(10.429.501)	(19.135.742)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	28.078.592	49.630.220
Rimborso finanziamenti bancari	(30.343.250)	(15.394.192)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	(2.716.081)	5.587.677
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(22.500)	9.782.274
Variazione del perimetro di consolidamento		(82.500)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	(5.003.239)	49.523.479
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	2.364.670	(7.652.218)
Disponibilità liquide di inizio periodo	4.900.576	13.776.733
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 giugno	2.364.670	(7.652.218)
Disponibilità liquide di fine periodo	7.265.246	6.124.515

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 (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