

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2026

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	3
STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2026	4
PREMESSA	5
RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN	7
Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 30 Giugno 2026.....	9
Conto economico consolidato riclassificato	9
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata	11
Indebitamento finanziario.....	12
Principali attività ed eventi del periodo	13
Eventi successivi al 30 Giugno 2026	14
Evoluzione prevedibile della gestione.....	15
Attività di ricerca e sviluppo	16
Cenni generali sui principali contenziosi in essere.....	16
Altre informazioni.....	16
Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata.....	17
Prospetto di Conto Economico consolidato.....	18
Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato.....	19
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....	20
Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)	21
DICHIARAZIONE AI SENSI DELL’ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS 58/1998	22

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

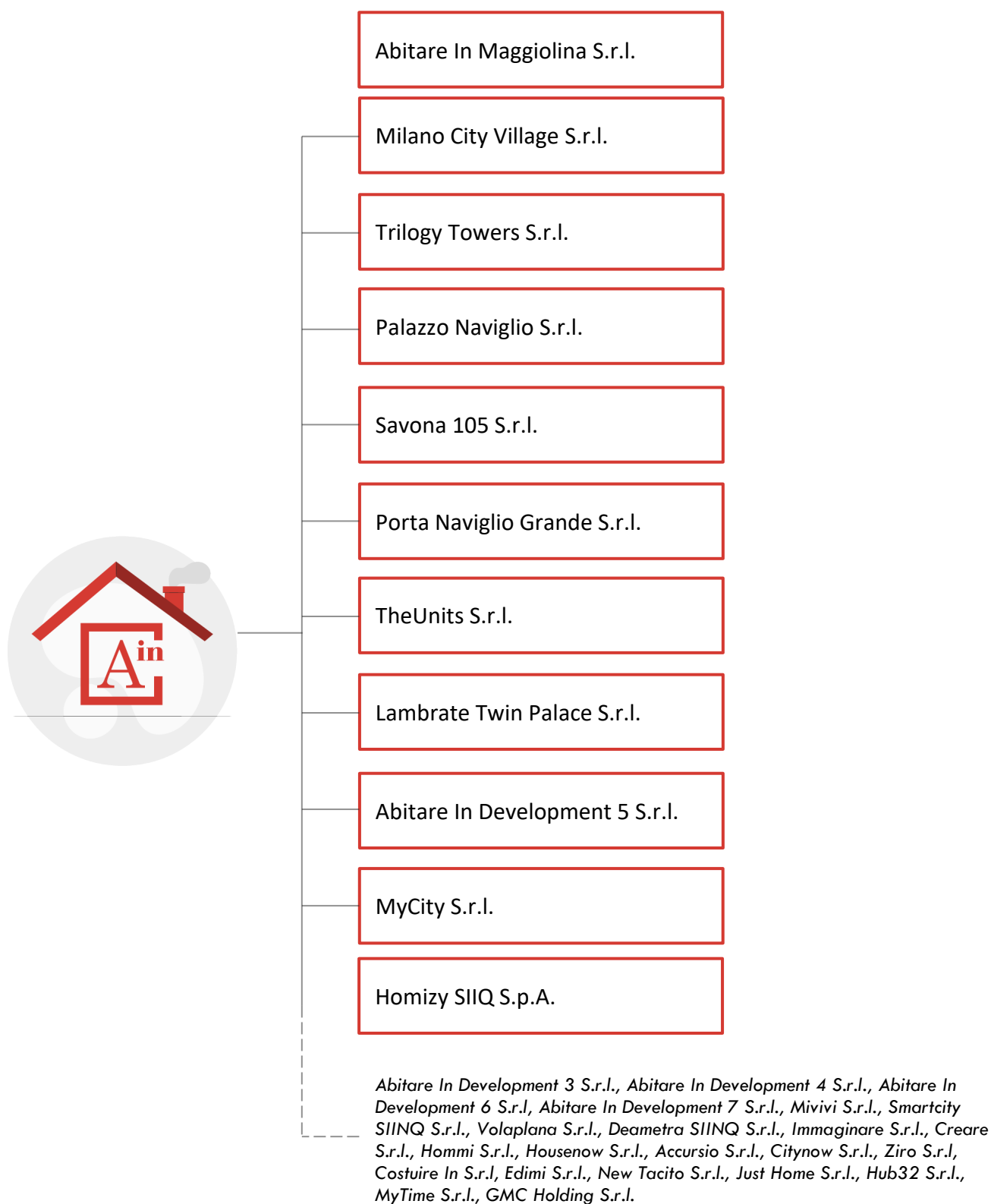
Società di Revisione

BDO Italia S.p.A.

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili

Cristiano Contini

Struttura del gruppo al 30 Giugno 2026



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 30 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 30 giugno 2026 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 6 agosto 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 30 giugno 2026 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 Development 7 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 Siinq S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	71,20%*
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 Siinq S.p.A.	Milano, via degli Olivetani 10/12	115.850	71,20%
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 Siinq S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	71,20%*
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 71,20% 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 71,2% 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

Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 30 giugno 2026

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	30.06.2026	% sui ricavi della gestione caratteristica	30.06.2025	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	73.432.939	132,79%	10.642.779	12,59%
Ricavi Affitti	545.023	0,99%		
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	(28.970.769)	-52,39%	40.345.761	47,71%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	4.270.000	7,72%	10.500.000	12,42%
Altri ricavi	6.024.304	10,89%	23.068.084	27,28%
Totale ricavi consolidati	55.301.497	100,00%	84.556.624	100,00%
Costi di produzione	44.398.502	80,28%	69.636.983	82,36%
VALORE AGGIUNTO	10.902.994	19,72%	14.919.641	17,64%
Costo del lavoro	2.915.244	5,27%	2.837.952	3,36%
Altri costi operativi	2.532.888	4,58%	2.515.338	2,97%
Ebitda	5.454.863	9,86%	9.566.351	11,31%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.463.451	4,45%	991.423	1,17%
Ebit	2.991.412	5,41%	8.574.928	10,14%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(5.935.981)	-10,73%	(6.564.234)	-7,76%
Ebt	(2.944.570)	-5,32%	2.010.694	2,38%
Imposte sul reddito	812.555	1,47%	(901.201)	-1,07%
Utile (perdita) dell'esercizio	(2.132.015)	-3,86%	1.109.493	1,31%

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 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.

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Impieghi		
Valori in unità di Euro	30.06.2026	30.09.2025
Immobilizzazioni immateriali	1.551.017	1.765.978
Immobilizzazioni materiali	70.175.095	61.994.085
Immobilizzazioni finanziarie		0
Partecipazioni in altre imprese	844.050	1.288.294
Altre attività non correnti	1.447.603	3.808.132
Altre attività correnti	18.796.850	31.436.077
Magazzino	238.537.237	260.699.958
Altre passività correnti e non correnti	(79.841.348)	(99.150.096)
CAPITALE INVESTITO NETTO	251.510.504	261.842.428
Disponibilità liquide	(7.265.248)	(4.900.576)
Attività finanziarie iscritte al fair value	(3.027.192)	(3.004.692)
Debiti finanziari correnti	67.262.271	53.499.662
Debiti finanziari non correnti	85.640.980	105.190.031
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	142.610.812	150.784.425
Capitale sociale	133.075	133.075
Riserve e utili (perdite) a nuovo	110.898.632	110.540.890
Utile (perdita) d'esercizio	(2.132.015)	384.038
PATRIMONIO NETTO	108.899.693	111.058.003
FONTI DI FINANZIAMENTO	251.510.504	261.842.428

La variazione delle immobilizzazioni materiali è dovuta principalmente, al netto degli ammortamenti di periodo, all'iscrizione di mobili e arredi a seguito della sottoscrizione di contratti di leasing degli arredi presenti negli appartamenti e nelle parti comuni negli immobili dei progetti di locazione nella forma del co-living, in capo alla controllata Homizy S.p.A., per un valore complessivo pari a € 4,5 mln, e ai costi di sviluppo afferenti agli immobili destinati alla locazione nella formula del co-living da parte della controllata Homizy S.p.A. per un valore complessivo di € 4,8 mln.

Le partecipazioni in altre imprese si sono ridotte per la svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. per un importo pari a € 0,4 mln.

Il decremento delle rimanenze di magazzino, è dovuto principalmente agli scarichi derivanti dalle consegne delle unità immobiliari dei progetti ultimati.

Indebitamento finanziario netto

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)

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.

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 della caparra versata da Techbau alla sottoscrizione del contratto preliminare.

Principali attività ed eventi del período

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.

Sempre nel periodo di riferimento, 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.

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 stati ultimati i lavori di Palazzo Sintesy - parte del Programma di Riqualificazione Urbana di Rubattino - i cui rogiti sono iniziati negli ultimi giorni del mese di marzo. Alla data della presente relazione, sono state rogitate 128 unità immobiliari, per complessivi Euro 54,3 mln.

È stato, inoltre, completato e aperto il secondo edificio in locazione residenziale con la formula del co-living della controllata Homizy S.p.A.

Nel mese di giugno, sono stati ultimati i lavori del secondo edificio del progetto di Porta Naviglio Grande, i cui rogiti sono iniziati negli ultimi giorni del mese. Alla data della presente relazione, sono state rogitate 33 unità immobiliari, per complessivi Euro 16,3 mln.

In data 9 giugno 2026 la Società ha sottoscritto un accordo preliminare per la cessione a Techbau S.p.A. delle partecipazioni rappresentative del 100% del capitale sociale in 14 società veicolo e riferibili ad altrettante iniziative residenziali in attesa di autorizzazione.

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 quali 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.

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.

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. (Si rimanda al paragrafo successivo per maggiori informazioni sui termini dell'accordo).

In tale contesto, il mantenimento nel perimetro del Gruppo delle iniziative immobiliari avrebbe comportato, 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.

Eventi successivi al 30 giugno 2026

In data 20 luglio 2026 si è tenuta l'Assemblea ordinaria degli Azionisti della Società, convocata per esprimere il proprio orientamento non vincolante sull'unico punto all'ordine del giorno: "Cessione a Techbau S.p.A. delle partecipazioni detenute da Abitare In S.p.A. in alcune società controllate: parere non vincolante dell'Assemblea ordinaria dei soci".

La proposta del Consiglio di Amministrazione, descritta nella Relazione Illustrativa messa a disposizione degli azionisti sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info (www.1info.it) in data 19 giugno 2026, è stata approvata con il voto favorevole del 66,7% del capitale rappresentato in assemblea.

Nel corso della discussione assembleare, taluni azionisti hanno sollecitato il Consiglio di Amministrazione ad assumere in tempi rapidi le determinazioni relative all'impiego dei proventi derivanti dall'operazione in un'ottica di distribuzione di valore agli azionisti. Il Consiglio di Amministrazione, pertanto, si riunirà tempestivamente al fine di valutare e deliberare in merito, nel rispetto della normativa applicabile e tenuto conto delle esigenze della Società e del Gruppo.

In data 27 luglio 2026 la Società ha pubblicato il suo sesto Bilancio di Sostenibilità, relativo all'esercizio 2025, redatto su base volontaria per condividere con tutti gli stakeholder i progressi della Società lungo la propria strategia di sviluppo responsabile. Il documento misura l'impatto concreto delle scelte aziendali in ambito Sociale, Economico, Ambientale e di Governance, in un anno in cui le regole europee sulla decarbonizzazione degli edifici hanno compiuto un passo decisivo dalla fase delle intenzioni a quella dell'applicazione.

Il documento è stato redatto in conformità alle Linee Guida del GRI Sustainability Reporting Standard (GRI Standards) del 2021 e descrive l'impegno di AbitareIn, guidato dai Sustainable Development Goals (SDGs), ossia i 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile individuati dalle Nazioni Unite nel 2015, diretti alla salvaguardia del pianeta e al benessere dei suoi abitanti.

In data 30 luglio 2026 si è perfezionata la cessione a Techbau New Living S.r.l., designata da Techbau S.p.A. quale acquirente delle partecipazioni rappresentative del 100% del capitale sociale di 14 società veicolo, riferibili ad altrettante iniziative residenziali in attesa di autorizzazione, il cui relativo contratto preliminare era stato sottoscritto in data 9 giugno 2026.

L'enterprise value complessivo delle Società Target è stato determinato in Euro 141,1 milioni.

Il corrispettivo della cessione è pari a Euro 101,3 milioni, così corrisposti:

- Euro 8 mln, versati in data 12 giugno 2026,
- Euro 50,8 mln corrisposti in data 30 luglio 2026,
- Euro 42,5 mln entro il 9 settembre 2027; tale dilazione di pagamento è assistita da garanzia autonoma a prima richiesta.

L'operazione comporta anche una significativa riduzione dell'indebitamento consolidato del Gruppo, anche per effetto del trasferimento all'acquirente del debito di progetto facente capo alle società cedute pari a Euro 40 mln.

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. (Per maggiori informazioni, si rimanda alla Relazione Illustrativa - paragrafo 3.3 - predisposta dalla Società per l'Assemblea del 20 luglio 2026).

In forza di addendum al contratto, le parti hanno concordato di riconoscere all'acquirente una *put*, da esercitarsi entro il 31 ottobre 2026, su tre società target, al medesimo valore riconosciuto nell'operazione (Euro 17,4 mln complessivi), e soggetto al solo aggiustamento per le variazioni della relativa posizione finanziaria netta alla data della rivendita. Il pagamento, nel caso, avverrebbe mediante compensazione parziale con la terza tranche (prevista entro il 9 settembre 2027) del corrispettivo dell'operazione, senza quindi alcun esborso di cassa per la Società. Le iniziative eventualmente riacquistate da AbitareIn tornerebbero quindi nella piena disponibilità della Società, che ne valuterà le migliori modalità di valorizzazione.

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.

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, il quale prevede la conservazione dell'immobile esistente e la sua ristrutturazione, mediante un processo di rigenerazione di spazi attualmente vuoti. Sulla base del contratto, oltre all'attività di progettazione e predisposizione dell'iter autorizzativo (già svolta), la Società presterà i propri servizi per le attività di marketing, commercializzazione e gestione del cliente.

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.

In particolare, all'esito dell'operazione, Abitare In è rimasta titolare, tra l'altro: (i) della partecipazione di circa il 71% in Homizy S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan, segmento Professionale, attiva nel "build to rent" con la formula del co-living; (ii) della partecipazione totalitaria in Costruire In S.r.l., general contractor del Gruppo; (iii) del veicolo proprietario degli uffici siti in viale Umbria a Milano, di circa 2.000 mq di GLA, su cui insiste un debito di circa Euro 2,8 milioni; (iv) dei veicoli titolari dei progetti già muniti dei necessari titoli autorizzativi e in fase avanzata di realizzazione ovvero in fase di consegna ai clienti, nonché (v) della struttura operativa e altri veicoli societari di minore rilevanza.

Inoltre, si rammenta che, alla data della presente relazione, è in corso un accordo per lo sviluppo in partnership di un progetto di oltre 200 appartamenti a Roma, ed è altresì stato finalizzato il contratto di prestazione di servizi per un'ulteriore iniziativa, per la realizzazione di circa 80 appartamenti a Milano, di proprietà di primaria SGR. 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 eventualmente investita da Abitare In nell'iniziativa.

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.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso del terzo trimestre non si rilevano investimenti significativi.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

Non si segnalano variazioni rispetto a quanto descritto nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata al 31 marzo 2026.

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

	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

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 RICAVI	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

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	30.06.2026	30.06.2025
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.132.015	1.109.493
Altre componenti di conto economico complessivo <i>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

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utile 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										1.233.862		(124.369)	1.109.493
Valutazione attuariale TFR								(23.735)			(23.735)		(23.735)
Valutazione derivati copertura								(16.619)			(16.619)		(16.619)
Variazione perimetro di consolidamento									(52.526)		(52.526)	(29.974)	(82.500)
Destinazione risultato d'esercizio									5.781.382	(5.781.382)	-		-
Patrimonio netto 30 giugno 2025	133.075	41.148.255	39.651	4.334.015	280.589	(5.113.365)	5.876.568	(123.374)	60.668.852	1.233.862	108.478.128	3.473.568	111.951.696

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utile 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										(1.421.655)	(1.421.655)	(710.360)	(2.132.015)
Valutazione attuariale TFR								14.980			14.980		14.980
Valutazione derivati copertura								55.724			55.724		55.724
Variazione perimetro di consolidamento									(67.948)		(67.948)	(29.052)	(97.000)
Destinazione risultato d'esercizio									384.038	(384.038)	-		-
Patrimonio netto 30 giugno 2026	133.075	41.148.255	39.651	4.334.015	280.589	(5.113.365)	5.876.568	(14.211)	60.984.786	(1.421.655)	106.247.708	2.651.984	108.899.692

Rendiconto finanziario (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

**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 30 giugno 2026 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