



Abitare In®



RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE AL 30 SETTEMBRE 2025

INDICE

RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE AL 30 SETTEMBRE 2025

Organi di amministrazione e controllo	4
Struttura del gruppo al 30 settembre 2025	5
Relazione sulla gestione del Gruppo AbitareIn	6
Lettera ai Soci	9
Highlights	10
Pipeline in sviluppo	11
This is us	12
Homizy, built to share	14

1 RELAZIONE SULLA GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2025

1.1 Andamento gestionale del gruppo nell'esercizio che chiude al 30 settembre 2025	19
1.2 Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui il gruppo è esposto	24
1.3 Principali attività ed eventi del periodo del Gruppo e risultato d'esercizio di AbitareIn S.p.A.	32

2 RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI 2025

Indice	42
Glossario	44
2.1 Profilo dell'emittente	47
2.2 Informazioni sugli assetti proprietari (ex art. 123-bis, comma 1, tuf) alla data del 11 dicembre 2024	49
2.3 Compliance (ex art. 123-bis, comma 2, lettera (a), tuf)	55
2.4 Consiglio di amministrazione	55

3

4

2.5	Gestione delle informazioni societarie	81
2.6	Comitati interni al consiglio (ex art. 123-bis, comma 2, lettera (d), TUF)	82
2.7	Autovalutazione e successione degli amministratori - Comitato Nomine	83
2.8	Remunerazione degli amministratori - Comitato Remunerazione	85
2.9	Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (scigr) - Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità	87
2.10	Interessi degli amministratori e operazioni con parti correlate	102
2.11	Collegio sindacale	105
	Tabelle e allegati	118

RELAZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA 127 AL 30 SETTEMBRE 2025

	Note esplicative alla Relazione Finanziaria Consolidata	133
3.1	Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione	133
3.2	Note alle principali voci di Stato Patrimoniale	156
3.3	Note alle principali voci di Conto Economico	176
3.4	Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del d. Lgs. N. 58/1998 (testo unico della finanza)	192

BILANCIO D'ESERCIZIO 217 AL 30 SETTEMBRE 2025

	Note esplicative al Bilancio d'Esercizio	222
4.1	Principi contabili di riferimento e criteri di valutazione	222
4.2	Note alle principali voci di Stato Patrimoniale	238
4.3	Note alle principali voci di Conto Economico	254
4.4	Attestazione del bilancio d'esercizio ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del d. Lgs. N. 58/1998 (testo unico della finanza)	265

Il presente documento, in formato PDF, non costituisce adempimento agli obblighi derivanti dalla Direttiva 2004/109/CE (la "Direttiva Transparency") e dal Regolamento Delegato (UE) 2019/815 (il Regolamento ESEF" - European Single Electronic Format) per il quale è stato elaborato apposito formato XHTML.

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

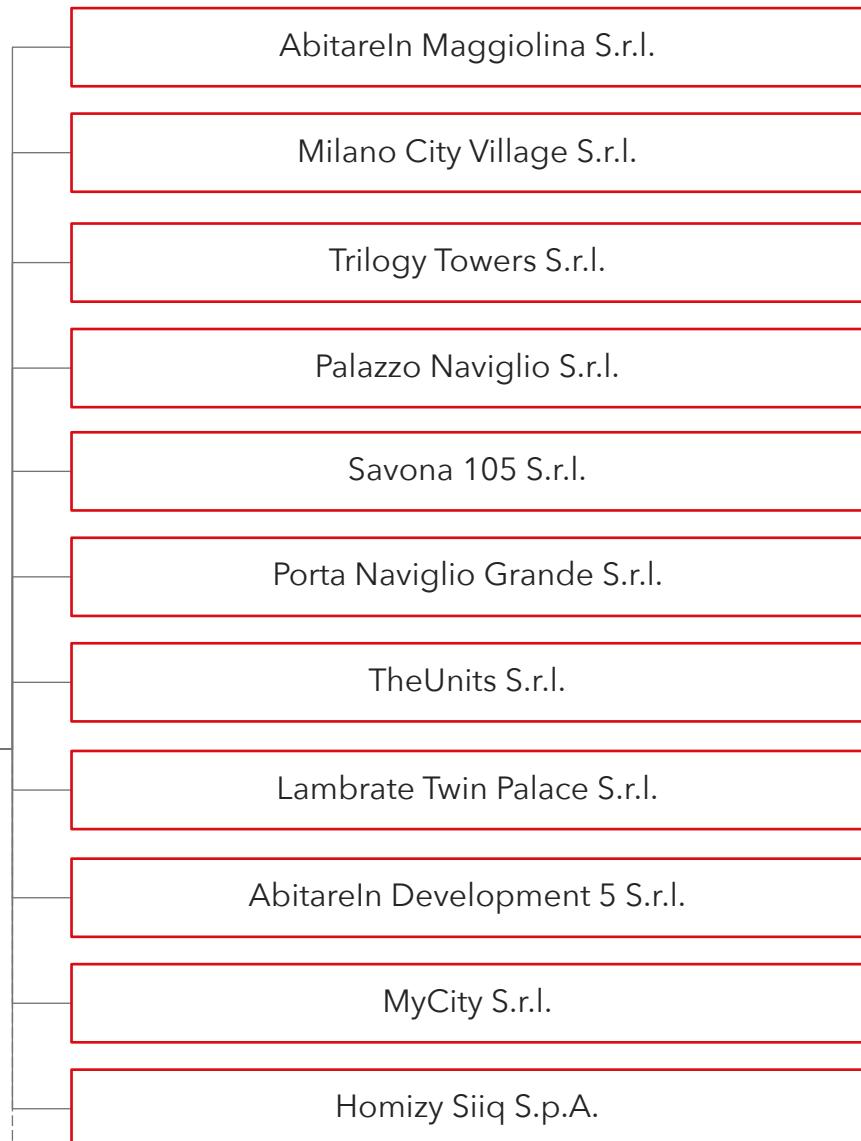
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

PRESIDENTE E AMMINISTRATORE DELEGATO	Luigi Francesco Gozzini
AMMINISTRATORE DELEGATO	Marco Claudio Grillo
CONSIGLIERE INDEPENDENTE	Mario Benito Mazzoleni
CONSIGLIERE INDEPENDENTE	Giuseppe Carlo Vegas
CONSIGLIERE INDEPENDENTE	Nicla Picchi
CONSIGLIERE INDEPENDENTE	Antonella Lillo
CONSIGLIERE INDEPENDENTE	Stefano Massarotto
CONSIGLIERE	Eleonora Reni

COLLEGIO SINDACALE

IVANO PASSONI	Presidente
ELENA VALENTI	Sindaco Effettivo
MATTEO CERAVOLO	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 SETTEMBRE 2025



Abitare In Development 3 S.r.l., Abitare In Development 4 S.r.l., Abitare In Development 6 S.r.l., Mivivi S.r.l., Smartcity Siinq S.r.l., Volapiana S.r.l., Deametra Siinq S.r.l., Immaginare S.r.l., Creare S.r.l., Hommi S.r.l., Housenow S.r.l., Accursio S.r.l., Citynow S.r.l., Ziro S.r.l., Costruire In S.r.l., New Tacito S.r.l., Edimi S.r.l., Hub32 S.r.l., MyTime S.r.l., Just Home S.r.l., GMC Holding S.r.l.

Disclaimer

La presente Relazione finanziaria annuale, e in particolare le Sezioni intitolate "Evoluzione prevedibile della gestione" e "Principali rischi e incertezze cui il Gruppo AbitareIn è esposto", contengono informazioni previsionali ("forward-looking statements"). Queste informazioni sono basate sulle attuali aspettative e proiezioni del Gruppo relativamente ad eventi futuri e, per loro natura, sono soggette ad una componente intrinseca di rischiosità ed incertezza. Si riferiscono ad eventi e dipendono da circostanze che possono, o non possono, accadere o verificarsi in futuro. I risultati effettivi potrebbero differire da quelli contenuti in dette dichiarazioni a causa di una molteplicità di fattori, quali la volatilità dei mercati del capitale e finanziari, variazioni nelle condizioni macroeconomiche e nella crescita economica ed altre variazioni delle condizioni di business, mutamenti della normativa e del contesto istituzionale e molti altri fattori, tra cui le possibili evoluzioni della pandemia di Covid-19, la maggioranza dei quali è al di fuori del controllo del Gruppo.

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITAREIN

Il Gruppo è specializzato nello sviluppo di progetti di 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, in particolare, la propria attività di sviluppo sulle zone semi-centrali della città di Milano, la cui selezione - frutto di un'attenta attività di ricerca all'interno di un portafoglio di opportunità delineate dalla funzione interna della capogruppo - avviene sulla base del tessuto socioeconomico, 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 SIIQ 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. Ai sensi del IFRS 8 – non viene fornita l'informatica relativa ai settori operativi in quanto non rilevante.

LETTERA AI SOCI

Care Azioniste e cari Azionisti,

Vi presentiamo oggi l'Annual Report di AbitareIn per l'esercizio 2025.

Gli ultimi due anni sono stati fortemente influenzati da una situazione di anomala complessità, da cui sono derivati e continuano a derivare importanti impatti sulla città di Milano - e progressivamente su tutto il Paese - sul settore immobiliare e sulla nostra Società. Confermiamo il nostro percorso di adesione alle novità normative introdotte dal Comune di Milano per il rilascio dei titoli autorizzativi, pronti a vedere ristabilito il clima di fiducia del settore e a tornare alla piena operatività, pur non avendo ancora piena visibilità sulle tempestiche, in attesa di un provvedimento normativo nazionale sulla rigenerazione urbana, che ponga rimedio all'attuale situazione di emergenza abitativa che sta spingendo tanti giovani e tante famiglie fuori dalla Città.. Questi due anni di stallo hanno comportato degli effetti significativi sui nostri risultati, con un aggravio di costi che ha inevitabilmente influito sulla nostra marginalità.

Manteniamo il nostro focus sulle attività operative per lo sviluppo e la consegna dei progetti in corso, nonché sulla creazione di nuove partnership, come quella recentemente avviata, con un primario operatore internazionale, per un progetto residenziale di oltre 200 appartamenti a Roma, e sulla diversificazione delle strategie di business, in coerenza con il nuovo contesto di mercato. Siamo anche molto soddisfatti dell'avvio del primo edificio di Homizy, un immobile residenziale di circa 360 stanze in via Tucidide, in locazione con la formula del co-living, che ha visto in questi giorni l'ingresso dei primi co-residenti.



LUIGI FRANCESCO GOZZINI
Presidente



MARCO CLAUDIO GRILLO
Amministratore Delegato



HIGHLIGHTS

VALORI CHIAVE DELLO STATO PATRIMONIALE

al 30.09.2025

261 MLN €	VALORE MAGAZZINO
100 MLN €	LOAN
38%	LOAN TO COST

PRINCIPALI VALORI NON FINANZIARI

al 11.12.2025

PIPELINE DI SVILUPPO	220.400 MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE ¹⁻²
PORTAFOGLIO ORDINI	645 €/MQ	COSTO DI ACQUISTO MEDIO SUPERFICIE COMMERCIALE ³
AVANZAMENTO CANTIERI	2.420	APPARTAMENTI ⁴⁻⁵
	20	PROGETTI
	375	APPARTAMENTI
	317	CONTRATTI PRELIMINARI SOTTOSCRITTI
	171 MLN €	VALORE COMPLESSIVO
	50 MLN €	ANTICIPI DA CLIENTI CONTRATTUALIZZATI
	918	APPARTAMENTI CONSEGNATI
	353 MLN €	UNITÀ CONSEGNATE (VALORE)
	311	APPARTAMENTI IN COSTRUZIONE
	146 MLN €	APPARTAMENTI IN COSTRUZIONE (VALORE)

¹ Sono compresi 16.800 mq commerciali pari a 140 appartamenti tipo su cui è in corso di valutazione lo sviluppo nella formula del co living mediante la controllata Homizy S.p.A.

² Di cui 19.900 mq da realizzarsi in Edilizia Convenzionata e/o Concordata

³ Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti. Nelle ultime operazioni AbitareIn ha riscontrato un significativo e progressivo aumento delle dimensioni medie degli appartamenti venduti

⁴ N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per la commercializzazione in edilizia libera e di 82mq 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.

PIPELINE IN SVILUPPO (ALLA DATA DI APPROVAZIONE DELLA PRESENTE RELAZIONE)

Alla data di approvazione della presente relazione la pipeline di sviluppo del gruppo facente capo ad AbitareIn (il “**Gruppo**”) è composta, al netto dei progetti già ultimati e consegnati, di 19 aree⁶, per circa **220.400 mq commerciali**⁷, corrispondenti a circa **2.420 appartamenti tipo**⁸, dislocate in diverse zone semicentrali e semiperiferiche della Città di Milano (ad eccezione di un’area sita a Roma), in contesti ad alto potenziale di crescita.

Degli appartamenti in pipeline, ad oggi risultano **venduti** (su base preliminare) **375 appartamenti**⁴, per un **controvalore di circa € 171 mln**, con **anticipi contrattualizzati** (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) **per € 50 mln** e sono attualmente **in costruzione 311**⁴ appartamenti.

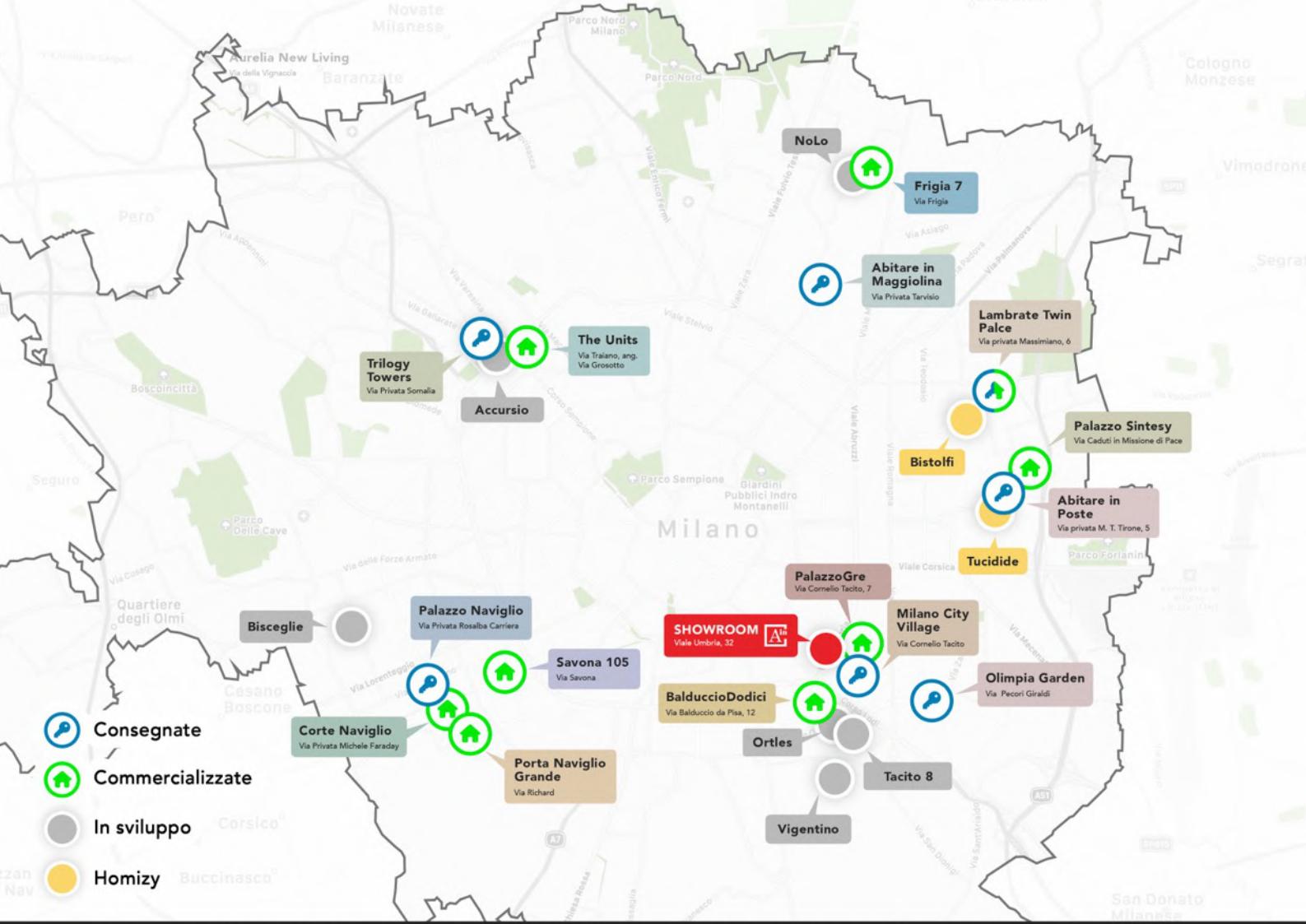
UNITÀ CONSEGNATE

Il Gruppo ha **consegnato, ad oggi, 918 appartamenti**⁹, per un **controvalore complessivo di oltre € 353 mln**.

⁶ Di cui una sviluppata in partnership con Techbau a Roma

⁷ Di cui 19.900 mq da realizzarsi in Edilizia Convenzionata e/o Concordata e Di cui 16.800 mq in sviluppo dalla parte di Homizy per la messa a reddito nella formula del co living

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.



17 progetti in fase di realizzazione o commercializzazione situati nelle zone di Milano a più alto tasso di crescita

THIS IS US

Nata nel 2015 dal conferimento dell'esperienza di più di 15 anni dei suoi soci fondatori, Luigi Gozzini e Marco Grillo, AbitareIn è diventata in pochissimi anni la società leader nel mercato dello sviluppo residenziale a Milano contando su un portafoglio di 19 progetti in pipeline, per un totale di circa 2.500 appartamenti.

Ad aprile 2016 AbitareIn si è quotata sul mercato Euronext Growth Milan (ex mercato AIM Italia) e dal 1 marzo 2021 è quotata sul segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan.

AbitareIn si impegna nella rigenerazione urbana attraverso la demolizione o il recupero di edifici dismessi o abbandonati, contribuendo al miglioramento del tessuto abitativo cittadino mediante la creazione di nuovi interventi residenziali focalizzati sulle famiglie, caratterizzati da un forte appeal aspirazionale e un notevole impatto estetico e architettonico.

AbitareIn detiene il know-how per la selezione delle aree, la progettazione delle iniziative e l'ottenimento dei titoli abilitativi, pilastri della sua identità distintiva, mentre la fase effettiva di costruzione dei progetti è affidata, tramite appalti, a rinomati operatori edili. Questo approccio contribuisce a mitigare i rischi

correlati, sostenuto dall'ampio impiego della tecnologia che consente alla società di monitorare costantemente lo stato dei cantieri e di intervenire prontamente quando necessario.

La Società ha sviluppato e perfezionato la propria strategia di prodotto e di marketing attraverso una solida attività di branding e mediante l'utilizzo di strumenti tecnologici e metodologie di Customer Relationship Management (CRM) all'avanguardia.

Nel 2022 AbitareIn ha introdotto un innovativo progetto: una piattaforma di e-commerce per la vendita online di case in costruzione. Grazie a questa piattaforma, la Società è in grado di offrire ai propri clienti un'esperienza di acquisto estremamente immersiva e completa, grazie alle soluzioni tecnologiche innovative: l'intelligenza artificiale di un assistente virtuale disponibile 24 ore ogni giorno, un configuratore online degli appartamenti, la possibilità di sperimentare virtualmente gli appartamenti attraverso gli strumenti di realtà virtuale presenti nello showroom, la possibilità di effettuare appuntamenti in videoconferenza, nonché la digitalizzazione di tutti i passaggi documentali e contrattuali.

Il connubio tra il profondo know-how di settore e l'elevato grado di innovazione, informatizzazione e specializzazione ha permesso di dar vita alla nuova filosofia di AbitareIn: Home By You. Essa è totalmente incentrata sul concetto di personalizzazione, pur beneficiando delle economie di scala tipiche di un modello industrializzato. Tutto questo è possibile grazie ad una piattaforma unica nel settore: l'Home Configurator.

Grazie al suo modello di business unico per il panorama italiano, AbitareIn ha raccolto il sostegno di importanti e prestigiosi operatori nazionali ed internazionali, sia del settore immobiliare che del panorama finanziario, che sono entrati a far parte della compagine sociale ed hanno accompagnato la Società nel suo percorso di crescita. La struttura "compartimentata" del Gruppo, unitamente alle modalità di commercializzazione dei progetti (prima avviene la vendita, in seguito la costruzione) assicurano l'autofinanziabilità dei progetti e la solidità patrimoniale della Società.

HOMIZY, BUILT TO SHARE

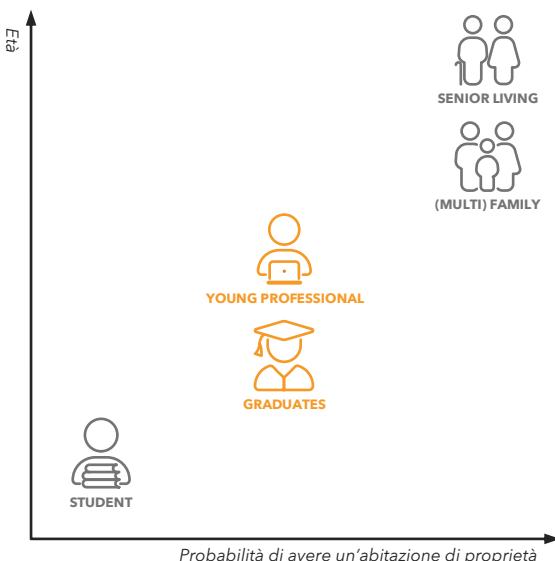
Homizy è la società del Gruppo che sta attualmente sviluppando a Milano immobili destinati alla locazione, nella forma del CO-LIVING.

Homizy rappresenta la declinazione in campo residenziale della sharing economy: condivisione di beni, spazi e servizi per creare nuove occasioni di socialità, mediante un uso pervasivo della tecnologia, garantendo migliore efficienza di gestione e ottimizzazione delle risorse.

MISSION

La sua mission è trasformare **“l’abitare” in un’esperienza di condivisione** favorendo le connessioni tra le persone, **«facendo sentire a casa»** tutti coloro che hanno intrapreso un percorso personale e professionale di crescita a Milano.

TARGET



IL CO-RESIDENT TIPO

- Età indicativa tra i **20 e i 35 anni**
- Ha intrapreso un percorso lavorativo **provenendo da una città diversa da Milano** o, lavorando, è alla ricerca di una **propria autonomia abitativa rispetto alla famiglia**
- **Affitta direttamente (B2C) o riceve la stanza come benefit aziendale (B2B) - tassazione vantaggiosa**
- Ha un **reddito medio inferiore a 2.500 euro /mese**
- È un utente che ancora non intende «**fare il passo**» di acquisto della casa

IL PROFILO DEL CO-RESIDENT

- Sta sperimentando le caratteristiche di un **nuovo mondo del lavoro**, più fluido e dinamico, che **richiede maggiore adattabilità**
- È attento a **soluzioni abitative più dinamiche**, integrate con i principali servizi accessori, per un'esperienza dell'abitare **più adatta alle proprie esigenze**
- È interessato a **soluzioni che promuovano coesione**, socialità e relazioni interpersonali and professionali
- È (verosimilmente) alla sua **prima ricerca di una casa e sceglie la soluzione del co-living** non solo per ragioni economiche
- Prevede una **permanenza media di 9/12 mesi**

PRODOTTO

Ad hoc smart building

1

Nuovi complessi residenziali smart e di tendenza, progettati e realizzati appositamente per un nuovo modello di affitto, garantendo efficienza nella gestione e nella manutenzione, servizi innovativi e spazi di socializzazione.

Prodotto unico e innovativo

2

Per soddisfare una nuova tipologia di domanda, anticipando i tempi del mercato e con l'obiettivo di raggiungere in breve tempo una posizione di leadership nel settore.

Know how Ain e segmento di mercato

3

Sfruttando le economie di scala e il know-how di AbitareIn, HZY presenta a Milano un prodotto nella fascia di prezzo 650-900 € a unità con una innovativa formula «all inclusive», in una fase di mercato in cui l'offerta è molto limitata e poco in linea con le attuali richieste del mercato. Rimangono i concetti di riqualificazione di aree semicentrali e periferiche validi per Ain.

COME FARLO

TECNOLOGIA



Homizy utilizza le più innovative tecnologie esistenti sia in ambito di sviluppo, sia per la successiva gestione giornaliera degli edifici. Si sfrutterà il know-how della controllante AbitareIn per dotarsi di software che permettano una gestione efficiente di ogni processo.

USER FRIENDLY APP

Gli utenti potranno usufruire di un significativo supporto tecnologico tramite app dedicata: accesso alle stanze e aree comuni, gestione contrattualistica, pagamenti e manutenzione, sezione social e community, saranno interamente gestite attraverso l'app Homizy.



EFFICIENZA ENERGETICA

La sostenibilità ambientale è una delle priorità di Homizy. Gli immobili saranno costruiti in classe energetica a, con soluzioni impiantistiche che permettono il pay-back sui consumi in 6-7 anni.

CONCEPT

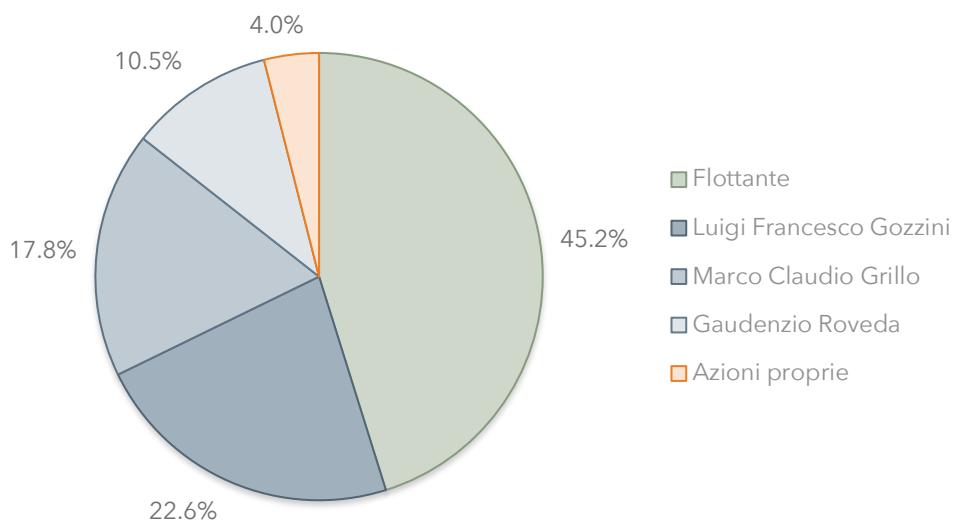


1 **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

AL 30 SETTEMBRE 2025

L'AZIONARIATO

Al 11 dicembre 2025 secondo quanto risulta dalle comunicazioni effettuate ai sensi dell'art. 120 del d.lgs. 58 del 24 febbraio 1998 - Testo Unico della Finanza (TUF), la situazione dell'azionariato rilevante di AbitareIn S.p.A. è la seguente:



IL TITOLO

AbitareIn S.p.A. è quotata alla Borsa Italiana sul Mercato Telematico Azionario segmento Star. Di seguito si riporta il grafico sull'andamento del titolo e i volumi scambiati dal 1° ottobre 2024 al 30 settembre 2025.



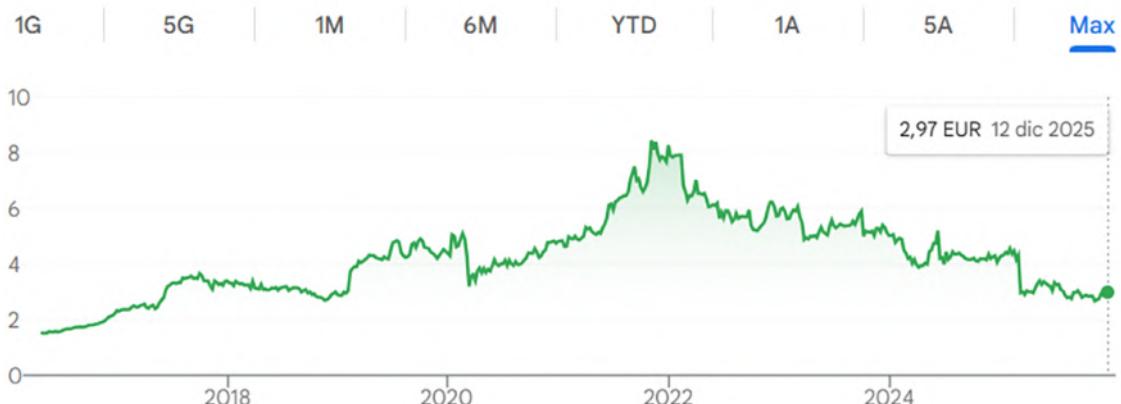
Abitare In SpA

BIT: ABT :

2,97 EUR

+1,43 (92,86%) ↑ dall'inizio

12 dic, 17:35 CET • [Limitazione di responsabilità](#)



1.1 ANDAMENTO GESTIONALE DEL GRUPPO NELL'ESERCIZIO CHE CHIUDE AL 30 SETTEMBRE 2023

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

<i>Descrizione valori in unità di Euro</i>	30.09 2025	% sui ricavi della gestione caratteristica	30.09 2024	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	30.575.520	29,34%	16.310.677	21,81%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	30.704.048	29,36%	45.656.180	61,06%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	10.500.000	10,04%	2.690.254	3,60%
Altri ricavi	32.783.459	31,35%	10.116.500	13,53%
Totale ricavi consolidati	104.563.027	100,00%	74.773.611	100,00%
Costi di produzione	86.578.239	82,80%	50.934.923	68,12%
VALORE AGGIUNTO	17.984.712	17,20%	23.838.688	31,88%
Costo del lavoro	3.660.748	3,50%	3.965.186	5,30%
Altri costi operativi	3.145.474	3,01%	2.804.740	3,75%
Ebitda	11.178.490	10,69%	17.068.762	22,83%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.263.417	1,21%	1.633.566	2,18%
Ebit	9.915.073	9,48%	15.435.196	20,64%
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività finanziarie	(8.146.239)	(7,79%)	(5.294.730)	(7,08%)
Ebt	1.768.834	1,69%	10.140.466	13,56%
Imposte sul reddito	(1.591.493)	(1,52%)	(4.516.754)	(6,04%)
Utile (perdita) dell'esercizio	177.341	0,17%	5.623.712	7,52%

La valutazione dell'andamento economico del Gruppo viene svolta considerando anche 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 di performance economica utilizzati dal Gruppo:

- Valore aggiunto (o VA): rappresenta un indicatore della performance operativa ed è calcolato sottraendo i costi della produzione al totale dei ricavi consolidati 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.

L'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 ha chiuso con RICAVI CONSOLIDATI pari a € 104,6 mln (€ 74,8 mln al 30 settembre 2024), derivanti da:

- (i) € 30,6 mln di Ricavi per Vendite, (€ 16,3 mln al 30 settembre 2024) derivanti principalmente dalla vendita di unità abitative ai clienti;
- (ii) € 10,5 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 2,7 mln al 30 settembre 2024) relativi all'acquisto dell'area nella zona Greco;
- (iii) € 30,7 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori (€ 45,6 mln di variazione al 30 settembre 2024), al netto dello scarico di magazzino dovuto principalmente alla consegna (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti ai clienti. L'avanzamento della produzione è pari a € 64,2 mln (€ 60,6 mln al 30 settembre 2024);
- (iv) gli altri ricavi operativi sono pari a € 32,8 mln al 30 settembre 2025 e 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 Deametra Siinq S.r.l. e Smartcity Siinq S.r.l. rispettivamente per un importo di € 17,3 mln e € 10,1 mln;
 - Contributo per bonus edilizio in capo alla controllata Abitare In Development 3 S.r.l. per un importo pari a € 2,2 mln;
 - Risarcimento, relativo alla polizza assicurativa globale fabbricati per la copertura dei danni subiti dall'immobile a seguito dell'incendio avvenuto in data 28 giugno 2023, in capo alla controllata Trilogy Towers S.r.l. per un importo pari a € 1,2 mln;
 - Altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding Abitare In S.p.A. per un ammontare pari a € 0,8 mln.

L'EBT CONSOLIDATO è pari a € 1,8 mln (€ 10,1 mln al 30 settembre 2024). La marginalità è fortemente influenzata dalla situazione di stallo urbanistico del Comune di Milano, con conseguente mancato avvio di nuovi progetti, dal recepimento delle nuove linee guida del Comune di Milano sulle nuove regole per il rilascio dei titoli autorizzativi, nonché dall'incremento dell'incidenza dei costi fissi dovuta al ritardo nell'avvio dei progetti.

L'EBT è, inoltre, impattato negativamente per circa € 4 milioni, da un incremento di costi, sulla commessa di Porta Naviglio Grande, dovuto alla sopravvenuta esigenza di sostituire con urgenza l'impresa appaltatrice nelle fasi finali del cantiere.

Il progetto di Porta Naviglio Grande è in fase di ultimazione del secondo edificio, prevista entro l'estate 2026, mentre il primo edificio è già stato consegnato ai clienti nei primi mesi dell'anno solare 2025.

L'UTILE CONSOLIDATO è pari a € 0,2 mln (€ 5,6 mln al 30 settembre 2024).

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA RICLASSIFICATA

I valori sono espressi in unità di Euro.

Impieghi	30.09 2025	30.09 2024
Immobilizzazioni immateriali	1.765.978	2.044.663
Immobilizzazioni materiali	61.994.085	34.839.678
Immobilizzazioni finanziarie	-	25.541
Partecipazioni in altre imprese	1.288.294	1.167.212
Crediti finanziari non correnti	-	3.473.867
Altre attività non correnti	3.808.132	2.688.291
Altre attività correnti	31.436.077	21.086.000
Magazzino	260.699.958	219.495.910
Altre passività correnti e non correnti	(99.150.096)	(84.740.732)
CAPITALE INVESTITO NETTO	261.842.428	200.080.430
Disponibilità liquide	(4.900.576)	(13.776.733)
Attività finanziarie iscritte al fair value	(3.004.692)	(9.317.621)
Debiti finanziari correnti	53.499.662	16.382.080
Debiti finanziari non correnti	105.190.031	95.827.647
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	150.784.425	89.115.373
Capitale sociale	133.075	133.075
Riserve e utili (perdite) a nuovo	110.540.890	105.050.600
Utile (perdita) d'esercizio	384.038	5.781.382
PATRIMONIO NETTO	111.058.003	110.965.057
FONTI DI FINANZIAMENTO	261.842.428	200.080.430

La variazione delle immobilizzazioni immateriali è dovuta principalmente all'incremento di € 0,4 mln, al netto degli ammortamenti di periodo, relativo all'investimento effettuato dal Gruppo relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn e all'investimento in fase di sviluppo effettuato dalla controllata Homizy SIIQ S.p.A. che servirà a migliorare l'efficienza della gestione e dell'ottimizzazione delle risorse attraverso la condivisione di beni, spazi e servizi per creare nuove occasioni di socialità. L'incremento delle immobilizzazioni materiali è dovuto principalmente agli

investimenti in immobili destinati alla locazione nella formula del co-living da parte della controllata Homizy SIIQ S.p.A per un valore complessivo di € 27,4 mln.

Le partecipazioni in altre imprese si sono incrementate principalmente per effetto dalla rivalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. al fair value per un importo di € 1,1 mln. L'incremento delle rimanenze di magazzino, al netto degli scarichi derivanti dalle consegne delle unità immobiliari ai clienti, è dovuto principalmente all'avanzamento dei lavori sui cantieri che verranno consegnati nei prossimi 12 mesi.

INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO

Indebitamento finanziario netto	30.09 2025	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
	valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	4.900.576	13.776.733	(8.876.157)	
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-	
C. Altre attività finanziarie correnti	3.004.692	9.317.621	(6.312.929)	
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	7.905.268	23.094.354	(15.189.086)	
E. Debito finanziario corrente	2.452.795	-	2.452.795	
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	51.046.867	16.382.080	34.664.787	
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	53.499.662	16.382.080	37.117.582	
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	45.594.394	(6.712.274)	52.306.668	
I. Debito finanziario non corrente	105.190.031	95.827.647	9.362.384	
J. Strumenti di debito	-	-	-	
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-	
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	105.190.031	95.827.647	9.362.384	
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	150.784.425	89.115.373	61.669.052	

L'indebitamento finanziario netto rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è calcolato come la 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 finanziarie correnti sono costituite esclusivamente da linee di investimento effettuate dalla holding Abitare In S.p.A. la cui duration non è oltre i 12 mesi.

I debiti finanziari correnti e non correnti, pari a € 158,7 mln, sono costituiti prevalentemente da debiti finanziari verso istituti di credito per un ammontare complessivo di € 155,2 mln, dal debito finanziario verso società di factoring per un importo pari a € 2,4 mln e la parte residuale pari a € 1,1 mln de debiti finanziari derivanti da contratti di leasing sottoscritti dalla holding Abitare In S.p.A.

L'indebitamento finanziario al 30 settembre 2025 è pari a € 150,8 mln, (rispetto a € 89,1 mln al 30 settembre 2024) di cui oltre € 119,6 mln relativo ai progetti in corso. La variazione è da imputarsi principalmente all'attività ordinaria, con investimenti complessivi pari a € 84,6 mln, al versamento di acconti relativi all'acquisto futuro di nuove aree, per € 1,5 mln, e all'acquisto di nuove aree per € 5,5 mln (al netto degli acconti già versati in esercizi precedenti), a fronte di incassi derivanti principalmente dai rogitì delle unità immobiliari per un importo complessivo di circa € 23,3 mln e dalle caparre e acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati, per un ammontare di circa € 4,8 mln.

L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente dall'assorbimento di cassa dall'attività operativa per un importo pari a € 36,4 mln, dall'attività di investimento per un importo pari a € 28,0 mln, dall'accensione di finanziamenti per un importo pari a € 68,2 mln e dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a € 24,7 mln.

1.2 DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE A CUI IL GRUPPO È ESPOSTO

Nell'esercizio delle attività, il Gruppo è esposto a rischi e incertezze derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale e specifico del proprio settore, nonchè a rischi derivanti da scelte strategiche e di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

RISCHI CONNESSI ALLE CONDIZIONI GENERALI DELL'ECONOMIA

L'andamento del prodotto interno lordo, unitamente alle condizioni generali di accesso al mercato del credito, ha un impatto diretto sulla capacità di spesa dei consumatori, delle imprese e delle istituzioni con cui AbitareIn si relaziona. L'attuale situazione macroeconomica è caratterizzata da un elevato livello di incertezza risultante di una combinazione di fattori quali gli effetti residuali della pandemia di Covid-19, l'inflazione, la volatilità dei tassi di interesse, il deterioramento del clima di fiducia generale, i rischi geopolitici inaspriti dal conflitto russo-ucraino e Israele-Hamas, e le conseguenti incertezze circa i possibili scenari futuri.

La BCE ha introdotto un significativo innalzamento dei tassi di interesse per favorire un ritorno tempestivo dell'inflazione all'obiettivo di medio termine. A livello creditizio i prestiti bancari hanno rallentato, risentendo dell'indebolimento sia della domanda delle imprese per finalità di investimento sia di quella delle famiglie per l'acquisto di abitazioni. Negli ultimi 18 mesi tale trend di incremento dei tassi di interesse si è invertito, con i primi scenari di discesa.

Il 2024 e il 2025 sono stati comunque caratterizzati da una crescita economica debole e alta inflazione. Il miglioramento atteso nel prossimo biennio è fortemente dipendente da una positiva evoluzione dello scenario geopolitico che possa escludere la sospensione permanente delle forniture di materie prime energetiche dalla Russia all'Europa. La situazione generale rimane dunque ad oggi caratterizzata da condizioni di incertezza in ragione delle quali le previsioni riportate nella presente relazione finanziaria annuale potrebbero subire variazioni.

RISCHI CORRELATI ALLA DIFFUSIONE DI EPIDEMIE

La diffusione di epidemie può avere un impatto negativo rilevante sull'operatività e sui risultati del Gruppo e dell'intero mercato in cui questo opera. La diffusione di malattie contagiose è al di fuori del controllo del Gruppo e non vi è pertanto alcuna garanzia che il Gruppo possa in futuro essere in grado di contrastarne gli effetti o l'impatto sulla propria operatività e sui propri risultati.

Con riferimento all'epidemia legata alla diffusione del COVID 19, il Gruppo è stato esposto, nel periodo compreso tra febbraio e maggio 2020, a misure restrittive, come, ad esempio, la chiusura temporanea dei cantieri edili commissionati dal Gruppo, ed è esposto anche nel futuro al rischio derivante dall'adozione da parte delle autorità pubbliche di ulteriori e nuove misure volte a prevenire e/o limitare la diffusione del Coronavirus o di altre epidemie e dalle conseguenze operative ed economiche derivanti dall'adozione di tali provvedimenti.

Il verificarsi degli eventi oggetto di tali rischi potrebbe avere effetti negativi rilevanti sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Una situazione epidemiologica potrebbe, inoltre, avere gravi effetti economici, patrimoniali e finanziari anche sugli appaltatori individuati da AbitareIn per l'esecuzione delle diverse Iniziative Immobiliari. Qualora gli appaltatori, a causa di situazioni di dissesto economico, non fossero più in grado di rispettare gli impegni, nei termini, alle condizioni economiche e modalità concordate con AbitareIn ovvero venissero assoggettati a procedure concorsuali o a fallimento, AbitareIn si troverebbe nella condizione di doverli sostituire con altri soggetti, in tempi rapidi e conseguenti maggiori tempi e costi nell'ultimazione delle iniziative immobiliari in corso.

Alla data della presente relazione non è possibile escludere l'eventualità che si verifichino nuove ondate di malattie contagiose tali da obbligare le autorità governative a imporre nuovamente misure restrittive volte a contenerne l'ulteriore diffusione dei virus e, pertanto, non è possibile prevedere gli ulteriori effetti negativi che il protrarsi della pandemia o il verificarsi di nuove determinerà, non solo sull'attività del Gruppo, ma anche sui mercati finanziari e sulle attività economiche a livello domestico.

RISCHI CONNESSI ALL'INCREMENTO DEI COSTI ENERGETICI E DELLE MATERIE PRIME

L'evoluzione della pandemia COVID-19 e, più recentemente, il conflitto tra Russia e Ucraina e tra Israele e Hamas, hanno determinato un contesto di incertezza economica a livello internazionale, che è sfociato, tra le altre, in un incremento del costo di energia e materie prime.

Il Gruppo è pertanto esposto al rischio che tale incremento dei costi, unitamente alla scarsità di alcune materie prime, renda maggiormente onerosa l'attività di sviluppo degli immobili.

Ad oggi, il costo delle materie prime sembra essersi stabilizzato, pur non essendo possibile escludere ulteriori cambiamenti, in ragione di una situazione internazionale ancora caratterizzata da forte instabilità.

RISCHI CORRELATI AL BUSINESS DELLA SOCIETÀ E DEL GRUPPO

I risultati della Società e del Gruppo possono essere negativamente condizionati dai ritardi nella realizzazione dei progetti, determinati principalmente dalle tempestiche di rilascio di autorizzazioni e permessi da parte della Pubblica Amministrazione. Inoltre, in considerazione del fatto che l'esecuzione dei lavori è affidata a imprese terze, i progetti possono essere influenzati da costi non preventivati ed imputabili a fattori esogeni non previsti in uno stadio iniziale dei lavori.

RISCHI CONNESSI ALL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO DEL GRUPPO

L'attività del Gruppo è, nel suo complesso, un'attività capital intensive che impone al Gruppo di impegnare nelle fasi iniziali dell'Iniziativa Immobiliare tutte le risorse finanziarie necessarie per lo sviluppo della stessa, e che, eccezion fatta per gli anticipi corrisposti, con i contratti preliminari di acquisto, dai clienti che, in media, rappresentano il 30% del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, porta all'incasso dei corrispettivi residui da parte degli acquirenti, solo alla fine dell'intero processo realizzativo e promozionale dell'Iniziativa Immobiliare.

L'indebitamento finanziario del Gruppo generalmente deriva, quindi, dall'ottenimento di mutui fondiari concessi ratealmente in base allo stato di avanzamento lavori (i quali sono garantiti da ipoteche sugli immobili stessi), dall'incasso delle somme ricevute dai promissari acquirenti a titolo di caparra confirmatoria e anticipo sul prezzo di compravendita (sulla base di quanto previsto dai contratti preliminari di compravendita) e dalle dilazioni di pagamento che vengono negoziate con i fornitori del Gruppo.

Si evidenzia che alcuni degli accordi relativi all'indebitamento finanziario della Società e del Gruppo prevedono, tra l'altro, covenant finanziari, il rispetto di clausole di *change of control* e/o altre previsioni che comportano limiti all'utilizzo delle risorse o alla distribuzione di dividendi da parte delle contraenti (in particolare nei contratti sottoscritti dai Veicoli Operativi).

Alcuni contratti di finanziamento sottoscritti dalla capogruppo o dalle altre società del Gruppo prevedono clausole di Cross-Default Interno secondo le quali in caso di inadempimento di obbligazioni di natura creditizia, finanziaria, nonché di garanzia, o decadenza dal beneficio del termine, risoluzione o recesso per fatto imputabile esclusivamente al soggetto beneficiario contraente relativamente a qualsiasi contratto di finanziamento stipulato, la banca ha diritto di recedere o di risolvere il contratto di finanziamento.

Il mancato rispetto di una qualsiasi delle disposizioni o restrizioni previste dai contratti di finanziamento del Gruppo potrebbe pertanto comportare un evento di default con conseguente diritto del finanziatore di dichiarare, in relazione alla società finanziata, tutti gli importi concessi in prestito come immediatamente dovuti ed esigibili (unitamente agli interessi maturati e non pagati) e a revocare gli eventuali impegni a concedere ulteriori crediti, con conseguenti effetti negativi sostanziali sull'attività, la situazione finanziaria e sui risultati delle operazioni o prospettive del Gruppo.

La capacità del Gruppo di far fronte al proprio indebitamento dipende dai risultati operativi e dalla capacità di generare sufficiente liquidità, fattori che possono dipendere da circostanze anche non prevedibili da parte del Gruppo. Qualora tali circostanze dovessero verificarsi, il Gruppo potrebbe trovarsi in futuro nella posizione di non essere in grado di far fronte al proprio indebitamento, né di portare a termine gli investimenti intrapresi, con possibili effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della capogruppo e del Gruppo.

Di seguito il dettaglio dei debiti per finanziamenti a medio e lungo termine:

Tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Entro un anno	Oltre un anno entro 5 anni	Oltre 5 anni	Totale debito
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	195	1.095	423	1.713
Mutuo fondiario	Abitare In Development 3 S.r.l.	127	714	280	1.121
Mutuo fondiario	Abitare In Development 3 S.r.l.	167	1.004	8.246	9.417
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	1.999	1.010	-	3.009
Mutuo fondiario	Abitare In Development 5 S.r.l.	3.213	14.949	4.485	22.647
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	467	233	-	700
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	875	659	-	1.534
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	519	-	-	519
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.095	2.358	-	3.453
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.000	2.993	-	3.993
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.053	2.087	-	3.140
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	479	2.489	-	2.968
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	52	4.988	-	5.040
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	8.049	-	-	8.049
Mutuo fondiario	Accursio S.r.l.	115	9.545	753	10.413

Mutuo chirografario	Citynow S.r.l.	424	628	-	1.052
Finanziamento	Deametra Siiq S.r.l.	20.655	-	-	20.655
Finanziamento	Homizy Siiq S.p.A.	353	1.055	-	1.408
Finanziamento	Homizy Siiq S.p.A.	258	1.154	103	1.515
Mutuo chirografario	Hommi S.r.l.	630	3.113	-	3.743
Mutuo chirografario	Housenow S.r.l.	-	4.948	-	4.948
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l.	66	397	3.260	3.723
Mutuo chirografario	Mivivi S.r.l.	1.262	2.300	-	3.562
Mutuo fondiario	MyCity S.r.l.	69	-	7.277	7.346
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l.	6.119	-	-	6.119
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	127	10.950	-	11.077
Mutuo fondiario	Smartcity Siiq S.r.l.	60	-	7.275	7.335
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l.	58	531	1.112	1.701
Mutuo chirografario	Volaplana S.r.l.	1.289	1.979	-	3.268
TOTALE		50.775	71.179	33.214	155.168

Si segnala che i mutui fondiari concessi dagli istituti di credito ammontano complessivamente a Euro 176 milioni, di cui utilizzati Euro 100 milioni.

Inoltre, l'indebitamento finanziario comprende altri debiti finanziari pari ad Euro 2,4 milioni verso società di factoring, Euro 0,6 milioni riferiti al diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito ad uffici sito in viale Umbria, 36 per un importo pari a Euro 0,3 milioni dal finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 e per un importo pari a Euro 0,2 milioni dal debito finanziario relativo al diritto d'uso pluriennale dell'immobile in uso dal presidente del Consiglio di Amministrazione.

RISCHI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO

Il Format AbitareIn, il quale include la ricerca delle aree edificabili, la verifica, la gestione e l'ottenimento dei necessari titoli autorizzativi, la compravendita dell'area, la fase di progettazione degli immobili da realizzarsi, nonché la successiva fase di promozione e vendita delle unità abitative, si sviluppa su un arco temporale a medio/lungo termine (non inferiore a 4 anni); in considerazione della configurazione di tale modello di business, è possibile che, alla chiusura dell'esercizio contabile di un determinato anno, nessuno dei veicoli operativi, essendo predisposti secondo i principi contabili nazionali emessi dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), consegua ricavi derivanti dalla cessione di immobili e non ci siano quindi utili distribuibili in favore della capogruppo.

Alla luce di quanto precede, è, quindi, possibile che le previsioni sulla redditività e/o sui tempi di realizzazione non siano in linea con le tempistiche e gli obiettivi

preventivati dalla capogruppo, con un impatto negativo sull'attività del Gruppo e pregiudizio sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dello stesso.

RISCHI CONNESSI AL RITARDO NELL'OTTENIMENTO DEI TITOLI AUTORIZZATIVI PER LA REALIZZAZIONE DEI PROGETTI IMMOBILIARI

La costruzione degli immobili sulle aree edificabili (meglio, sulle aree su cui insistono gli immobili da demolire e ricostruire o da recuperare) acquistate dai singoli Veicoli operativi è condizionata all'ottenimento ed al mantenimento dei relativi permessi amministrativi.

In tale contesto, sebbene nella fase di individuazione AbitareIn selezioni solo aree già urbanizzate e già edificate nel pieno rispetto delle autorizzazioni rilasciate in precedenza, è strutturale il rischio che si verifichino ritardi nel rilascio da parte della Pubblica Amministrazione dei titoli autorizzativi idonei alla realizzazione dei complessi immobiliari (permessi di costruire, certificazione bonifiche, parere paesaggistico...).

Per la riduzione di tale rischio, la Società, nei periodi in cui il mercato lo consente, condiziona l'acquisto delle aree all'ottenimento di un titolo abilitativo idoneo alla costruzione, o almeno a un parere preventivo. In questo periodo di costante e continua crescita dei prezzi di acquisto delle aree e di maggiore concorrenza, l'acquisto avviene il più delle volte prima dell'ottenimento di tali permessi.

Tali ritardi influiscono nei rapporti con il cliente e sull'aspetto reputazionale della Società, nonché sulla capacità di pianificazione delle campagne commerciali dei progetti.

Sempre nel contesto dell'ottenimento dei titoli autorizzativi, si segnala:

- Rischio di modifiche nella distribuzione della superficie e limitazioni morfologiche dell'erigendo complesso immobiliare che potrebbero anche ridurre l'appetibilità commerciale e quindi la marginalità dell'operazione;
- In caso di operazioni che implichino il cambio di destinazione d'uso, o in caso di modifiche della normativa urbanistica, rischio di variazioni anche in diminuzione della metratura trasformabile in residenziale. Allo stato attuale, la normativa, al contrario, ha riconosciuto bonus volumetrici in aumento per la realizzazione di interventi residenziali fino al 20% per alcune tipologie di operazioni (Legge Regionale Lombardina n. 18/2019).

Perdura, nel Comune di Milano (area di principale operatività del Gruppo) l'allungamento, ormai di particolare rilevanza, nel rilascio dei titoli autorizzativi. Il Gruppo ha attualmente in attesa di autorizzazione progetti che contano

complessivamente più di 700 appartamenti, per i quali non è al momento possibile prevedere le tempistiche di rilascio.

RISCHI CONNESSI ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare presenta un andamento ciclico ed è condizionato da una serie di variabili quali, ad esempio, le condizioni generali dell'economia, la variazione dei tassi di interesse, l'andamento dell'inflazione, la normativa fiscale e la liquidità presente sul mercato.

Il Gruppo è esposto al rischio che variazioni avverse delle variabili macroeconomiche e del contesto politico nazionale e internazionale, comportino oscillazioni nei prezzi di vendita delle unità immobiliari, nonché una riduzione della propensione all'acquisto.

Inoltre, tali eventuali variazioni avverse potrebbero comportare anche un incremento dei costi per la realizzazione dei progetti immobiliari.

Alla luce di quanto precede, è possibile che tali rischi comportino una riduzione delle vendite delle unità immobiliari, una riduzione dei ricavi e/o della redditività.

RISCHIO LIQUIDITÀ

Il rischio di liquidità si riferisce al mancato reperimento di adeguati mezzi finanziari necessari per l'operatività aziendale, nonché per lo sviluppo delle attività operative.

I due principali fattori che determinano la situazione di liquidità sono da una parte le risorse generate o assorbite dalle attività operative e di investimento, dall'altra le caratteristiche di scadenza e di rinnovo del debito o di liquidità degli impieghi finanziari e le condizioni di mercato. Il Gruppo svolge un'attenta attività di monitoraggio dei rischi finanziari che possono avere un impatto sull'operatività al fine di prevenire potenziali effetti negativi e porre in essere azioni correttive. Con riferimento all'esercizio 2026, il Gruppo prevede di far fronte al fabbisogno finanziario connesso al rimborso dei finanziamenti e alla realizzazione degli investimenti immobiliari mediante l'utilizzo dei flussi finanziari generati dai rogiti relativi ai progetti completati e in fase di completamento. Dalla data di chiusura del presente bilancio fino alla fine dell'esercizio, sono stati incassati complessivamente Euro 15,3 milioni dai clienti a seguito della stipula di atti di compravendita (rogiti) e contratti preliminari).

RISCHIO DI CREDITO

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali.

Il Gruppo opera principalmente in un settore in cui il rischio di credito è marginale.

RISCHIO DI MERCATO

Le società del Gruppo AbitareIn, come qualsiasi società operante nei vari settori di riferimento, sono soggette alla concorrenza che potrebbe causare una contrazione della propria quota di mercato e conseguentemente una diminuzione del fatturato.

Per questo motivo il management di AbitareIn S.p.a. e delle singole società partecipate è impegnato in attività di ricerca e di selezione delle opportunità di investimento, azioni di marketing e sviluppo di professionalità sempre più avanzate che possano concorrere a far crescere il Gruppo e farlo diventare uno tra i principali player del mercato di riferimento.

RISCHI CONNESSI ALLA COSTRUZIONE DEI COMPLESSI IMMOBILIARI

AbitareIn non realizza direttamente i propri sviluppi immobiliari ma appalta la realizzazione dei lavori a società di costruzione esterne, non integrate nella struttura.

Pertanto, i progetti possono essere influenzati da costi non preventivati ed imputabili

a fattori esogeni non previsti in uno stadio iniziale dei lavori.

L'affidamento dei lavori, che viene conferito a primari e affidabili operatori che già operano sul mercato milanese, avviene mediante contratti d'appalto che prevedono diverse tutele in favore del committente, al fine di sterilizzare il più possibile i rischi connessi alla costruzione, quali l'inserimento di ingenti penali per l'eventuale ritardo nei lavori, pagamenti posticipati fino a 120 giorni, garanzie bancarie e ritenute del 10% a garanzia della corretta esecuzione dei lavori, con svincolo tra i 6 fino ai 24 mesi successivi.

Oltre a ciò, l'attività di realizzazione degli immobili (soprattutto residenziali) rappresenta all'interno del mercato una commodity e consente pertanto, in caso di necessità, una rapida sostituzione dell'operatore. Inoltre, grazie al pervasivo utilizzo della tecnologia da parte di AbitareIn in tutte le fasi che vanno dalla

progettazione alla realizzazione dei progetti immobiliari e, soprattutto, grazie all'uso e all'implementazione del sistema BIM (Building Information Modeling), la Società è costantemente in grado di conoscere l'effettivo stato di avanzamento dei lavori di ciascun cantiere e di intervenire quindi prontamente nella gestione di eventuali criticità.

Inoltre, allo scopo di rafforzare l'intera filiera produttiva e ridurre tempi e costi di realizzazione, migliorando altresì la qualità e la versatilità del prodotto AbitareIn, la Società ha intrapreso un ambizioso progetto a lungo termine volto al consolidamento dei rapporti non solo con le imprese di costruzione ma anche con tutti i principali e più strategici fornitori, mediante la sottoscrizione di accordi commerciali di lungo periodo.

Elementi essenziali di tali accordi sono:

- Volumi di fornitura,
- Continuità temporale,
- Lingaggio comune in termini di piattaforme tecnologiche,
- Standardizzazione delle soluzioni tecniche,
- Sviluppo congiunto di nuovi prodotti,
- Qualità dei pagamenti: certi e con tempistiche adeguate.

1.3 PRINCIPALI ATTIVITÀ ED EVENTI DEL PERIODO DEL GRUPPO E RISULTATO D'ESERCIZIO DI ABITAREIN S.P.A.

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. L'attività di sviluppo propedeutica alla realizzazione dei progetti è infatti un'attività che il Gruppo svolge in modo continuativo, avendo ad oggi una pipeline di 20 progetti in diverse fasi di sviluppo.

In data 25 ottobre 2024, la società Hommi Srl, interamente partecipata da AbitareIn Spa, ha stipulato il contratto definitivo di compravendita di un'area sita in zona Greco a Milano, avente una capacità edificatoria superiore a 20 mila metri quadri. L'area risulta attualmente affittata a vari affittuari e rimarrà a reddito nelle more dell'iter autorizzativo.

Sempre nel periodo di riferimento, la Società, nell'ambito del piano di trasformazione digitale, ha avviato tre interventi tecnologici fondamentali, progettati per rivoluzionare i processi aziendali e garantire un'esperienza cliente ottimale:

- **Data Lake e Data Governance:** Questa piattaforma permetterà di centralizzare tutti i dati aziendali provenienti da sistemi come CRM (Salesforce), ERP (eSOLVER) e strumenti proprietari. Grazie a questa infrastruttura scalabile e sicura, l'azienda potrà gestire i dati in modo più efficiente, garantendo

l'accesso in tempo reale e l'integrazione con strumenti di analisi avanzata come Power BI. Saranno inoltre implementate politiche di data governance avanzata tramite Azure Purview, per assicurare che i dati siano accurati, coerenti e conformi alle normative come il GDPR;

- **Intelligenza Artificiale (AI):** introduzione di soluzioni di intelligenza artificiale attraverso la piattaforma Persona AI, che sfrutta tecnologie avanzate come GPT-4. Questa piattaforma sarà integrata con il Data Lake e i repository documentali di Box.com, consentendo all'azienda di automatizzare processi ripetitivi e ottimizzare la gestione delle richieste dei clienti. L'AI sarà utilizzata, ad esempio, per rispondere in modo automatico e personalizzato ai clienti, supportare il confronto di contratti nel settore legale e migliorare l'efficienza operativa;
- **Piattaforma MyAI (App Mobile):** trasformazione della piattaforma MyAI in un'app mobile per dispositivi iOS e Android, sviluppata con React Native. Questa applicazione offrirà un'interfaccia intuitiva e moderna ai clienti, consentendo loro di gestire in autonomia le interazioni con l'azienda, accedere ai progetti e ricevere aggiornamenti in tempo reale. L'app sarà ospitata su Microsoft Azure, garantendo sicurezza, scalabilità e alte prestazioni. L'integrazione con il Data Lake e Box.com sarà gestita tramite un API Gateway per assicurare una comunicazione fluida e sicura tra i sistemi.

Queste soluzioni rappresentano un passo strategico verso la digitalizzazione di AbitareIn, con l'obiettivo di centralizzare i dati, ottimizzare i processi aziendali e migliorare significativamente l'esperienza dei clienti. Il progetto combina innovazione, efficienza e attenzione alla sicurezza, preparando l'azienda per le sfide future del mercato.

Nel mese di gennaio, sono stati avviati i rogiti con in clienti del progetto di Porta Naviglio Grande. Alla data della presente relazione, sono stati ceduti n. 16 appartamenti, per un controvalore complessivo di circa € 8,5 mln.

In data 22 gennaio 2025, 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, per la parte non già precedentemente eseguita, della delibera di aumento gratuito del capitale sociale dell'assemblea del 31 maggio 2021.

In data 31 gennaio 2025, la Società ha ricevuto il certificato di conformità del suo sistema di gestione anticorruzione agli standard internazionali della normativa ISO 37001 "antibribery management system".

Nel mese di febbraio, una società del Gruppo ha sottoscritto il contratto preliminare per l'acquisto di un'area ex industriale nella zona di NoLo a Milano, con versamento di una caparra di € 300.000, mentre il saldo avverrà, contestualmente al rogito, solo al momento di ottenimento del titolo autorizzativo per la realizzazione di un progetto residenziale.

In data 5 marzo 2025 la Società ha appreso che la Società stessa, il proprio legale rappresentante e un dipendente sono stati iscritti da parte della Procura di Milano nei registri delle persone giuridiche e delle persone fisiche sottoposte ad indagine, per l'ipotesi di cui agli artt. 319 e 321 c.p. e per il corrispondente illecito amministrativo. Presso la sede della Società è infatti stato notificato un decreto di perquisizione volto ad acquisire documentazione pertinente alla posizione del dipendente e di una collaboratrice non sottoposta ad indagine.

La Società continua a esprimere fiducia nei confronti della magistratura e intende cooperare fattivamente alla corretta ricostruzione dei rapporti tra i soggetti coinvolti, certa della propria completa estraneità alle ipotesi in indagine, in quanto tutte le operazioni immobiliari realizzate da AbitareIn o da società appartenenti al gruppo hanno ottenuto titoli edilizi rispettando la normativa urbanistica vigente, senza aver usufruito di alcun tipo di agevolazione.

In data 28 marzo 2025 la quota di partecipazione, detenuta in Via Bombay n.1 S.r.l., è stata ceduta al partner commerciale Techbau S.p.A. La cessione non ha generato effetti economici rilevanti.

In data 18 luglio 2025 la Società ha pubblicato il suo quinto Bilancio di Sostenibilità, relativo all'esercizio 2024, redatto su base volontaria con l'obiettivo di comunicare in modo trasparente i valori, le strategie e le performance della Società in ambito Sociale, Economico, Ambientale e di Governance.

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.

SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA RICLASSIFICATA DI ABITAREIN S.P.A.

Impieghi <i>valori in unità di Euro</i>	30.09 2025	30.09 2024
Immobilizzazioni immateriali	1.883.324	1.918.967
Immobilizzazioni materiali	1.682.021	1.839.241
Partecipazioni in imprese controllate	10.401.854	9.275.818
Partecipazioni in altre imprese	1.288.294	1.167.212
Attività finanziarie non correnti	58.871.851	51.582.697
Altre attività non correnti	214.378	258.689
Altre attività correnti	21.057.460	30.863.952
Altre passività correnti e non correnti	(15.448.957)	(21.202.051)

CAPITALE INVESTITO NETTO	79.950.225	75.704.525
Disponibilità liquide	(94.374)	(1.848.858)
Crediti finanziari	(34.174.013)	(22.606.972)
Attività finanziarie iscritte al fair value	(3.004.692)	(9.317.621)
Debiti finanziari correnti	14.788.697	10.540.510
Debiti finanziari non correnti	16.604.964	14.232.376
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	(5.879.418)	(9.000.565)
Capitale sociale	133.075	133.075
Riserve e utili (perdite) a nuovo	84.572.227	72.968.856
Utile (perdita) d'esercizio	1.124.341	11.603.159
PATRIMONIO NETTO	85.829.643	84.705.090
FONTI DI FINANZIAMENTO	79.950.225	75.704.525

La variazione delle immobilizzazioni immateriali è dovuta principalmente all'effetto dell'iscrizione del diritto d'uso afferente al contratto di locazione degli uffici presso Viale Umbria, 32 per un importo pari a € 0,8 mln. L'incremento pari a € 0,2 mln è dovuto all'adeguamento dell'indice ISTAT dei contratti di leasing nella misura massima stabilita dell'art. 32 della Legge 392/1978. L'incremento residuo di € 0,2 mln, al netto degli ammortamenti di periodo, relativo all'investimento effettuato dal Gruppo relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo e integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi a servizi resi da terzi. Le partecipazioni in imprese controllate si sono incrementate per effetto della rinuncia del finanziamento a copertura delle perdite. Si segnala che nel corso dell'anno è stata ceduta la totalità della partecipazione di Abitare In Development 7 S.r.l. a terzi. Le partecipazioni in altre imprese si sono incrementate principalmente per effetto dalla rivalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. al fair value per un importo di € 0,2 mln. Le attività finanziarie iscritte al fair value sono composte da gestioni patrimoniali in titoli di stato e obbligazionari.

RISULTATO D'ESERCIZIO DI ABITARE IN S.P.A.

Descrizione <i>valori in unità di Euro</i>	30.09 2025	% sul totale ricavi	30.09 2024	% sul totale ricavi
Ricavi per servizi	11.386.670	88,51%	9.322.829	84,27%
Altri ricavi	1.477.574	11,49%	1.740.290	15,73%
Totale ricavi	12.864.244	100,00%	11.063.119	100,00%
Costi di produzione	6.407.501	49,81%	6.793.059	61,40%
VALORE AGGIUNTO	6.456.743	50,19%	4.270.060	38,60%
Costo del lavoro	2.832.047	22,01%	3.100.380	28,02%
Altri costi operativi	597.044	4,64%	545.297	4,93%

Ebitda	3.027.652	23,54%	624.383	5,64%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	1.492.271	11,60%	1.582.029	14,30%
Ebit	1.535.381	11,94%	(957.646)	(8,66%)
Proventi e oneri finanziari e rettifiche di valore di attività finanziarie	1.645.136	12,79%	13.826.571	124,98%
Ebt	3.180.517	24,72%	12.868.925	116,32%
Imposte sul reddito	(2.056.176)	(15,98%)	(1.265.766)	(11,44%)
Utile (perdita) dell'esercizio	1.124.341	8,74%	11.603.159	104,88%

La valutazione dell'andamento economico della società viene svolta considerando anche 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 di performance economica utilizzati dalla società:

- Valore aggiunto (o VA): rappresenta un indicatore della performance operativa ed è calcolato sottraendo i costi della produzione al totale dei ricavi della società;
- 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 bilancio d'esercizio della Società chiude con un risultato operativo positivo di € 1,5 milioni rispetto ad un risultato operativo negativo nell'esercizio precedente pari a € 0,9 milioni. L'EBT è positivo e pari a € 3,2 milioni (€ 12,9 milioni al 30 settembre 2024).

Tale risultato è da imputarsi principalmente del dividendo distribuito dalle controllate Trilogy Towers S.r.l. e Abitare In Development 7 S.r.l. per un importo complessivo pari a € 1,5 milioni, nonché dal risultato positivo della gestione finanziaria. L'utile netto si attesta a € 1,1 milioni (€ 11,6 milioni al 30 settembre 2024).

Indebitamento finanziario netto	30.09 2025	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
	valori in unità di Euro			
A. Disponibilità liquide	94.374	1.848.858	(1.754.484)	
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-	
C. Altre attività finanziarie correnti	37.178.705	31.924.593	5.254.112	
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	37.273.079	33.773.451	3.499.628	
E. Debito finanziario corrente	-	-	-	
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	14.788.697	10.540.510	4.248.187	

G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	14.788.697	10.540.510	4.248.187
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(22.484.382)	(23.232.941)	748.559
I. Debito finanziario non corrente	16.604.964	14.232.376	2.372.588
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	16.604.964	14.232.376	2.372.588
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	(5.879.418)	(9.000.565)	3.121.147

L’indebitamento finanziario netto rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è calcolato come la 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 finanziarie correnti sono costituite da linee di investimento effettuate dalla la cui duration non è oltre i 12 mesi, per un importo pari a € 3,0 mln e per la parte residuale pari a € 34,2 mln da crediti finanziari a breve termine verso le società controllate.

I debiti finanziari correnti e non correnti, pari a € 31,4 mln, sono costituiti prevalentemente da debiti finanziari verso istituti di credito per un ammontare complessivo di € 29,4 mln. La parte residuale pari a € 2,0 mln è costituita da debiti finanziari derivanti da contratti di leasing sottoscritti per un valore complessivo pari a € 1,5 mln e da debiti finanziari a termine verso le società controllate per un valore complessivo pari a € 0,5 mln.

L’indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2025 presenta un saldo negativo di € 5,9 milioni rispetto ad un saldo negativo di € 9,0 milioni al 30 settembre 2024.

Per i prospetti di conto economico, situazione patrimoniale e finanziaria e posizione finanziaria netta si rimanda al bilancio d’esercizio.

EVENTI SUCCESSIVI AL 30 SETTEMBRE 2025

Successivamente alla chiusura del periodo di riferimento, il Gruppo ha proseguito nelle proprie attività operative sulle aree della pipeline, sia su quelle con attività cantieristiche già iniziate sia su quelle in stadio meno avanzato.

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.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

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

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

RAPPORTI INFRAGRUPPO E CON PARTI CORRELATE

Come previsto dal regolamento Emittenti Consob, la società si è dotata di una "Procedura per le operazioni con parti correlate", si rimanda al sito www.abitareinspa.com sezione "Investor" per ulteriori informazioni. Le operazioni compiute da AbitareIn e dalle imprese incluse nel perimetro di consolidamento con le altre parti correlate fanno parte della ordinaria gestione e sono regolate a condizioni di mercato. Le informazioni sui rapporti con parti correlate, ivi incluse quelle richieste dalla Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006, sono presentate nella nota 24 del bilancio consolidato al 30 settembre 2025.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso dell'anno si è proseguito nell'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi principalmente ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

L'investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta a Euro 150 migliaia.

CENNI GENERALI SUI PRINCIPALI CONTENZIOSI IN ESSERE

Procedimenti relativi a due immobili consegnati

In essere due procedimenti che riguardano, rispettivamente, il complesso immobiliare di via Tacito 12/14 a Milano, venduto da Milano City Village, e quello di via Tarvisio 8, venduto da Abitare In Maggiolina S.r.l. In entrambi i casi si tratta di accertamenti tecnici preventivi avviati da acquirenti degli immobili che lamentano la presenza di difetti costruttivi. Le opere di edificazione furono appaltate ad imprese costruttrici terze. Il rischio legale viene stimato remoto, data la posizione di semplici venditrici ricoperta dalle società del Gruppo coinvolte.

Procedimento Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano

Il Procedimento ha per oggetto l'ipotesi di cui agli art. 319 e 321 c.p., a cui è correlata la contestazione per il corrispondente illecito amministrativo derivante da reato ex art. 25 D.Lgs. 231/2001. L'ipotesi di reato si fonda sulla circostanza che Abitare In, a far data dal 2020, ha instaurato un rapporto di collaborazione professionale con l'Arch. Elena Oggioni, figlia del Dirigente comunale (e successivamente membro della Commissione per il paesaggio) Arch. Giovanni Oggioni, in quale avrebbe omesso di dichiarare una posizione di conflitto di interessi, e pertanto di astenersi, nelle sessioni della Commissione per il paesaggio in cui sono stati esaminati progetti di Abitare In. Il procedimento in questione è in fase di indagini preliminari, in data 5 marzo 2025 è stato eseguito presso Abitare In un decreto di perquisizione e sequestro, che ha riguardato documenti e supporti informatici nella disponibilità di un dipendente e di una collaboratrice (non sottoposta a indagine); contestualmente è stato acquisito il Modello Organizzativo ex D.Lgs. 231/2001 vigente. Nei confronti della società o dei suoi rappresentanti non è stata applicata alcuna misura di natura cautelare o interdittiva. In data 21 marzo 2025 è stata depositata ai Pubblici Ministeri un'ampia memoria difensiva in cui si sono contestati tutti i presupposti della contestazione di corruzione, evidenziando (sulla base di testimonianze e documenti) l'effettività della procedura di selezione e del rapporto professionale con l'Arch. Elena Oggioni e l'assenza di sinallagma rispetto alla posizione del padre, la cui posizione nell'ambito della Commissione per il paesaggio non ha alterato la valutazione degli interventi presentati da Abitare In. Allo stato del procedimento non sono determinabili le potenziali passività derivanti dal medesimo.

Al di fuori di questi casi, non emergono ulteriori controversie a carico delle società del gruppo.

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 AbitareIn S.p.A. ha deliberato di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, 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.

Azioni proprie

In data 14 luglio 2023 si è riunita l'assemblea dei soci di AbitareIn S.p.A. che ha deliberato di conferire al Consiglio di Amministrazione i poteri per avviare un programma di acquisto azioni proprie. Il totale di azioni proprie in portafoglio al 30 settembre 2025 è pari 1.053.599 azioni proprie per un controvalore complessivo pari € 5.113.365.



2 RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI 2025

AI SENSI DELL'ARTICOLO 123-BIS TUF

Modello di amministrazione e controllo tradizionale

da presentare all'Assemblea degli Azionisti del 21 gennaio 2026

Denominazione emittente: AbitareIn S.p.A.

Sito web: www.abitareinspa.com

Esercizio a cui si riferisce la Relazione: 2025

Data di approvazione della Relazione: Consiglio di Amministrazione del 11 dicembre 2025

INDICE

GLOSSARIO	44
2.1) PROFILO DELL'EMITTENTE	47
2.2) INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, TUF) ALLA DATA DEL 13 DICEMBRE 2022.....	49
2.3) COMPLIANCE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), TUF).....	55
2.4) CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	55
2.4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	55
2.4.2 NOMINA E SOSTITUZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA L), TUF).....	59
2.4.3 COMPOSIZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF).....	64
2.4.4 CRITERI E POLITICHE DI DIVERSITÀ NELLA COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO E NELL'ORG. AZIENDALE	67
2.4.5 CUMULO MASSIMO DI INCARICHI RICOPERTI IN ALTRE SOCIETÀ	68
2.4.6 INDUCTION PROGRAMME	69
2.4.7 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)	69
2.4.8 RUOLO DEL PRESIDENTE.....	70
2.4.9 CONSIGLIERI ESECUTIVI.....	72
2.4.10 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDIPENDENT DIRECTOR	78
2.5) GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE.....	81
2.6) COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)	82
2.7) AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI - COMITATO NOMINE	83
2.7.1 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....	83
2.7.2 COMITATO NOMINE.....	85
2.8) REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI - COMITATO REMUNERAZIONE	85
2.8.1 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....	85
2.8.2 COMITATO REMUNERAZIONI	85
2.9) SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI (SCIGR) - COMITATO CONTROLLO E RISCHI E SOSTENIBILITÀ	87
2.9.1 CHIEF EXECUTIVE OFFICER.....	91
2.9.2 COMITATO CONTROLLO RISCHI E SOSTENIBILITÀ	93
2.9.3 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT.....	96
2.9.4 MODELLO ORGANIZZATIVO EX DECRETO 231	98
2.9.5 SOCIETÀ DI REVISIONE	100
2.9.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI	100
2.9.7 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI	102
2.10) INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE	102
2.11) COLLEGIO SINDACALE	105
2.11.1 NOMINA.....	105
2.11.2 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DEL COLLEGIO SINDACALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D) E D-BIS TUF) ..	108
2.11.3 RAPPORTI CON GLI AZIONISTI.....	113

2.11.4 ASSEMBLEE (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l) e comma 2, lettera c), TUF).....	114
2.11.5 ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), seconda parte, TUF).....	116
2.11.6 CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO	117
2.11.7 CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL 3 DICEMBRE 2021 DEL PRESIDENTE PER LA CORPORATE GOVERNANCE	117
TABELLA 1: Informazioni sugli assetti proprietari alla data del 11 dicembre 2024.....	119
TABELLA 2: Struttura del consiglio di amministrazione alla data di chiusura dell'esercizio	121
TABELLA 3: Struttura dei comitati consiliari alla data di chiusura dell'esercizio	122
TABELLA 4: Struttura del collegio sindacale alla data di chiusura dell'esercizio.....	123
ALLEGATO A - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione.....	124
ALLEGATO B - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri effettivi del Collegio Sindacale	126

GLOSSARIO

A.

Assemblea

Indica l'assemblea degli azionisti della Società.

B.

Borsa Italiana

Indica Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano, piazza degli Affari n. 6.

C.

Chief Executive Officer

Indica il Dott. Marco Claudio Grillo.

Codice di Corporate Governance / Codice di CG

Indica il Codice di Corporate Governance delle società quotate adottato in data 31 gennaio 2020 dal Comitato per la Corporate Governance.

Cod. civ./c.c.

Indica il Codice civile.

Comitato CG/Comitato per la Corporate Governance

Indica il Comitato italiano per la Corporate Governance delle società quotate, promosso, oltre che da Borsa Italiana, da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.

Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità

Indica il comitato controllo e rischi previsto dal Codice di Corporate Governance.

Comitato per la Remunerazione

Indica il comitato remunerazioni previsto dal Codice di Corporate Governance.

Comitato per le Nomine

Indica il comitato nomine previsto dal Codice di Corporate Governance.

Consiglio/Consiglio di Amministrazione

Indica il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Consob

Indica la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede legale in Roma, via G.B. Martini n. 3.

Collegio Sindacale

Indica il Collegio Sindacale dell'Emittente.

D.

Data della Relazione

Indica il giorno 11 dicembre 2025, data in cui è stata approvata la Relazione dal Consiglio.

Decreto 231

Indica il Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231.

E.

Emittente o Società o AbitareIn

Indica AbitareIn S.p.A., con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12.

Esercizio

Indica l'esercizio sociale chiuso al 30 settembre 2023, a cui si riferisce la Relazione.

Esercizio in Corso

Indica l'esercizio sociale che si chiuderà al 30 settembre 2024.

Euronext Milan

Indica il mercato Euronext Milan (già Mercato Telematico Azionario), organizzato e gestito da Borsa Italiana.

Euronext STAR Milan

Indica il segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan.

G.**Gruppo o Gruppo AbitareIn**

Indica collettivamente, l'Emittente e le società da questa controllate alla Data della Relazione ai sensi dell'articolo 2359 c.c..

I.**Istruzioni al Regolamento di Borsa**

Indica le Istruzioni al Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, in vigore alla Data della Relazione.

L.**Lista di Maggioranza**

Ha il significato di cui al paragrafo 4.2 della presente Relazione.

Lista di Maggioranza per il Collegio

Ha il significato di cui al paragrafo 11.1 della presente Relazione.

Lista di Minoranza

Ha il significato di cui al paragrafo 4.2 della presente Relazione.

M.**Modello 231**

Indica il modello di organizzazione, gestione e controllo di cui al paragrafo 9.4 della presente Relazione.

O.**Organismo di Vigilanza**

Ha il significato di cui al paragrafo 9.4 della presente Relazione.

P.**Presidente del Consiglio di Amministrazione**

Indica il presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente.

Procedura per le Operazioni con Parti Correlate

Ha il significato di cui al paragrafo 1.0 della presente Relazione.

R.**Regolamento di Borsa**

Indica il Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, in vigore alla Data della Relazione.

Regolamento Emittenti Consob

Indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato e integrato) in materia di emittenti, in vigore alla Data della Relazione.

Regolamento Mercati Consob

Indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 16191 del 2007 (come successivamente modificato e integrato) in materia di mercati, in vigore alla Data della Relazione.

Regolamento Parti Correlate

Indica il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 2010 (come successivamente modificato e integrato) in materia di operazioni con parti correlate, in vigore alla Data della Relazione.

Regolamento Prospetto

Indica il regolamento (UE) 2017/1129 del Parlamento europeo e del Consiglio del 14 giugno 2017, relativo al prospetto da pubblicare per l'offerta pubblica o l'ammissione alla negoziazione di titoli in un mercato regolamentato.

Relazione

Indica la presente relazione sul governo societario e gli assetti societari che le società sono tenute a redigere ai sensi dell'art. 123-bis del TUF.

Relazione sulla Remunerazione

Indica la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti che le società sono tenute a redigere e pubblicare ai sensi dell'art. 123-ter TUF e 84-quater Regolamento Emittenti Consob.

Responsabile della Funzione di Internal Audit

Indica il Dott. Cesare Mileto.

S.

SCIGR

Indica il sistema di controllo interno e gestione dei rischi della Società.

Sindaco di Minoranza

Indica il significato di cui al paragrafo 11.1 della presente Relazione.

Sindaco Supplente di Minoranza

Indica il significato di cui al paragrafo 11.1 della presente Relazione.

Statuto o Statuto Sociale

Indica lo statuto sociale dell'Emittente in vigore alla Data della Relazione.

T.

TUF o Testo Unico

Indica il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (come successivamente modificato e integrato), in vigore alla Data della Relazione.

Per quanto non diversamente precisato, si intendono richiamate *by reference* le definizioni del Codice di CG relative a: amministratori, amministratori esecutivi, amministratori indipendenti, azionista significativo, Chief Executive Officer (CEO), organo di amministrazione, organo di controllo, piano industriale, società a proprietà concentrata, società grande, successo sostenibile, top management.

INTRODUZIONE

La presente Relazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società il 11 dicembre 2025, intende illustrare il sistema di governo societario adottato da Abitare In ed articolato in una serie di principi, regole e procedure in linea con i criteri contenuti nel Codice di Corporate Governance, al quale la Società ha deliberato di aderire in data 13 gennaio 2021, con le integrazioni e gli adeguamenti conseguenti alle caratteristiche della Società indicati nella presente Relazione.

2.1 PROFILO DELL'EMITTENTE

PROFILO

Nata nel 2015, AbitareIn è a capo del Gruppo AbitareIn, specializzato nella realizzazione, tramite veicoli operativi interamente controllati, di progetti di riedificazione urbana che prevedono l'acquisto di immobili dismessi o abbandonati, la loro demolizione o recupero per la realizzazione di nuovi complessi residenziali, nonché la commercializzazione degli stessi anche in fase antecedente rispetto alla loro ultimazione. Il Gruppo si rivolge, prevalentemente, alle famiglie e ai soggetti già residenti nella zona in cui viene realizzata l'iniziativa immobiliare, focalizzando, in particolare, la propria attività di sviluppo sulle zone semi-centrali e semi-periferiche della città di Milano.

Dalla quotazione sul mercato AIM Italia (ora Euronext Growth Milan) di Borsa Italiana del 2016, la Società è passata, a partire dal marzo 2021, all'attuale quotazione sul mercato Euronext Milan (già Mercato Telematico Azionario) di Borsa Italiana con la qualifica di emittente Euronext STAR Milan.

Il Gruppo persegue un modello di sviluppo sostenibile, contribuendo, come obiettivo prioritario, alla crescita economica del contesto in cui opera, ma anche al miglioramento in termini di qualità dell'ambiente circostante, da un punto di vista ambientale e sociale.

A tal fine, il Gruppo ha adottato nello svolgimento della propria attività principi di sostenibilità, trasparenza e qualità, anche mediante assunzione di impegni concreti nei confronti delle persone, del territorio e dell'ambiente, dotandosi di un sistema di gestione integrato che le consente di rispettare i requisiti applicabili e di raggiungere i migliori risultati del settore.

L'Emittente persegue altresì attivamente la sostenibilità dell'attività d'impresa e a tal fine, pubblica con cadenza annuale il bilancio di sostenibilità .

SISTEMA DI GOVERNO SOCIETARIO

La struttura di corporate governance adottata dalla Società è fondata sul modello organizzativo di amministrazione e controllo tradizionale e si compone, quindi, dei seguenti organi sociali:

- (a) l'Assemblea degli azionisti competente a deliberare in sede ordinaria e straordinaria sulle materie ad essa riservate dalla legge o dallo Statuto Sociale;
- (b) il Consiglio di Amministrazione cui spettano tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, salvo quanto inderogabilmente disposto dalla legge e dallo Statuto;
- (c) il Collegio Sindacale chiamato a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Il controllo di revisione legale dei conti è demandato, in applicazione delle vigenti disposizioni normative in materia, ad una società di revisione iscritta nell'albo speciale tenuto dalla Consob.

È altresì stato nominato un Organismo di Vigilanza ai sensi del Decreto 231, che vigila sul corretto funzionamento del Modello 231 della Società e ne cura l'aggiornamento. In data 28 dicembre 2016, la Società, con delibera del Consiglio di Amministrazione, ha altresì adottato un codice etico, condiviso da tutte le società del Gruppo Abitare In, il quale rappresenta parte integrante del Modello 231 (il **"Codice Etico"**).

Il Consiglio di Amministrazione ha istituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione, composto da tre amministratori indipendenti e, in data 19 settembre 2022, il Comitato per il Controllo Interno, la Gestione dei Rischi e la Sostenibilità. Mentre, per il motivo indicati al paragrafo 7 della presente Relazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine.

Inoltre, in data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato (i) una procedura relativa alle operazioni con parti correlate della Società (la **"Procedura per le Operazioni con Parti Correlate"**), (ii) una procedura per la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate (iii) una procedura relativa alla redazione, gestione e aggiornamento dell'elenco delle persone che hanno accesso a informazioni privilegiate e, infine, (iv) una procedura relativa agli obblighi informativi inerenti le operazioni su strumenti finanziari compiute da persone che esercitano funzioni di amministrazione, di controllo o di direzione nell'Emitente e dalle persone a esse strettamente legate (come individuate dall'art. 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014), in vigore dal primo giorno di negoziazioni sul mercato Euronext Mil.

In aggiunta a quanto sopra, il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 13 gennaio 2021, ha adottato un proprio regolamento allo scopo di conformare le regole di funzionamento dell'organo ai principi statutari e normativi, di tempo in tempo vigenti, ed in particolare alle regole stabilite dal Codice di Corporate Governance.

Alla Data della Relazione, la Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quater.1) TUF e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob, in quanto la media semplice delle capitalizzazioni giornaliere calcolate con riferimento al prezzo ufficiale, registrate nel corso dell'esercizio sociale annuale risulta inferiore alla soglia di Euro 500 milioni.

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione della Società in data 10 dicembre 2020, ai sensi degli articoli 70, comma 8 e 71, comma 1-bis, del Regolamento Emittenti Consob, ha deliberato di aderire al regime di *opt-out* previsto dai predetti articoli avvalendosi della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del Regolamento Emittenti Consob in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Con la presente Relazione, AbitareIn fornisce al mercato l'informativa richiesta dall'art. 123-bis del TUF e dalle disposizioni normative vigenti sul sistema di governo societario adottato dalla Società, nonché sugli assetti proprietari ad essa relativi, in linea con quanto raccomandato dal Codice di CG. La presente Relazione - redatta tenendo conto delle indicazioni elaborate da Borsa Italiana - contiene, altresì, informazioni accurate ed esaustive sulle modalità di adesione, da parte della Società, ai principi e ai criteri dettati dal Codice di CG medesimo. L'eventuale mancata adesione ad alcune specifiche disposizioni del Codice di CG è motivata nell'ambito della sezione della Relazione che riguarda la pratica di governo relativa e altrimenti applicata dalla Società.

2.2 INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, TUF) ALLA DATA DEL 11 DICEMBRE 2025

Di seguito vengono preciseate le informazioni sugli assetti proprietari alla Data della Relazione, in conformità con quanto previsto dall'art. 123 *bis*, comma 1, TUF.

(A) STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA (A) TUF)

L'intero capitale sociale di AbitareIn è costituito da azioni ordinarie quotate sul mercato Euronext Milan organizzato e gestito da Borsa Italiana - segmento Euronext STAR Milan, ed emesse in regime di dematerializzazione.

L'attuale capitale sociale di AbitareIn, interamente sottoscritto e versato, è pari ad Euro 133.074,795 ed è suddiviso in n. 26.614.959 azioni ordinarie, senza indicazione del valore nominale (si veda la Tabella 1 allegata alla presente relazione).

La Società non ha emesso altre categorie di azioni diverse da quelle ordinarie, né altri strumenti finanziari che attribuiscono il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione.

Diritti e obblighi delle azioni AbitareIn

Le azioni ordinarie di AbitareIn attribuiscono agli azionisti i diritti e gli obblighi previsti dalla legge per le azioni con diritto di voto. In particolare, alle azioni ordinarie sono connessi diritti di natura patrimoniale e diritti di natura amministrativa, nonché obblighi di varia natura.

Tra i diritti di natura patrimoniale connessi alle azioni ordinarie si ricordano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il diritto al dividendo e agli acconti sui dividendi, il diritto di opzione in caso di aumento a pagamento del capitale sociale, il diritto di assegnazione in caso di aumento gratuito del capitale sociale, il diritto alla quota di liquidazione in caso di scioglimento della società.

Tra i diritti di natura amministrativa connessi alle azioni ordinarie si ricordano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il diritto di intervento nelle assemblee ordinarie e straordinarie della Società, il diritto di voto nelle assemblee, il diritto di informazione, il diritto di richiedere la convocazione dell'assemblea, il diritto di impugnazione delle delibere assembleari, il diritto di denuncia al Collegio Sindacale, il diritto di denuncia al Tribunale, il diritto di recedere dalla Società in determinate circostanze.

Tra gli obblighi connessi alle azioni ordinarie si ricorda, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'obbligo del conferimento.

(B) RESTRIZIONI AL TRASFERIMENTO DI TITOLI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA (B) TUF)

Lo Statuto della Società non contempla restrizioni al trasferimento delle azioni, quali, ad esempio, limite al possesso di titoli o la necessità di ottenere il gradimento dell'Emittente o di altri possessori di titoli.

(C) PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA (C) TUF)

La Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-
quater.1) TUF e dell'art. 2-ter del Regolamento Emittenti Consob e, pertanto, ai
sensi dell'articolo 120, comma 2, del TUF, la soglia rilevante ai fini degli obblighi
di comunicazione delle partecipazioni rilevanti è pari al 5% del capitale sociale.

Sulla base delle comunicazioni ricevute dalla Società ai sensi dell'art. 120 del TUF,
alla Data della Relazione i soggetti che risultano, direttamente o indirettamente
titolari di partecipazioni in misura superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto
e versato, sono quelli descritti nella Tabella 1 allegata alla presente Relazione.

(D) TITOLI CHE CONFERISCONO DIRITTI SPECIALI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA (D) TUF)

La Società non ha emesso titoli che conferiscono diritti speciali di controllo.

Nello statuto dell'Emittente non sono previste azioni a voto plurimo o maggiorato.

(E) PARTECIPAZIONE AZIONARIA DEI DIPENDENTI: MECCANISMO DI ESERCIZIO DEI DIRITTI DI VOTO (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA (E) TUF)

Alla Data della Relazione, la Società non ha adottato alcun sistema di partecipa-
zione azionaria dei dipendenti.

(F) RESTRIZIONI AL DIRITTO DI VOTO (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA (F) TUF)

Ogni azione ordinaria attribuisce il diritto di voto senza limitazione alcuna.

(G) ACCORDI TRA AZIONISTI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA (G) TUF)

La Società non è a conoscenza dell'esistenza di accordi tra azionisti ai sensi dell'articolo 122 del TUF.

(H) CLAUSOLE DI *CHANGE OF CONTROL* (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA (H) TUF) E DIPOSIZIONI STATUTARIE IN MATERIA DI OPA (EX ARTT. 104, COMMA 1-TER, E 104-BIS, COMMA 1)

Alla Data della Relazione, al fine di dotarsi dei mezzi patrimoniali necessari per condurre la propria attività, tra i principali contratti di finanziamento che l'Emitente e le società del Gruppo hanno sottoscritto, quelli di seguito elencati prevedono clausole di *change of control* ai sensi delle quali, nel caso in cui si verifichi un cambio di controllo nella compagine sociale della parte finanziata, la stessa decadrà dal beneficio del termine con la conseguenza che dovrà provvedere all'immediato e integrale rimborso anticipato del finanziamento:

- (i) mutuo chirografario sottoscritto da Abitare In Development 4 S.r.l. con Banca di Credito Cooperativo di Milano - Società Cooperativa per un importo complessivo di Euro 5.875.000,00;
- (ii) contratto di mutuo sottoscritto da Savona 105 S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo complessivo di Euro 37.500.000,00;
- (iii) contratto di mutuo sottoscritto da Porta Naviglio Grande S.r.l. e Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ai sensi del quale la banca ha concesso a Porta Naviglio Grande un finanziamento a medio-lungo termine dell'importo complessivo di Euro 11.802.000,00;
- (iv) contratto di mutuo sottoscritto da Lambrate Twin Palace S.r.l. con Banca di Credito Cooperativo di Milano - Società Cooperativa per un importo complessivo di Euro 18.100.000,00;
- (v) contratto di mutuo fondiario sottoscritto da Accursio S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo di massimi Euro 30.900.000,00;
- (vi) contratto di mutuo fondiario sottoscritto da Abitare In Development 5 S.r.l. con BPM S.p.A. per un importo di massimi Euro 25.100.000,00;
- (vii) contratto di mutuo a medio-lungo termine sottoscritto da Abitare In S.p.A. con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per un importo di Euro 8.000.000,00;
- (viii) contratto di mutuo a medio-lungo termine sottoscritto da Immaginare S.r.l. con Credit Agricole Italia S.p.A. per un importo di Euro 8.500.000,00.

Fatta eccezione per gli accordi appena elencati, la Società e le sue controllate non sono parte di ulteriori accordi significativi che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambiamento di controllo della società contraente.

Lo Statuto della Società non prevede deroghe alle disposizioni in materia di OPA sulla *passivity rule* previste dall'art. 104, commi 1 e 1-bis, del TUF, né contempla

l'applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall'art. 104-bis, commi 2 e 3, del TUF.

(I) DELEGHE AD AUMENTARE IL CAPITALE SOCIALE E AUTORIZZAZIONI ALL'ACQUISTO DI AZIONI PROPRIE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA (M) TUF)

Deleghe ad aumentare il capitale sociale o ad emettere strumenti finanziari partecipativi

Alla Data della Relazione, non sono state conferite deleghe al Consiglio di Amministrazione per aumenti di capitale sociale ai sensi dell'art. 2443 c.c. o per l'emissione di strumenti finanziari partecipativi.

Autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie

In data 22 gennaio 2025, l'Assemblea ha approvato la proposta di autorizzazione all'acquisto e disposizione di azioni proprie (*buyback*), per un esborso complessivo massimo di Euro 20.000.000.

Detta operazione persegue le seguenti finalità:

- (i) disporre di azioni proprie da destinare a servizio di eventuali futuri piani di incentivazione al fine di incentivare e fidelizzare i dipendenti, collaboratori, amministratori della Società, di società controllate e/o altre categorie di soggetti discrezionalmente scelti dal Consiglio di Amministrazione;
- (ii) operazioni quali la vendita e/o la permuta di azioni proprie per acquisizioni di partecipazioni, dirette o indirette, aziende, rami d'azienda e/o immobili e/o la conclusione di accordi con partner strategici e/o per la realizzazione di progetti industriali o altre operazioni straordinarie, che rientrano negli obiettivi di espansione della Società e del gruppo; impiegare le azioni proprie, dandole in pegno, al fine di ottenere finanziamenti necessari alla realizzazione di progetti e/o alla prosecuzione degli scopi aziendali, o nell'ambito di operazioni di scambio o cessione di pacchetti azionari;
- (iii) compiere operazioni successive di acquisto e vendita di azioni, nei limiti consentiti dalle prassi di mercato ammesse;
- (iv) effettuare, direttamente o tramite intermediari, eventuali operazioni di stabilizzazione e/o di sostegno della liquidità del titolo della Società, così favorendo l'andamento regolare delle contrattazioni, in conformità con le disposizioni di cui al Regolamento (UE) n. 596/2014 relativo agli abusi di mercato (il **Regolamento MAR**) e alla relativa normativa comunitaria e nazionale di attuazione, e alle prassi di mercato ammesse pro tempore vigenti, come istituite

- dalle competenti autorità di vigilanza in conformità con l'art. 13 del Regolamento MAR;
- (v) costituire un c.d. "magazzino titoli", utile per eventuali future operazioni di finanza straordinaria;
 - (vi) realizzare un investimento a medio e lungo termine ovvero al fine di cogliere l'opportunità di effettuare un buon investimento, anche in considerazione del rischio e del rendimento atteso di investimenti alternativi e anche attraverso l'acquisto e la rivendita delle azioni ognqualvolta sia opportuno;
 - (vii) impiegare risorse liquide in eccesso.

e, in ogni caso, perseguire le finalità consentite dalle vigenti disposizioni normative, incluse quelle contemplate dal Regolamento (UE) 596/2014, nonché, eventualmente, dalle prassi di mercato ammesse dalla CONSOB.

Alla Data della Relazione, la Società detiene 1.053.599 azioni proprie, pari al 3,96% del numero di azioni complessive costituenti il capitale sociale .

L'Assemblea del 21 gennaio 2026, convocata per l'approvazione del bilancio al 30 settembre 2025, sarà chiamata a deliberare in merito alla revoca della predetta autorizzazione e al conferimento di una nuova autorizzazione ad acquistare azioni proprie della Società, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2357 del Codice Civile, considerata la scadenza in data 22 luglio 2026, dell'autorizzazione precedentemente conferita dell'Assemblea.

(J) ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO (EX ART. 2497 E SS. DEL CODICE CIVILE)

Alla Data della Relazione, la Società non è soggetta ad attività di direzione e coordinamento ai sensi degli artt. 2497 e segg . c.c..

Si precisa infine che:

- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera i), del TUF ("gli accordi tra la società e gli amministratori [...] che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto") sono contenute nella sezione della Relazione dedicata alla Remunerazione (paragrafo 8.1);
- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l), parte prima, del TUF, ("le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori [...] se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva") sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di Amministrazione (paragrafo 4.2);
- le informazioni richieste dall'articolo 123-bis, comma primo, lettera l), parte prima, del TUF, ("le norme applicabili [...] alla modifica dello statuto se diverse

da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva") sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata all'assemblea (paragrafo 13).

2.3 COMPLIANCE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA (A), TUF)

AbitareIn ha formalmente aderito al Codice di Corporate Governance, accessibile al pubblico sul sito internet del Comitato per la Corporate Governance alla pagina <https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/2020.pdf>.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di aderire ai principi contenuti nel Codice di Corporate Governance, adeguando altresì il proprio sistema di governance alle disposizioni regolamentari.

Circa l'eventuale mancata adesione ad una o più raccomandazioni del Codice di Corporate Governance, si rinvia a quanto specificatamente indicato nelle diverse sezioni della presente Relazione.

La Società non risulta soggetta a disposizioni di legge non italiane che influenzano la propria struttura di corporate governance.

Si segnala che l'Emittente non rientra nella definizione di "società a proprietà concentrata" e di "società grande" di cui al Codice CG.

Né l'Emittente né le sue controllate aventi rilevanza strategica sono soggette a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di corporate governance dell'Emittente.

2.4 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Ai sensi della normativa vigente per le società con azioni quotate in mercati regolamentati e in conformità alle raccomandazioni del Codice di CG, il Consiglio di Amministrazione ricopre un ruolo centrale nel sistema di governance della Società in particolare nell'organizzare, indirizzare e dirigere l'impresa al fine di perseguire il successo sostenibile ed assicurare il rispetto delle aspettative degli altri *stakeholders*, nonché monitorarne l'attuazione.

Al Consiglio di Amministrazione spettano tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Società, salvo quanto inderogabilmente disposto dalla legge e dallo Statuto.

Ai sensi dell'art. 18.4 dello Statuto, al Consiglio di Amministrazione è data la facoltà, ferma restando la concorrente competenza dell'Assemblea straordinaria, di assumere le deliberazioni concernenti la fusione e la scissione nei casi previsti dagli articoli 2505 e 2505-bis c.c., l'istituzione o la soppressione di sedi secondarie, l'indicazione di quali tra gli amministratori hanno la rappresentanza della società, la riduzione del capitale in caso di recesso del socio, gli adeguamenti dello Statuto a disposizioni normative, il trasferimento della sede sociale nel territorio nazionale, il tutto ai sensi dell'art. 2365, comma 2, c.c..

Ai sensi dell'art. 18.8 dello Statuto, sono di esclusiva competenza del Consiglio di Amministrazione e pertanto non possono formare oggetto di delega le seguenti materie:

- (a) approvazione e modifica del business plan e del budget;
- (b) trasferimento, sottoscrizione, acquisto o cessione, a qualsiasi titolo, di partecipazioni, aziende e rami d'azienda per operazioni di importo superiore ad Euro 200.000,00 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- (c) sottoscrizione di contratti di affitto d'azienda e/o rami d'azienda per importi superiori ad Euro 200.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- (d) trasferimento o acquisto, a qualsiasi titolo, di diritti reali immobiliari, costituzione di diritti reali su beni immobili e mobili e stipula di contratti di locazione finanziaria immobiliare per importi superiori ad Euro 500.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- (e) trasferimento o acquisto, a qualsiasi titolo, concessione in licenza di diritti di proprietà intellettuale (ivi inclusi, senza limitazione, marchi, brevetti, nomi a dominio) per importi superiori ad Euro 200.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- (f) stipulazione o modifica di contratti di finanziamento per importi pari o superiori ad Euro 1.000.000,00;
- (g) richiesta di emissione di fideiussioni, per importi superiori per ogni singola operazione ad Euro 500.000,00 e per un importo complessivo per anno solare superiore ad Euro 1.500.000,00;
- (h) costituzione di depositi cauzionali per importi superiori ad Euro 500.000,00 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- (i) compimento di operazioni bancarie, diverse da quelle indicate al punto (g) che precede e da operazioni di sconto di fatture, per importi superiori ad Euro 1.000.000,00 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate e richieste di accensione di mutui per qualsiasi importo;
- (j) approvazione di piani di incentivazione annuali destinati ai dipendenti aventi ad oggetto azioni e/o strumenti finanziari partecipativi emessi dalla Società;
- (k) operazioni con parti correlate non esenti ai sensi del regolamento operazioni parti correlate;

- (l) proposte da sottoporre all'Assemblea dei soci in relazione ad operazioni sul capitale;
- (m) decisioni in merito alla partecipazione e all'esercizio del diritto di voto negli organi delle controllate e collegate in relazione ad eventuali operazioni di natura straordinaria o aventi ad oggetto una delle operazioni di cui ai precedenti punti da (d) a (j).

Il Consiglio di Amministrazione è altresì competente per la nomina, previo parere del Collegio Sindacale, del dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi dell'art. 154-bis TUF.

Alla competenza del Consiglio sono inoltre riservate, conformemente a quanto indicato dal Codice di Corporate Governance, le seguenti materie:

- (a) l'esame e l'approvazione del piano industriale della Società e del Gruppo ad essa facente capo, anche in base all'analisi dei temi rilevanti per la generazione di valore nel lungo termine, effettuata con l'eventuale supporto di un comitato del quale l'organo di amministrazione determina la composizione e le funzioni;
- (b) il monitoraggio periodico dell'attuazione del piano industriale nonché la valutazione del generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;
- (c) la definizione della natura e del livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società, includendo nelle proprie valutazioni tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della stessa;
- (d) la definizione del sistema di governo societario della Società e della struttura del Gruppo ad essa facente capo e la valutazione dell'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- (e) la delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate che hanno un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la stessa, stabilendo a tal fine i criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo;
- (f) l'adozione, su proposta del presidente, d'intesa con il *Chief Executive Officer*, di una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate.

Si segnala che, in data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione, con parere favorevole del Collegio Sindacale, ha approvato un *memorandum* sul sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società, il quale, tra le altre cose, fornisce una rappresentazione sintetica del sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società e individua altresì le possibili aree di miglioramento e gli interventi posti in essere dalla Società per una maggiore integrazione e automazione del processo di raccolta ed elaborazione dei dati. Il sistema di controllo di gestione e *reporting* descritto nel *memorandum* è adottato dalla Società e dalle principali

società del Gruppo è finalizzato a consentire ai responsabili del sistema di disporre periodicamente e con tempestività di un quadro sufficientemente esauritivo della situazione economica e finanziaria della Società e delle sue controllate.

Con cadenza mensile, il Consiglio di Amministrazione valuta il generale andamento della gestione, tenendo in considerazione, in particolare, le informazioni ricevute dagli organi delegati, nonché confrontando periodicamente, i risultati conseguiti con quelli programmati. Nell'ambito di tale valutazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario definire, a livello formale, criteri generali utili ad individuare le operazioni che abbiano un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per l'Emittente, in quanto è prassi della Società ritenere come tali, oltre che le operazioni che per il loro valore non rientrano nei limiti dei poteri attribuiti ai consiglieri delegati anche le altre operazioni che seppur per il loro valore rientrano nei limiti dei poteri attribuiti ai consiglieri delegati, assumono rilevanza strategica, a fine commerciale ovvero industriale ovvero finanziario, ai fini dell'attività della Società.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre:

- costituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione (cfr. paragrafo 8.2 della presente Relazione) e il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (cfr. paragrafo 9.2 della presente Relazione). Mentre, per i motivi indicati al paragrafo 7 della presente Relazione, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine;
- approvato una Procedura per le Operazioni con Parti Correlate (cfr. paragrafo 10.0);
- istituito le funzioni aziendali di preposto al controllo interno e *investor relations* e conseguentemente nominato i preposti a tali funzioni (cfr. paragrafi 9.0 e 12 della presente Relazione);
- adottato procedure ai sensi delle disposizioni comunitarie in materia di abusi di mercato (c.d. "MAR"):
 - procedura per la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate (cfr. paragrafi 5.0 della presente Relazione);
 - procedura di registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate (cfr. paragrafo 5.0 della presente Relazione);
 - procedura di *Internal Dealing* (cfr. paragrafo 5.0 della presente Relazione);
- istituito un Modello 231 ai sensi del Decreto 231 (cfr. paragrafo 9.4 della presente Relazione); e
- costituito un Organismo di Vigilanza (cfr. paragrafo 9.4 della presente Relazione).

L'Assemblea non ha autorizzato in via generale e preventiva alcuna deroga al divieto di concorrenza previsto dall'art. 2390 c.c..

Si segnala che nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto necessario ed opportuno elaborare motivate proposte da sottoporre

all'assemblea dei soci per la definizione di un sistema di governo societario più funzionale alle esigenze dell'impresa (cfr. Paragrafo 13).

In data 24 ottobre 2023, il Consiglio di Amministrazione ha adottato una politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti (cfr. Paragrafo 12).

Con riferimento alle attribuzioni del Consiglio di Amministrazione in materia di (i) sua composizione, funzionamento, nomina e autovalutazione; (ii) politica di remunerazione e (iii) sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, si rinvia alle rilevanti Sezioni della presente Relazione.

NOMINA E SOSTITUZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA (L), TUF)

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto Sociale la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un numero variabile di membri non inferiore a 5 e non superiore a 9.

I componenti del Consiglio di Amministrazione devono possedere i requisiti di eleggibilità, professionalità e onorabilità richiesti dalla legge o di qualunque altro requisito previsto dalla disciplina applicabile.

Dei componenti del Consiglio di Amministrazione un numero minimo corrispondente al minimo previsto dalla normativa *pro tempore* vigente deve possedere i requisiti di indipendenza previsti dalla legge.

Lo Statuto non prevede requisiti di indipendenza degli amministratori ulteriori rispetto a quelli di cui all'art. 148, comma 3, del TUF, per quanto aderendo la Società al Codice di Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione procede alla verifica del possesso dei requisiti di indipendenza anche ai sensi del Codice di Corporate Governance stesso ed invita, in sede di nomina dell'organo amministrativo da parte dell'Assemblea, i candidati alla carica di Amministratore inseriti nelle liste a dichiarare anche il possesso di questi ultimi, come adottati dalla Società.

La nomina e la sostituzione degli amministratori è disciplinata dall'art. 21 dello Statuto che prevede quanto segue.

Gli amministratori durano in carica per il periodo fissato dalla deliberazione assembleare di nomina, sino ad un massimo di tre esercizi e sono rieleggibili.

La nomina degli amministratori avviene sulla base di liste di candidati presentate dai soci e comunque nel rispetto delle previsioni di legge e dello Statuto in ordine all'equilibrio tra generi e alla nomina di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza. Nelle liste i candidati devono essere elencati mediante una

numerazione progressiva. Le liste presentate dai soci, sottoscritte dall'azionista o dagli azionisti che le presentano (anche per delega ad uno di essi), devono contenere un numero di candidati non superiore a nove e devono essere depositate presso la sede della Società entro i termini previsti dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente di cui è data indicazione nell'avviso di convocazione ovvero anche tramite un mezzo di comunicazione a distanza secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione, e messe a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previste dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Ciascuna lista, per il periodo di applicazione della normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente in materia di equilibrio tra i generi, ove presenti un numero di candidati pari o superiore a tre deve altresì includere candidati appartenenti a entrambi i generi, almeno nella proporzione minima richiesta dalla normativa di legge anche regolamentare *pro tempore* vigente, secondo quanto specificato nell'avviso di convocazione dell'Assemblea.

Unitamente e contestualmente a ciascuna lista, è depositato il *curriculum vitae* contenente le caratteristiche personali e professionali dei singoli candidati con l'eventuale indicazione dell'idoneità a qualificarsi come indipendenti, insieme con le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la propria candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di incompatibilità o di ineleggibilità, e così pure l'esistenza dei requisiti prescritti dallo Statuto e dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili. Ciascuna lista dovrà, inoltre, contenere, in allegato, l'indicazione dell'identità dei soci che hanno presentato le liste e della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta così come ogni altra ulteriore o diversa dichiarazione, informativa e/o documento previsti dalla legge e dalle norme regolamentari applicabili.

Un socio non può presentare, né può esercitare il proprio diritto di voto per più di una lista, anche se per interposta persona o per il tramite di società fiduciarie.

Possono presentare una lista per la nomina degli amministratori: (i) i soci che, al momento della presentazione della lista, siano titolari, da soli o congiuntamente, di un numero di azioni almeno pari alla quota determinata dalla Consob ai sensi delle applicabili disposizioni normative e regolamentari (alla Data della Relazione, tale quota con riferimento alla Società è pari al 4,5% del capitale così come resa nota con la Determinazione Consob n. 146 del 13 ottobre 2025) e (ii) il Consiglio di Amministrazione. La titolarità della quota minima prevista sub (i), è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui la lista è depositata presso la Società, fermo restando che la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine previsto per la pubblicazione della lista medesima.

I soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa devono, inoltre, presentare una

dichiarazione attestante l'assenza di rapporti di collegamento previsti dalle norme di legge con questi ultimi.

La lista eventualmente presentata dal Consiglio di Amministrazione deve (i) essere depositata e resa pubblica, con le modalità previste dalla normativa di tempo in tempo applicabile alle liste presentate dai soci, entro il trentesimo giorno precedente la data dell'Assemblea in prima o unica convocazione, fermi i termini stabiliti dalla legge per il deposito con riguardo alle convocazioni successive alla prima, e deve essere messa a disposizione del pubblico secondo le norme di legge *pro tempore* vigenti per le liste dei soci, e (ii) soddisfare, *mutatis mutandis*, i requisiti stabiliti per la presentazione di liste da parte dei soci.

Ciascun socio, nonché i soci appartenenti ad un medesimo gruppo societario e i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'art. 122 del TUF, non possono presentare o concorrere alla presentazione, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni avente diritto al voto può votare una sola lista. Il voto di ciascun socio riguarderà la lista e dunque tutti i candidati in essa indicati, senza possibilità di variazioni o esclusioni. I voti espressi in violazione di tale divieto non saranno attribuiti ad alcuna lista.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Alle elezioni degli amministratori si procede secondo le disposizioni che seguono:

- (a) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (la "**Lista di Maggioranza**") sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati, un numero di amministratori pari al numero totale dei componenti da eleggere meno uno;
- (b) dalla seconda lista che ha ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o con coloro che hanno votato la Lista di Maggioranza (la "**Lista di Minoranza**"), viene tratto un consigliere, in persona del candidato indicato col primo numero nella lista medesima;
- (c) non si tiene tuttavia conto delle liste che non abbiano conseguito un numero di voti almeno pari alla metà del numero di azioni corrispondente alla quota richiesta per la presentazione delle liste;
- (d) in caso di parità di voti tra liste, si procede a una nuova votazione da parte dell'Assemblea, con riguardo esclusivamente alle liste in parità, risultando prevalente la lista che ottiene il maggior numero di voti;
- (e) se, con le modalità sopra indicate, non risultano rispettate le disposizioni in materia di requisiti di indipendenza previsti dalla legge, si procede come segue: il candidato non in possesso dei requisiti di indipendenza eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato in possesso dei requisiti di indipendenza non eletto della stessa lista secondo l'ordine progressivo. Qualora infine

detta procedura non assicuri la presenza del numero necessario di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza, la sostituzione avverrà con delibera assunta dall'Assemblea a maggioranza, previa presentazione di candidature di soggetti in possesso dei requisiti di indipendenza;

(f) se, con le modalità sopra indicate, non risultano rispettate le disposizioni in materia di equilibrio tra generi sopra stabilite, i candidati del genere più rappresentato eletti come ultimi in ordine progressivo dalla Lista di Maggioranza sono sostituiti con i primi candidati non eletti, tratti dalla medesima lista, appartenenti all'altro genere; nel caso in cui non sia possibile attuare tale procedura di sostituzione, al fine di garantire il rispetto delle disposizioni sopra stabilite in materia di riparto tra generi, gli amministratori mancanti saranno eletti dall'Assemblea con le modalità e maggioranze ordinarie, senza applicazione del meccanismo del voto di lista.

Nel caso di presentazione di un'unica lista, il Consiglio di Amministrazione è tratto per intero dalla stessa, qualora ottenga la maggioranza richiesta dalla legge per l'Assemblea ordinaria, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari *pro tempore* vigenti, nonché delle disposizioni in materia di equilibrio tra generi sopra stabilite e delle previsioni di legge e dello Statuto in ordine alla nomina di amministratori indipendenti.

Qualora non sia stata presentata alcuna lista o qualora sia presentata una sola lista e la medesima non ottenga la maggioranza dei voti o qualora il numero dei consiglieri eletti sulla base delle liste presentate sia inferiore al numero dei componenti da eleggere o qualora non debba essere rinnovato l'intero Consiglio di Amministrazione o qualora non sia possibile per qualsiasi motivo procedere alla nomina del Consiglio di Amministrazione con le modalità previste dall'art. 21 dello Statuto, i membri del Consiglio di Amministrazione sono nominati dall'Assemblea con le modalità e maggioranze ordinarie, senza applicazione del meccanismo del voto di lista, fermo restando il numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge e il rispetto delle disposizioni in materia di equilibrio tra generi, sopra stabilite.

È eletto Presidente del Consiglio di Amministrazione il candidato eventualmente indicato come tale nella lista che abbia ottenuto il maggior numero di voti o nell'unica lista presentata. In difetto, il Presidente è nominato dall'Assemblea con le ordinarie maggioranze di legge e, se questi non è nominato dall'Assemblea in occasione della nomina dell'organo amministrativo, viene eletto dal Consiglio di Amministrazione fra i suoi membri.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più amministratori, purché la maggioranza sia sempre costituita da amministratori nominati dall'Assemblea, si provvederà ai sensi dell'art. 2386 c.c., secondo quanto appresso indicato:

(a) il Consiglio di Amministrazione procede alla sostituzione nell'ambito degli appartenenti alla medesima lista, cui appartenevano gli amministratori cessati,

- aventi gli stessi requisiti posseduti dagli amministratori cessati e l'Assemblea delibera, con le maggioranze di legge, rispettando lo stesso criterio;
- (b) qualora non residuino nella predetta lista candidati non eletti in precedenza ovvero candidati con i requisiti richiesti, o comunque quando per qualsiasi ragione non sia possibile rispettare le disposizioni di legge e regolamentari *pro tempore* vigenti, nonché le disposizioni in materia di equilibrio tra generi sopra stabilite e le previsioni di legge e dello Statuto in ordine alla nomina di amministratori indipendenti, il Consiglio di Amministrazione provvede alla sostituzione, così come successivamente provvede l'Assemblea, con le maggioranze di legge senza voto di lista.

In ogni caso il Consiglio di Amministrazione e l'Assemblea procederanno alla nomina in modo da assicurare (i) la presenza di amministratori indipendenti nel numero complessivo minimo richiesto dalla normativa *pro tempore* vigente e (ii) il rispetto della disciplina *pro tempore* vigente inerente all'equilibrio tra generi.

L'Assemblea può tuttavia deliberare di ridurre il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione a quello degli amministratori in carica per il periodo di durata residua del loro mandato, ferma restando la necessità di assicurare un numero adeguato di amministratori indipendenti e il rispetto della disciplina *pro tempore* vigente inerente all'equilibrio tra generi.

Ogni qualvolta, per qualsiasi causa o ragione, venga meno la maggioranza degli amministratori nominati dall'Assemblea, l'intero Consiglio di Amministrazione si intenderà decaduto e gli amministratori rimasti in carica dovranno convocare l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione con la procedura di cui all'art. 21 dello Statuto appena richiamata.

L'Emittente rende noto che non è soggetto ad ulteriori norme giuridiche in materia di nomina e sostituzione del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato, alla Data della Relazione, di non adottare un piano per la successione degli Amministratori esecutivi, in considerazione della particolare struttura della compagine azionaria nonché dell'attuale sistema di deleghe di potere attuato in seno al Consiglio di Amministrazione. Al riguardo, in funzione della struttura della compagine azionaria, la Società ha la possibilità di attivare prontamente il Consiglio di Amministrazione al fine di assumere le opportune deliberazioni.

Per quanto riguarda le informazioni sul ruolo del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati consiliari nei processi di autovalutazione, nomina e successione degli Amministratori, si rinvia al successivo paragrafo 7 della presente Relazione.

COMPOSIZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA (D), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione in carica dell'Emittente è composto da 8 membri. Tutti i componenti sono stati nominati dall'Assemblea ordinaria del 23 gennaio 2024 con il meccanismo del voto di lista, per gli esercizi 2024, 2025 e 2026 e comunque fino alla data dell'Assemblea che sarà chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio al 30 settembre 2026.

Essendo stata presentata un'unica lista da Marco Claudio Grillo - titolare di una partecipazione pari al 17,74% dell'intero capitale della Società - in occasione del rinnovo delle cariche sociali, i membri del Consiglio di Amministrazione sono stati tratti per intero dalla stessa, secondo le maggioranze di legge richieste per l'assemblea ordinaria, come previsto dallo Statuto dell'Emittente. In particolare, la lista è stata approvata dall'Assemblea con il voto favorevole di n. 18.656.510 azioni con diritto di voto, pari al 100% del capitale sociale presente in Assemblea; nessuna azione astenuta, né non votante.

In pari data, il Consiglio di Amministrazione ha, tra l'altro, nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione ed amministratore delegato Luigi Francesco Gozzini e Chief Executive Officer Marco Claudio Grillo.

Gli amministratori in carica alla Data della Relazione sono indicati nella Tabella 2 allegata che riepiloga le informazioni relative a (i) anno di nascita, (ii) anzianità di carica dalla prima nomina, (iii) data di nomina e durata della carica, (iv) qualifica ed eventuale indipendenza, (v) incarichi ricoperti e presenze alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei comitati, nonché nelle note seguenti (che riportano le caratteristiche personali e professionali di ciascun amministratore).

Luigi Francesco Gozzini - Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato

Nato il 28 gennaio 1967 a Bergamo, dopo la laurea in Scienze dell'Informazione all'Università degli Studi di Milano e il Master in *Business Administration* all'Università Bocconi è stato *Associate Consultant* in McKinsey. Ha operato nel settore finanziario lavorando per il Ministero delle Finanze, Unicredit, San Paolo di Brescia e Banca Popolare di Brescia. Ha partecipato alla fusione Cariplo-Banco Ambrosiano Veneto che ha dato vita a Banca Intesa. Dal '93 al '95 ha lavorato in SGS in Thomson a Bristol e Grenoble per tornare infine in Italia, a Catania, come *Project Manager*. È stato socio fondatore della compagnia aerea Gandalf Airline per poi concentrare la propria attività nel settore immobiliare fondando il Gruppo Immobiliare T e, da ultimo, AbitareIn.

Marco Claudio Grillo - Amministratore Delegato

Nato il 4 settembre 1968 a Savona, si è laureato a pieni voti in Scienze dell'Informazione all'Università degli Studi di Milano.

Dopo un'esperienza in qualità di analista programmatore in Siemens, nel 1994 ha seguito la *start up* di IUnet, il primo ISP italiano per il mondo *business*, acquistato da Olivetti Telemedia. Negli anni successivi ha prestato la propria attività presso multinazionali USA nel settore *IT e networking* (tra cui DELL) con ruoli di *Country Manager* relativamente al territorio italiano, sud-europeo e medio-orientale. Nel 2005 ha fondato la società Flowinspect, di cui è stato, altresì, amministratore delegato, una *start up* dedicata alle soluzioni di *networking* e sicurezza che nel 2008 è stata acquisita da un importante fornitore di prodotti di sicurezza statunitense. A seguito dell'acquisizione di Flowinspect, è stato nominato amministratore delegato della società Emaze Networks S.p.a., azienda *leader* in Italia nel settore *IT Security* che, in seguito, è stata acquisita da un fondo di *private equity* tedesco. Dopo avere seguito, come consulente incaricato dal consiglio di amministrazione, la vendita della società Matrix S.p.A. (facente parte del gruppo Telecom Italia) a Libero, si dedica al settore immobiliare e fonda con il socio Luiqi la società AbitareIn.

Eleonora Reni - Amministratore

Nata il 6 giugno 1988 a Reggio nell'Emilia, si è laureata a pieni voti alla Facoltà di Giurisprudenza dell'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano, con indirizzo di Impresa e una tesi in Contabilità e Bilanci d'Impresa. Dopo un'esperienza presso uno studio notarile, entra nel 2015 nell'ufficio legale di AbitareIn S.p.A. e ricopre, a partire dalla quotazione della Società sul Mercato AIM Italia, la funzione di *Investor Relator*.

Mario Benito Mazzoleni - Amministratore (Indipendente)

Nato a Milano il 24 gennaio 1957, laureato presso l'Università L. Bocconi. Pensionato dal 2024. Dall'anno 1992 professore associato di Economia Aziendale dell'Università degli studi di Brescia. Dall'anno 2018 è direttore della Scuola di Management e Alta formazione dell'università degli studi di Brescia. Dall'anno 1992 al 2004 è stato direttore del Master of Business Administration della SDA Bocconi. Fondatore della Scuola di Alta Formazione dell'Università di Brescia che ha diretto dal 2017 al 2024. Già membro del comitato scientifico consultivo di Confindustria per la PMI, della rivista di management "Sviluppo&Organizzazione", della rivista di management "L'impresa", della rivista di management "Azienda Pubblica" Giuffrè ed. Autore di numerose pubblicazioni anche in riviste internazionali.

Giuseppe Vegas - Amministratore (Indipendente)

Dopo la laurea in giurisprudenza nel 1973, dal 1978 è stato funzionario del Senato della Repubblica. Nel 1995 è stato nominato Sottosegretario di Stato prima alle Finanze e successivamente al Tesoro. Nel 1996 e successivamente nel 2001 e nel 2006 è stato eletto al Senato della Repubblica e nel 2008 alla Camera dei Deputati. Dal 2001 al 2006 è stato nominato prima Sottosegretario e poi Viceministro dell'economia, come ugualmente lo è stato dal 2008 al 2010, con specifiche funzioni in materia di manovre di bilancio. Nel dicembre 2010, è stato nominato presidente della Consob, incarico che è cessato nel dicembre 2017. Giornalista pubblicista, ha avuto contratti di insegnamento nelle Università di Parma e Milano e ha scritto, tra gli altri, monografie e manuali per le scuole superiori e l'università in tema di spesa pubblica. Attualmente è professore a contratto nella facoltà di Economia dell'Università Cattolica del Sacro Cuore.

È amministratore di Officine CST S.p.A., con sede a Roma, è presidente di Arisk S.r.l., con sede in Milano ed è presidente dell'advisory Board di Assofintech.

Nicla Picchi - Amministratore (Indipendente)

Fondatrice e *managing partner* dello studio legale Picchi, Angelini & Associati. Nell'ambito dell'attività della struttura ha maturato una solida esperienza nelle aree del diritto commerciale, industriale, comunitario, del commercio internazionale. Ha curato, per conto di imprese italiane, numerose operazioni di internazionalizzazione, in diverse aree del mondo. Ha partecipato alla strutturazione e alla negoziazione di complesse operazioni a carattere internazionale, ivi compresa la stesura dei relativi accordi contrattuali. Coordina e dirige la divisione che si occupa dell'implementazione dei Modelli di Organizzazione e Gestione ex d.lgs. 231/01; in tale ambito, da oltre un decennio presiede Organismi di Vigilanza di diverse società, quotate e non. Segue con interesse i temi della sostenibilità e della corporate social responsibility. Da anni siede nei consigli di amministrazione di primarie società quotate.

Antonella Lillo - Amministratrice (Indipendente)

Nata a Treviso il 19 agosto 1961, è avvocato civilista iscritto all'Ordine di Treviso dal 1989 e all'Albo degli avvocati cassazionisti dal 2002. È stata socio fondatore dello studio Legale BM&A nel 1991 fino al 2024 allorquando è uscita per fondare lo Studio Legale Leofortis. Esperta in diritto bancario e della crisi d'impresa, civile e della gestione di patrimoni familiari, si occupa altresì di diritto delle nuove tecnologie. Collabora stabilmente da anni con numerosi istituti di credito, anche stranieri per alcuni dei quali anche in veste di procuratore generale alle liti, occupandosi, tra l'altro, del contenzioso in materia di intermediazione finanziaria; collabora con organismi bancari di categoria e con imprese per la gestione consortile di servizi bancari. È stata officiata dal Tribunale di Treviso dell'assistenza legale a Curatele fallimentari ed ha curato soluzioni concordatarie di crisi d'impresa e di ristrutturazione dei debiti di primarie società commerciali. È, inoltre, consulente di fondi di investimento immobiliari e mobiliari, anche non residenti. Relatrice a numerosi convegni di diritto bancario, fallimentare e di gestione e protezione del patrimonio, autrice di pubblicazioni in materia. Arbitro della Corte Nazionale Arbitrale, membro di STEP Italy (*Society of Trust and Estate Practitioners*). Vincitrice del premio LOY - Avvocato dell'anno *litigation banking* 2016.

Stefano Massarotto - Amministratore (Indipendente)

Stefano Massarotto è socio dello Studio Legale Tributario Facchini Rossi Michelutti. In passato, ha guidato la consulenza fiscale in Italia per la divisione *Private Banking* di un importante gruppo bancario internazionale. Le sue aree di specializzazione comprendono la pianificazione dei patrimoni personali ed il loro passaggio generazionale, la fiscalità dei trust, le riorganizzazioni societarie, le operazioni di M&A e finanza strutturata, nonché la fiscalità finanziaria. È autore di numerose pubblicazioni in materia tributaria. Partecipa regolarmente come relatore a convegni in materia fiscale. È professore a contratto presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi, Dipartimento di Studi Giuridici, tenendo corsi di specializzazione post-universitari in materia tributaria. Ricopre la carica di sindaco in diverse società.

Si evidenzia che tra i n. 8 amministratori eletti sono stati eletti n. 5 amministratori che hanno dichiarato di essere in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, dallo Statuto Sociale e dal Codice di CG.

Le informazioni sui candidati alla carica di Amministratore (ivi compreso il *curriculum vitae* contenente le caratteristiche personali e professionali di ciascun candidato), nonché le liste presentate sono consultabili sul sito internet della Società all'indirizzo www.abitareinspa.com.

Il Consiglio di Amministrazione risulta, quindi, composto da amministratori esecutivi e amministratori non esecutivi, dotati di professionalità e di competenze adeguate ai compiti loro affidati.

Il numero e le competenze degli amministratori non esecutivi sono tali da assicurare loro un peso significativo nell'assunzione delle delibere consiliari e da garantire un efficace monitoraggio della gestione.

Il numero e le competenze degli amministratori indipendenti sono adeguati alle esigenze della Società e al funzionamento del Consiglio di Amministrazione, nonché alla costituzione dei relativi comitati.

Nell'Allegato A alla presente Relazione si indicano le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dagli attuali Amministratori della Società in altre società

CRITERI E POLITICHE DI DIVERSITÀ NELLA COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO E NELL'ORGANIZZAZIONE AZIENDALE

Con riferimento a quanto previsto dall'art 123-*bis*, comma 2, lettera d-*bis*, del TUF introdotto con il D. Lgs. n. 254/2016, il quale prevede che nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari si dia conto dell'adozione di politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione della Società non ha adottato una politica in materia di diversità per i componenti degli organi sociali.

Sotto il profilo della diversità di genere, l'Emittente applica quanto previsto dall'art. 147-ter, comma 1-ter, del TUF ai sensi del quale il genere meno rappresentato deve ottenere almeno due quinti degli amministratori eletti. Si segnala, infatti, che le norme che prevedono che il riparto dei membri del Consiglio di Amministrazione da eleggere sia effettuato in base a un criterio che assicuri l'equilibrio tra generi, ai sensi di quanto previsto all'articolo 147-ter, comma 1-ter, del

TUF, sono state recepite nello Statuto e sono applicabili dal primo rinnovo dell'organo amministrativo successivo alla data di avvio delle negoziazioni¹⁰.

Alla Data della Relazione, su 8 componenti del Consiglio di Amministrazione, tre membri appartengono al genere meno rappresentato. Alla Data della Relazione, la composizione del Consiglio di Amministrazione rispetta il requisito di cui alla Raccomandazione 8 dell'art. 2 del Codice di CG in materia di equilibrio tra i generi.

Alla Data della Relazione, tenuto conto della struttura e della dimensione della Società, della composizione qualitativa e quantitativa del Consiglio di Amministrazione, che assicura una sufficiente diversificazione in termini di competenze, età, esperienza anche internazionale e di genere, nonché del relativo assetto proprietario e del meccanismo del voto di lista previsto nello Statuto, che a sua volta assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell'organo amministrativo, il Consiglio di Amministrazione ritiene di rispettare i criteri di diversità per la composizione degli organi di amministrazione e di controllo, pur non avendo adottato una politica specifica.

CUMULO MASSIMO DI INCARICHI RICOPERTI IN ALTRE SOCIETÀ

In considerazione del fatto che la Società non si qualifica quale "società grande", il Consiglio di Amministrazione non ha ritenuto di definire criteri generali circa il numero massimo di incarichi di amministrazione e di controllo in altre società che possa essere considerato compatibile con un efficace svolgimento del ruolo di amministratore della Società. Ciò in quanto il Consiglio ha ritenuto opportuno lasciare alla responsabilità dei singoli amministratori tale valutazione di compatibilità.

La Società intende conformarsi alle raccomandazioni contenute nell'art. 3, Principio XII, del Codice di Corporate Governance, secondo il quale ciascun amministratore assicura una disponibilità di tempo adeguata al diligente adempimento dei compiti ad esso attribuiti.

¹⁰ Limitatamente alle società neo-quotate, è previsto "per il primo rinnovo successivo alla data di inizio delle negoziazioni" che la percentuale da riservare al genere meno rappresentato sia pari ad "almeno un quinto" dei membri eletti. Tale nuova disposizione troverà applicazione a "a decorrere dal primo rinnovo degli organi di amministrazione e controllo delle società quotate in mercati regolamentati successivo alla data di entrata in vigore della presente legge", avvenuta il 1° gennaio 2020. Per la Società, quindi, è previsto che "per il primo rinnovo successivo alla data di inizio delle negoziazioni" la percentuale da riservare al genere meno rappresentato sia pari ad "almeno un quinto" dei membri eletti e non "almeno due quinti" previsti dall'art. 147-ter, comma 1-ter, TUF.

INDUCTION PROGRAMME

Tutti gli amministratori hanno ricevuto un'informativa tale da consentire agli stessi di ottenere un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera l'Emittente, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione, anche nell'ottica del successo sostenibile della società stessa, nonché dei principi di corretta gestione dei rischi, nonché del quadro normativo e autoregolamentare di riferimento, in conformità all'art. 3, Raccomandazione 12, lettera d), del Codice di Corporate Governance.

FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA (D), TUF)

In conformità al Principio IX del Codice di Corporate Governance, il Consiglio di Amministrazione definisce le regole e le procedure per il proprio funzionamento, in particolare al fine di assicurare un'efficace gestione dell'informativa consiliare.

In data 13 gennaio 2021, con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione, anche tenuto conto della Raccomandazione 11 del Codice di Corporate Governance, ha adottato il proprio regolamento allo scopo di definire le regole di funzionamento di tale organo in linea con i principi statutari e normativi, nonché con i principi ed alle regole stabilite dallo stesso Codice di Corporate Governance, incluse le modalità di verbalizzazione delle riunioni.

In particolare, lo Statuto Sociale disciplina, inter alia: i) le modalità e i termini di convocazione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, anche in caso di urgenza; ii) le condizioni richieste per la valida tenuta delle riunioni consiliari anche in assenza di preventiva convocazione; iii) le condizioni richieste per la valida tenuta delle riunioni consiliari tramite mezzi di video e teleconferenza; iv) le disposizioni in merito alla presidenza delle singole riunioni, di norma assunta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione; v) i quorum costitutivi e deliberativi per la valida costituzione dell'organo amministrativo e per l'adozione delle deliberazioni sui punti all'ordine del giorno, e vi) la nomina del segretario del Consiglio di Amministrazione e le modalità di verbalizzazione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione.

La tempestività e completezza dell'informativa pre-consiliare è assicurata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione mediante la distribuzione agli amministratori della documentazione relativa alle materie poste all'ordine del giorno nei giorni immediatamente antecedenti la data prevista per la riunione del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione riveste un ruolo di raccordo tra gli amministratori esecutivi e gli amministratori non esecutivi e cura l'efficace funzionamento dei lavori consiliari. Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del segretario del Consiglio, cura che l'informativa pre-consiliare e le informazioni fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo.

Ai sensi del Regolamento del CDA, la documentazione di supporto alle decisioni da assumere, contenente eventuali proposte di deliberazione ed informazioni idonee a supportare i lavori del Consiglio di Amministrazione, è messa a disposizione dei Consiglieri e dei Sindaci almeno due giorni prima di quello fissato per la riunione o, in caso di convocazione d'urgenza, almeno il giorno precedente la seduta medesima, fatta salva motivata deroga disposta dal Presidente.

Nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione si è riunito 22 volte. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Consiglio di Amministrazione è stata la seguente: Luigi Francesco Gozzini per il 100%; Marco Claudio Grillo per il 100%; Eleonora Reni per il 100%; Mario Benito Mazzoleni per il 100%; Giuseppe Vegas per il 95%; Nicla Picchi per il 95%, Antonella Lillo¹² per il 95%, Stefano Massarotto¹³ per il 86%. Le riunioni del Consiglio hanno avuto una durata media di circa 65 minuti.

Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione partecipano ove necessario o su richiesta del Presidente o di uno o più amministratori soggetti esterni al Consiglio di Amministrazione, in particolare i dirigenti con responsabilità strategiche, il Responsabile della Funzione di Internal Audit, i responsabili delle funzioni aziendali, ovvero i consulenti esterni per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per l'Esercizio in Corso sono state attualmente programmate 15 riunioni del Consiglio di Amministrazione. Alla Data della Relazione ne sono state tenute 3, inclusa la seduta del 11 dicembre 2025 di approvazione della Relazione.

RUOLO DEL PRESIDENTE

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ovvero, in caso di sua assenza o rinunzia, dal Vicepresidente se nominato ovvero da persona designata con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in Assemblea.

Ai sensi dello Statuto il Presidente del Consiglio di Amministrazione (i) verifica la regolare costituzione dell'Assemblea, accerta l'identità e la legittimazione dei

¹² In carica dal 23 gennaio 2024

¹³ In carica dal 23 gennaio 2024

presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'Assemblea e accertare e proclamare i risultati delle votazioni (articolo 16 dello Statuto); (ii) convoca il Consiglio di Amministrazione (articolo 19 dello Statuto); (iii) ha la rappresentanza legale della Società (articolo 22).

Ai sensi del Regolamento del CDA, il Presidente ha l'obbligo di promuovere l'effettivo funzionamento del sistema di governo societario garantendo l'equilibrio dei poteri tra organi deliberanti della Società, e svolge altresì un ruolo di impulso e di coordinamento del Consiglio di Amministrazione per il perseguimento dell'interesse sociale.

Spetta al Presidente convocare il Consiglio di Amministrazione, fissarne l'ordine del giorno, coordinare i lavori e provvedere affinché adeguate informazioni sulle materie iscritte all'ordine del giorno vengano fornite a tutti i consiglieri, nonché il potere di proposta delle delibere consiliari.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione svolge un ruolo di raccordo tra gli amministratori esecutivi e gli amministratori non esecutivi e cura l'efficace funzionamento dei lavori consiliari. Inoltre, il Presidente garantisce la più opportuna gestione della tempistica delle riunioni consiliari, favorendo l'ottimizzazione del dibattito e graduando l'estensione della discussione in ragione della rilevanza dei punti posti all'ordine del giorno. In quest'ottica, nel corso dell'Esercizio, il Presidente (i) d'intesa con il *Chief Executive Officer*, ha curato che i dirigenti della Società e quelli delle società del gruppo che ad essa fa capo, responsabili delle funzioni aziendali competenti secondo la materia, intervengano alle riunioni consiliari, anche su richiesta di singoli Amministratori, per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno; e (ii) ha assicurato un'adeguata informativa pre-consiliare e che le informazioni fornite durante le riunioni fossero idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo.

In considerazione del modello di governo societario adottato dall'Emittente e coerentemente all'architettura organizzativa del Gruppo in precedenza descritte, in data 23 gennaio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione ed amministratore delegato Luigi Francesco Gozzini. Con riguardo al conferimento di deleghe gestionali al Presidente, il Consiglio di Amministrazione ritiene che ciò risponda ad apprezzabili esigenze organizzative e gestorie dell'Emittente, che risiedono nella snellezza del funzionamento dell'organo amministrativo.

Segretario del Consiglio di Amministrazione

Ai sensi del Regolamento e in linea con le raccomandazioni del Codice di CG, il Consiglio nomina un Segretario, che può essere anche esterno al Consiglio, in

possesso di adeguata competenza ed esperienza nella gestione degli adempimenti previsti per tale ruolo dal Regolamento.

In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha nominato un segretario del Consiglio di Amministrazione nella persona dell'amministratore Eleonora Reni a cui sono state attribuite le funzioni previste dal Codice di CG.

Il Segretario supporta l'attività del Presidente e fornisce con imparzialità di giudizio assistenza e consulenza al Consiglio di Amministrazione su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario, in modo da assicurare che:

- (a) l'informatica pre-consiliare sia accurata, completa e chiara e le informazioni complementari fornite durante le riunioni siano idonee a consentire agli amministratori di agire in modo informato;
- (b) l'attività dei comitati consiliari sia coordinata con l'attività del Consiglio di Amministrazione;
- (c) nelle riunioni consiliari possano intervenire il top management della Società e delle società del medesimo Gruppo, nonché i responsabili delle funzioni aziendali per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno;
- (d) tutti i Consiglieri possano partecipare, successivamente alla nomina e durante il mandato consiliare, a specifiche attività di induction;
- (e) il processo di autovalutazione sia adeguato e trasparente.

Inoltre, redige il verbale di ogni adunanza e lo sottoscrive unitamente al Presidente; cura, inoltre, la conservazione dei verbali e dei libri sociali.

CONSIGLIERI ESECUTIVI

Amministratori delegati

Ai sensi dell'art. 18 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione può delegare tutti o parte dei suoi poteri, a norma e con i limiti di cui all'art. 2381 c.c. e ad eccezione delle materie di cui al paragrafo 18.8 dello Statuto (sopra indicate), ad un comitato esecutivo composto da alcuni dei suoi componenti, ovvero ad uno o più dei suoi componenti, anche disgiuntamente. Qualora vengano costituiti uno o più comitati esecutivi, la relativa composizione e le regole di funzionamento sono demandate alle determinazioni del Consiglio di Amministrazione medesimo.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare direttori, direttori generali, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

Il Consiglio di Amministrazione ha delegato a Luigi Francesco Gozzini (Presidente del Consiglio di Amministrazione) e Marco Claudio Grillo (Amministratore) determinati poteri.

In particolare, nelle riunioni del 23 gennaio 2024 e del 1° aprile 2025, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il seguente sistema di deleghe e poteri:

- (a) poteri conferiti al Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Luigi Francesco Gozzini
 - (i) rappresentare attivamente e passivamente la Società davanti a qualsiasi pubblica autorità, giudiziaria, amministrativa, fiscale e sindacale, sia nazionale sia estera, ordinaria o speciale, in qualunque procedimento, stato, grado e sede; rendere la dichiarazione del terzo in procedure esecutive;
 - (ii) rappresentare la Società in giudizio, sia nei confronti di privati, sia di enti pubblici, davanti a qualsiasi Autorità Giudiziaria, ordinaria e amministrativa, nazionale o sovranazionale, in qualsiasi controversia attiva e passiva, promossa o da promuoversi in qualunque sede, stato e grado, con ogni e più ampio potere per sostenere le ragioni della Società, di proporre e rimettere querele, di costituirsi parte civile, con facoltà altresì di promuovere cause nell'interesse della Società, di eleggere domicili, di fare atti di esecuzione mobiliare ed immobiliare e di conservazione, di compromettere controversie in arbitri, di transigere qualsiasi controversia giudiziale e stragiudiziale anche in materia di lavoro, di nominare con mandato speciale avvocati, procuratori ad lites e arbitri, periti e notai, con le necessarie facoltà di revocarli e di sostituirli, in genere compiere ogni e qualsiasi atto utile e necessario per la tutela giudiziaria ed amministrativa della Società;
 - (iii) rappresentare la Società nelle assemblee di tutte le società controllate e partecipate e di ogni altro ente o associazione delle quali la stessa faccia a qualsiasi titolo parte;
 - (iv) trasferire, sottoscrivere, acquistare o cedere, a qualsiasi titolo, partecipazioni, aziende e rami d'azienda per operazioni di importo sino ad Euro 200.000 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
 - (v) stipulare e concludere atti di trasferimento o di acquisto, a qualsiasi titolo, di diritti reali immobiliari, costituzione di diritti reali su beni immobili e mobili e stipulare contratti di locazione finanziaria immobiliare per importi fino ad Euro 500.000 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
 - (vi) esercitare i conti correnti aperti presso Istituti di Credito a nome della Società, per lettera o mediante emissione di assegni; girare alle banche, sia per lo sconto che per l'incasso, effetti cambiari, assegni bancari ed altri titoli di commercio e compresa in genere ogni operazione bancaria

- di importo non superiore a Euro 1.000.000 e in ogni caso sempre nel rispetto della competenza consiliare di cui all'art. 18.8 dello Statuto;
- (vii) stipulare o modificare contratti di finanziamento per importi inferiori ad Euro 1.000.000;
 - (viii) organizzare e quindi negoziare, sottoscrivere, modificare, risolvere contratti di assicurazione, polizze anche fideiussorie e cauzioni per la più adeguata copertura di tutti i rischi connessi con lo svolgimento dell'attività sociale;
 - (ix) chiedere il rilascio di garanzie, fideiussioni, polizze fideiussorie e/o cauzioni alle compagnie assicurative, a garanzia dell'esatto adempimento da parte della Società e delle società di obbligazioni derivanti da operazioni correnti legate alla propria attività, per importi fino a, per ogni singola operazione, ad Euro 500.000,00 e per un importo complessivo, per anno solare, fino ad Euro 1.500.000;
 - (x) compiere operazioni bancarie, diverse da quelle indicate al punto (ix) che precede e da operazioni di sconto di fatture, per importi fino ad Euro 1.000.000 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate e richieste di accensione di mutui per qualsiasi importo;
 - (xi) costituire depositi cauzionali per importi sino ad Euro 500.000 per singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
 - (xii) erogare finanziamenti nei confronti delle società controllate dalla Società nei limiti di Euro 5.000.000;
 - (xiii) nominare e revocare, nei limiti dei poteri innanzi conferiti, procuratori speciali e *ad negotia* per singoli atti o categorie di atti;
 - (xiv) compiere in genere ogni operazione di ordinaria amministrazione nei limiti dei poteri sopra conferiti, anche se non innanzi elencata, e fare quant'altro opportuno nell'interesse della Società, salvo quanto esplicitamente di spettanza del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea, per il buon fine del mandato, dovendosi intendere la su estesa elencazione di poteri come esemplificativa e non tassativa;

(b) poteri conferiti all'Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo:

- (i) rappresentare la Società presso gli Istituti di Previdenza Sociale, della Assicurazione contro gli infortuni sul lavoro, gli uffici di collocamento e presso ogni altro ente o istituto preposto alla disciplina ed alla regolamentazione dei rapporti di lavoro, e rappresentare la Società nei confronti delle organizzazioni e delle rappresentanze sindacali e di categoria, con esclusione di ogni pratica relativa ai rapporti di lavoro relativi ai dipendenti con qualifica di dirigente;
- (ii) rappresentare la Società avanti le Autorità Fiscali, con facoltà di presentare e firmare istanze, anche conciliatorie, e dichiarazioni sia annuali sia periodiche ai fini delle imposte dirette ed indirette, firmare le dichiarazioni dei sostituti d'imposta nei confronti del personale dipendente e di terzi; presentare ricorsi, istanze, memorie, nonché rappresentare la

Società avanti le Commissioni Tributarie di ogni ordine e grado ed all'uopo con facoltà di sub-delegare, nominare o revocare procuratori, avvocati e periti;

- (iii) effettuare presso uffici pubblici e privati, uffici ferroviari e doganali, imprese di trasporto e navigazione, uffici postali e telegrafici qualsiasi operazione per lo svincolo e/o ritiro di merci, depositi, pacchi, pieghi, valori, lettere anche assicurate, raccomandate e contenenti valori, rilasciando i relativi atti di quietanza e discarico con ogni formula più ampia;
- (iv) rappresentare la Società in qualsiasi rapporto con terzi e con pubbliche amministrazioni e firmare la corrispondenza relativa e, in particolare, presso ogni altro ente e istituto preposto alla disciplina e alla regolamentazione dei rapporti di lavoro e nei confronti delle organizzazioni e delle rappresentanze sindacali e di categoria;
- (v) assumere a tempo indeterminato e a termine personale quadro, impiegatizio e operaio nonché fissarne il trattamento economico, sospenderlo e licenziarlo; stipulare contratti di lavoro interinale;
- (vi) comminare a tutto il personale dipendente le sanzioni disciplinari previste dal contratto collettivo nazionale di lavoro applicabile, nel rispetto di tutte le norme di legge e/o di regolamento e pattizie afferenti i provvedimenti stessi;
- (vii) partecipare alle trattative sindacali e stipulare accordi aziendali nonché rappresentare la Società nei confronti delle organizzazioni e delle rappresentanze sindacali e di categoria in sede di discussione di tematiche che riguardano i rapporti con i lavoratori subordinati, con espressa autorizzazione a conciliare tali controversie qualora opportuno, sottoscrivendo i relativi verbali di conciliazione, transigere qualsiasi controversia con dipendenti della Società;
- (viii) negoziare, sottoscrivere, modificare, risolvere, con riferimento a contratti passivi di acquisto, appalto e subappalto, sia con riferimento a beni che servizi, nonché transigere e conciliare eventuali liti, di importo unitario sino ad Euro 200.000; per importi superiori, sarà necessaria la firma congiunta di entrambi gli Amministratori Delegati;
- (ix) depositare marchi e brevetti, trasferire o acquistare, a qualsiasi titolo, concessione in licenza di diritti di proprietà intellettuale (ivi inclusi, senza limitazione, marchi, brevetti, nomi a dominio) per importi sino ad Euro 200.000 per ogni singola operazione o complessivamente per operazioni tra esse collegate;
- (x) fare domande di licenze, permessi, autorizzazioni e concessioni amministrative di ogni specie;
- (xi) esercitare i conti correnti aperti presso Istituti di Credito a nome della Società, per lettera o mediante emissione di assegni; girare alle banche, sia per lo sconto che per l'incasso, effetti cambiari, assegni bancari ed altri titoli di commercio, e compresa in genere ogni operazione bancaria di importo unitario non superiore ad Euro 1.000.000 e in ogni caso

- sempre nel rispetto della competenza consiliare di cui all'art. 18.8 dello Statuto;
- (xii) disporre il pagamento delle imposte, degli stipendi dei dipendenti e il pagamento dei compensi agli amministratori, nei limiti di quanto deliberato dall'assemblea dei soci, senza limitazioni di importo;
 - (xiii) porre in essere tutte le operazioni di *factoring* sia attivo che passivo, cedere crediti, effettuare operazioni di sconto, conferire mandati all'incasso e costituire garanzie, sempre limitatamente alle attività della Società;
 - (xiv) conferire ad altre persone e, per quanto di competenza delle singole funzioni, ai responsabili delle stesse, procure e deleghe per il compimento di taluni singoli atti o categorie di atti fra quelli sopra citati, precisandone i poteri;
 - (xv) compiere in genere ogni operazione di ordinaria amministrazione inerente alle funzioni dell'area amministrativa, finanziaria, *human resources* e servizi generali nei limiti dei poteri sopra conferiti, anche se non innanzi elencata, e fare quant'altro opportuno nell'interesse della Società, salvo quanto espressamente di spettanza del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea, per il buon fine del mandato, dovendosi intendere la su estesa elencazione di poteri come esemplificativa e non tassativa;
 - (xvi) viene inoltre conferito in via esclusiva all'Amministratore Delegato, Marco Claudio Grillo, ogni e qualsivoglia potere (compresi i necessari ed opportuni poteri gestionali e di spesa) e dovere affinché abbia ad attuare l'intero sistema normativo e regolamentare vigente in materia di protezione dei dati personali, che deve essere svolto nell'ambito dell'esercizio dell'attività imprenditoriale della Società. Pertanto, lo stesso potrà, in piena autonomia e discrezionalità, assumere ogni iniziativa, necessaria od opportuna, al raggiungimento dello scopo di svolgere il trattamento dei dati personali nel rigoroso adempimento della normativa di cui al Regolamento UE 679/2016 (o, per brevità, GDPR), D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (così come modificato dal D. Lgs. n. 101/2018) e successive modifiche ed integrazioni, anche future, nonché dei provvedimenti emessi dal Garante per la protezione dei dati personali. Inoltre, l'Amministratore Delegato, Marco Claudio Grillo, potrà rappresentare la Società avanti ai terzi e avrà facoltà di delegare, in tutto o in parte, ogni e qualsiasi potere attribuitogli in materia di protezione dei dati personali.

In data 23 gennaio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato di nominare, quale *Chief Executive Officer* (principale responsabile della gestione dell'impresa), l'Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo, incaricato dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan.

Presidente del Consiglio di Amministrazione

In data 23 gennaio 2024, l'Assemblea ha eletto e nominato Luigi Francesco Gozzini Presidente del Consiglio di Amministrazione fino all'approvazione del bilancio al 30 settembre 2026.

Nella riunione del 23 gennaio 2024, il Consiglio di Amministrazione, al fine di garantire la migliore gestione operativa della Società, ha inoltre delegato al Presidente del Consiglio di Amministrazione Luigi Francesco Gozzini i poteri di cui al precedente paragrafo.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Luigi Francesco Gozzini, non è l'azionista di controllo dell'Emittente.

Comitato esecutivo

Alla Data della Relazione, la Società non ha costituito alcun comitato esecutivo.

Informativa al Consiglio da parte dei consiglieri/organi delegati

Ai sensi dell'art. 19.3 dello Statuto Sociale, gli organi delegati sono tenuti a riferire al Consiglio di Amministrazione e al Collegio sindacale, almeno ogni tre mesi, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per le loro dimensioni o caratteristiche effettuate dalla Società e dalle sue controllate.

L'Amministratore Delegato riferisce al Consiglio in occasione delle riunioni consigliari circa l'attività svolta nell'esercizio della delega conferitagli dal Consiglio stesso. In particolare, l'Amministratore Delegato fornisce, con periodicità trimestrale, un'informativa in ordine all'attività svolta ed alle principali operazioni svolte dalla Società e dalle sue controllate anche se trattasi di operazioni per le quali non occorre la preventiva approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Altri consiglieri esecutivi

Oltre al Presidente del Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato, nessun altro consigliere è qualificabile come consigliere esecutivo.

AMMINISTRATORI INIDIPENDENTI E LEAD INIDIPENDENT DIRECTOR

Amministratori indipendenti

Il Consiglio di Amministrazione è composto da 5 amministratori su 8, in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, comma 3, TUF, nonché dei requisiti di indipendenza previsti dal Codice CG. Gli amministratori indipendenti Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Vegas, Antonella Lillo, Stefano Massarotto e Nicla Picchi sono stati nominati dall'Assemblea dei soci della Società del 23 gennaio 2024.

La Società ritiene che il numero di amministratori indipendenti in carica sia adeguato alle esigenze di impresa e al funzionamento del Consiglio, nonché alla costituzione dei relativi comitati interni. Alla Data delle Relazione, il Presidente del Consiglio di Amministrazione non è stato qualificato come indipendente.

Si segnala che, in data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha stabilito che le circostanze che compromettono, o appaiono compromettere, l'indipendenza di un amministratore sono almeno le seguenti:

- (a) se è un azionista significativo della società;
- (b) e è, o è stato nei precedenti tre esercizi, un amministratore esecutivo o un dipendente: - della società, di una società da essa controllata avente rilevanza strategica o di una società sottoposta a comune controllo; - di un azionista significativo della società;
- (c) se, direttamente o indirettamente (ad esempio attraverso società controllate o delle quali sia amministratore esecutivo, o in quanto partner di uno studio professionale o di una società di consulenza), ha, o ha avuto nei tre esercizi precedenti, una significativa relazione commerciale, finanziaria o professionale: - con la società o le società da essa controllate, o con i relativi amministratori esecutivi o il *top management*; - con un soggetto che, anche insieme ad altri attraverso un patto parasociale, controlla la società; o, se il controllante è una società o ente, con i relativi amministratori esecutivi o il *top management*;
- (d) se riceve, o ha ricevuto nei precedenti tre esercizi, da parte della società, di una sua controllata o della società controllante, una significativa remunerazione aggiuntiva rispetto al compenso fisso per la carica e a quello previsto per la partecipazione ai comitati raccomandati dal Codice o previsti dalla normativa vigente;
- (e) se è stato amministratore della società per più di nove esercizi, anche non consecutivi, negli ultimi dodici esercizi;
- (f) se riveste la carica di amministratore esecutivo in un'altra società nella quale un amministratore esecutivo della società abbia un incarico di amministratore;
- (g) se è socio o amministratore di una società o di un'entità appartenente alla rete della società incaricata della revisione legale della società;

- (h) se è uno stretto familiare di una persona che si trovi in una delle situazioni di cui ai precedenti punti.

I seguenti parametri quantitativi e qualitativi, come approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 14 novembre 2023, sono da applicarsi per valutare i rapporti di cui alle precedenti punti c) e d):

- rapporti di natura commerciale o finanziaria: (i) il 5% del fatturato annuo dell'impresa o dell'ente di cui l'amministratore abbia il controllo o di cui sia un amministratore esecutivo; e/o (ii) il 5% dei costi annui sostenuti dal gruppo facente capo ad AbitareIn che risultino riconducibili alla stessa tipologia di rapporti contrattuali;
- prestazioni professionali: (i) il 10% del reddito annuo dell'amministratore quale persona fisica ovvero (ii) il 10% del fatturato annuo dell'impresa o dell'ente di cui l'amministratore o di cui sia un amministratore esecutivo ovvero dello studio professionale o della società di consulenza di cui egli sia partner; e/o (ii) il 5% dei costi annui sostenuti dal gruppo facente capo ad AbitareIn che risultino riconducibili ad incarichi di natura similare.

Sono altresì qualificati comunque significativi – indipendentemente dal superamento delle soglie sopra richiamate – i rapporti di natura commerciale o finanziaria o le prestazioni professionali con l'amministratore, nell'esercizio nel corso del quale viene resa la dichiarazione di indipendenza ovvero nei tre esercizi precedenti rispetto alla data in cui viene resa la dichiarazione medesima, risultino, singolarmente o cumulativamente, di valore pari o superiore agli importi di seguito indicati:

- Euro 100.000 se il pagamento è diretto a favore dell'amministratore persona fisica o a uno studio professionale/società di consulenza i cui ricavi annui siano inferiori a Euro 10 milioni;
- Euro 500.000 se il pagamento è in favore di studi professionali o società di consulenza di cui l'amministratore sia partner, i cui ricavi annui siano pari o superiori a Euro 10 milioni.

Si precisa che, ai fini di quanto precede, rilevano anche i rapporti intrattenuti con i Soggetti Rilevanti¹⁴ da uno stretto familiare dell'amministratore, per tale intendendosi: (i) i genitori, (ii) i figli, (iii) il coniuge non legalmente separato e i (iv) conviventi.

La remunerazione aggiuntiva è da considerare di norma significativa – e quindi in grado di compromettere l'indipendenza dell'amministratore - qualora il corrispettivo complessivo annuo di tali relazioni sia superiore al 50% dell'importo

¹⁴ Con "soggetti rilevanti" si intende "la società o le società da essa controllate, o con i relativi amministratori esecutivi o il top management e (ii) il soggetto che, anche insieme ad altri attraverso un patto parasociale, controlla la società; o (iii) se il controllante è una società o ente, con i relativi amministratori esecutivi o il top management.

complessivo del compenso fisso annuo percepito dall'Esponente per la carica o per la partecipazione a comitati.

Anche in caso di mancato superamento dei parametri quantitativi, una relazione di natura commerciale, finanziaria o professionale è da ritenersi "significativa" ai fini della Raccomandazione 7, primo paragrafo, lettera c) del Codice di CG qualora sia ritenuta dal Consiglio di Amministrazione idonea a condizionare l'autonomia di giudizio e l'indipendenza di un Esponente nello svolgimento del proprio incarico.

Pertanto, a mero titolo esemplificativo, nel caso in cui l'Esponente sia anche partner di uno studio professionale o di una società di consulenza, il Consiglio di Amministrazione potrà considerare "significativa" le relazioni professionali dello studio e/o della società di consulenza con i Soggetti Rilevanti che:

- (i) possano avere un effetto sulla sua posizione e/o sul suo ruolo ricoperto dall'amministratore all'interno dello studio professionale o della società di consulenza; e/o
- (ii) attengano a importanti operazioni della Società e del gruppo ad essa facente capo.

La significatività delle relazioni sopra richiamate è valutata tenuto conto della complessiva attività professionale normalmente esercitata dall'amministratore, degli incarichi ad esso normalmente affidati, nonché della rilevanza che tali relazioni possono assumere per l'amministratore in termini reputazionali all'interno della propria organizzazione.

L'indipendenza dei consiglieri sopra individuati, ai sensi del combinato disposto degli artt. 147-ter, comma 4, e 148, comma 3, TUF, nonché ai sensi dell'art. 2 del Codice di *Corporate Governance*, tenuto anche conto delle dichiarazioni rilasciate dagli interessati ai fini del deposito delle liste, è stata verificata dal Consiglio di Amministrazione, al momento della nomina, in data 23 gennaio 2024.

Il Consiglio di Amministrazione valuta al ricorrere di circostanze rilevanti ai fini dell'indipendenza e comunque con cadenza almeno annuale la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo agli Amministratori Indipendenti.

Ciascun amministratore non esecutivo fornisce a tal fine tutti gli elementi necessari o utili alla valutazione del Consiglio di Amministrazione che considera, sulla base di tutte le informazioni a disposizione, ogni circostanza che incide o può apparire idonea a incidere sull'indipendenza dell'amministratore.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione tenutasi in data 11 dicembre 2024, ha provveduto a svolgere le opportune verifiche annuali in merito ai requisiti di indipendenza in capo a ciascun amministratore indipendente, sulla base anche dell'informativa fornita dagli interessati.

In tale occasione, il Consiglio di Amministrazione ha accertato positivamente che gli amministratori indipendenti mantengono i requisiti per essere qualificati come indipendenti, secondo i criteri dettati dall'art. 147-ter, comma 4, TUF (il quale ri-chiama i criteri di cui all'art. 148 del TUF) e raccomandati dal Codice CG. L'esito di tali valutazioni è stato reso noto al mercato con comunicato stampa diffuso in pari data. In tale sede, il Collegio Sindacale ha confermato di aver svolto tutte le verifiche necessarie circa la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottate dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri membri. I risultati di tali verifiche saranno resi noti nella relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea ai sensi dell'art. 153 TUF.

Lead independent director

Il Consiglio, nella seduta del 29 gennaio 2024, ha nominato l'amministratore indipendente Mario Benito Mazzoleni quale lead independent director in adesione a quanto disposto nelle Raccomandazioni 13 e 14 dell'articolo 3 del Codice di Corporate Governance. Il lead independent director rappresenta un punto di riferimento e di coordinamento delle istanze e dei contributi degli amministratori non esecutivi e, in particolare, di quelli indipendenti, essendo il Presidente del Consiglio di Amministrazione titolare di rilevanti deleghe gestionali.

Il Lead Independent Director coordina le riunioni dei soli Amministratori Indipendenti.

Nel corso dell'Esercizio, il lead independent director ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato per la Remunerazione e del Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità, rappresentando un punto di riferimento non solo per gli Amministratori non esecutivi e per gli Amministratori indipendenti, ma per tutti i componenti il Consiglio.

2.5 GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

AbitareIn ha adottato e consolidato nel tempo un articolato compendio di regole e procedure per la corretta gestione delle informazioni societarie, nel rispetto delle normative applicabili alle varie tipologie di dati.

In particolare, la Società ha approvato le seguenti procedure: (i) la procedura per la comunicazione al pubblico delle informazioni privilegiate; (ii) la procedura di registro delle persone che hanno accesso ad informazioni privilegiate e (ii) la procedura di *Internal Dealing*, già adottate dal Consiglio di Amministrazione in data 30 marzo 2016 e aggiornate in data 13 gennaio 2021. La procedura di Internal

Dealing è stata, da ultimo, modificata in data 17 settembre 2024 per recepire le modifiche al TUF apportate dall'articolo 10 della legge 5 marzo 2024, n. 21.

Copia delle procedure è disponibile sul sito internet dell'Emittente www.abitareinspa.com, sezione "Corporate Governance".

La Procedura relativa alla comunicazione delle informazioni privilegiate è diretta a disciplinare, in conformità al Regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014, come successivamente modificato, in materia di abusi di mercato e ai relativi regolamenti delegati ed esecutivi (la "**Disciplina MAR**"), la gestione e il trattamento delle informazioni privilegiate, nonché le procedure da osservare per la comunicazione, sia all'interno sia all'esterno dell'ambito aziendale, delle informazioni privilegiate.

La procedura relativa alla tenuta del registro *insider* è diretta a disciplinare, ai sensi della Disciplina MAR, l'istituzione e la gestione del registro delle persone che, in ragione dell'attività lavorativa o professionale, ovvero delle funzioni svolte, hanno accesso, su base occasionale o regolare, a informazioni privilegiate.

La procedura di *Internal Dealing* è diretta a regolamentare gli obblighi informativi nei confronti di Consob, dell'Emittente e del pubblico e le modalità comportamentali connessi al compimento da parte delle persone che esercitano funzioni di amministrazione, di controllo o di direzione nell'Emittente e dalle persone a esse strettamente legate (come individuate dall'art. 19 del Regolamento (UE) n. 596/2014) di operazioni aventi a oggetto gli strumenti finanziari emessi dall'Emittente.

2.6 COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA (D), TUF)

I comitati rappresentano un'articolazione del Consiglio di Amministrazione con finalità consultive e propositive, in quanto finalizzati a migliorare la funzionalità e la capacità di indirizzo strategico del Consiglio di Amministrazione.

In data 13 gennaio 2021 e con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione ha istituito, per la prima volta, al proprio interno il Comitato per la Remunerazione composto da tre amministratori indipendenti.

In data 19 settembre 2022 il Consiglio di Amministrazione ha istituito, per la prima volta, al proprio interno il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità.

La distribuzione delle funzioni tra i vari comitati avviene nel rispetto delle previsioni del Codice CG.

Si segnala altresì che, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate Consob e dall'art. 2.1 delle Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, essendo il numero di Amministratori Indipendenti in carica in seno al Consiglio di Amministrazione superiore a tre, il comitato parti correlate viene, di volta in volta, appositamente nominato dal Consiglio di Amministrazione (cfr. Paragrafo 10.0 della presente Relazione).

Il Consiglio di Amministrazione non ritiene necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine; ciò principalmente in considerazione della struttura e della dimensione della Società, anche in ragione del relativo assetto proprietario, nonché del meccanismo del voto di lista previsto nello Statuto, che assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell'organo amministrativo.

Il Consiglio di Amministrazione ha approvato (i) il regolamento del Comitato per la Remunerazione, in data 13 gennaio 2021, e (ii), in data 19 settembre 2022, il Regolamento del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità.

Comitati ulteriori (diversi da quelli previsti dalla normativa o raccomandati dal codice)

Alla Data della Relazione, la Società non ha costituito ulteriori comitati, diversi da quelli previsti dalla normativa o raccomandati dal Codice di CG.

2.7 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI - COMITATO NOMINE

AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Il Consiglio di Amministrazione valuta periodicamente - almeno ogni tre anni in vista del rinnovo - l'efficacia della propria attività e il contributo portato dalle sue singole componenti. L'autovalutazione ha ad oggetto la dimensione, la composizione e il concreto funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei suoi Comitati, considerando anche il ruolo che esso ha svolto nella definizione delle strategie e nel monitoraggio dell'andamento della gestione e dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Ai sensi del Principio XIV del Codice di CG, il Consiglio, sulla base di un apposito questionario suddiviso in diversi ambiti di indagine e con possibilità di esprimere

commenti e proposte, ha effettuato un processo di autovalutazione sulla dimensione, sulla composizione (incluso numero e ruolo dei consiglieri indipendenti) e sul funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi comitati, le cui risultanze sono state esposte nel corso della riunione tenutasi in data 14 novembre 2023. Tale questionario è stato trasmesso e compilato da tutti gli Amministratori.

All'esito della predetta autovalutazione, il Consiglio ha ritenuto l'organo amministrativo idoneo ad assolvere le funzioni allo stesso attribuite dalla normativa vigente e che la dimensione, la composizione ed il funzionamento del Consiglio stesso e dei suoi comitati siano adeguati rispetto alle esigenze gestionali ed organizzative dell'Emittente, tenuto anche conto delle caratteristiche professionali e di esperienza dei suoi componenti, nonché della presenza, al momento dell'attività di autovalutazione, su un totale di 6 (sei) componenti, di 4 (quattro) amministratori non esecutivi, di cui 3 (tre) amministratori indipendenti, i quali garantiscono altresì una idonea composizione dei comitati costituiti all'interno del Consiglio. Prima del rinnovo degli organi sociali da parte dell'Assemblea del 23 gennaio 2024, il Consiglio di Amministrazione uscente ha elaborato il proprio orientamento in merito alla composizione del nuovo organo amministrativo. Tale orientamento è stato messo a disposizione del pubblico, in data 14 novembre 2023, prima della pubblicazione dell'avviso di convocazione dell'Assemblea chiamata a deliberare sul rinnovo del Consiglio.

In merito all'opportunità di affidare ad un soggetto esterno e indipendente il processo di autovalutazione dell'organo amministrativo, partendo dall'assunto che il Codice suggerisce tale ricorso al consulente come facoltà e non come obbligo, l'Emittente non ha provveduto in tal senso, considerando le proprie peculiarità in termini di dimensioni e fatturato e, infine, in ragione delle contenute dimensioni dell'organo amministrativo.

L'Emittente ritiene che l'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione (come nominato in data 23 gennaio 2024) si ponga su una stessa linea di continuità con la precedente, alla luce del fatto che 6 degli 8 componenti dell'odierno Consiglio di Amministrazione sono stati membri dello stesso nella sua precedente composizione e che i 2 nuovi amministratori del Consiglio rispettano un adeguato livello di diversità in quanto a genere, percorso formativo e profilo professionale

Piani di successione

In conformità a quanto previsto dalla Raccomandazione 24 del Codice di *Corporate Governance*, la Società - non rientrando nella definizione di società "grande" - ha ritenuto di non dotarsi di un piano di successione del *Chief Executive Officer* e degli amministratori esecutivi, in caso di cessazione anticipata dall'incarico, né ha adottato procedure per la successione del *top management*.

COMITATO NOMINE

Il Consiglio di Amministrazione non ritiene necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine; ciò principalmente in considerazione della struttura e della dimensione della Società, anche in ragione del relativo assetto proprietario, nonché del meccanismo del voto di lista previsto nello Statuto, che assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell'organo amministrativo.

2.8 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI - COMITATO REMUNERAZIONE

REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Politica per la remunerazione

Le informazioni relative alla remunerazione degli Amministratori e dei dirigenti con responsabilità strategiche, ivi incluse quelle richieste dall'art. 123-bis, comma 1, lett. i), sono contenute nella relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, cui si fa rinvio, redatta ai sensi degli artt. 123-ter del TUF e 84-quater del Regolamento Emittenti Consob nonché in conformità con quanto raccomandato dal Codice di Corporate Governance, a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società www.abitareinspa.com, sezione "Corporate Governance", e con le altre modalità previste dalla normativa vigente.

COMITATO REMUNERAZIONI

In data 13 gennaio 2021 e con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione ha istituito, per la prima volta, al proprio interno il Comitato per la Remunerazione composto da tre amministratori indipendenti.

Composizione e funzionamento del Comitato per la Remunerazione

Il comitato, come nominato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 gennaio 2024, è composto dagli amministratori indipendenti Antonella Lillo, Mario Benito Mazzoleni e Nicla Picchi.

Nessun amministratore prende parte alle riunioni del comitato per la remunerazione in cui sono formulate le proposte al consiglio di amministrazione relative alla propria remunerazione.

Il Comitato per la Remunerazione è presieduto da Antonella Lillo.

Tutti e tre i componenti del Comitato per la Remunerazione possiedono un'adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive, come valutato dal Consiglio di Amministrazione in sede di nomina.

Il presidente cura il coordinamento dei lavori del Comitato per la Remunerazione, le cui riunioni sono regolarmente verbalizzate.

Nel corso dell'esercizio, il Comitato per la Remunerazione si è riunito 3 volte. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Comitato per la Remunerazione è stata la seguente: Antonella Lillo per il 100%, Mario Benito Mazzoleni per il 100% e Nicla Picchi per il 100%. Le riunioni del Comitato per la Remunerazione hanno avuto una durata media di circa 1 ora.

Per l'Esercizio in Corso, sono programmate 2 riunioni del Comitato per la Remunerazione.

Funzioni del Comitato per la Remunerazione

Il Comitato per la Remunerazione è un organo consultivo e propositivo con il compito principale di formulare al Consiglio di Amministrazione proposte per la definizione della politica per la remunerazione degli amministratori e dirigenti con responsabilità strategiche.

La costituzione di tale comitato garantisce la più ampia informazione e trasparenza sui compensi spettanti all'Amministratore Delegato e agli amministratori esecutivi incaricati di specifiche funzioni, nonché sulle rispettive modalità di determinazione.

Resta tuttavia inteso che, in conformità all'art. 2389, comma 3, c.c., il Comitato per la Remunerazione riveste unicamente funzioni propositive mentre il potere di determinare la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche rimane in ogni caso in capo al Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale.

Al Comitato per la Remunerazione sono rimessi i seguenti compiti:

- (a) coadiuvare il Consiglio di Amministrazione nell'elaborazione della politica per la remunerazione;
- (b) presentare proposte o esprimere pareri sulla remunerazione degli amministratori esecutivi e degli altri amministratori che ricoprono particolari cariche nonché sulla fissazione degli obiettivi di performance correlati alla componente variabile di tale remunerazione;
- (c) monitorare la concreta applicazione della politica per la remunerazione e verificare, in particolare, l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di performance;

- (d) valutare periodicamente l'adeguatezza e la coerenza complessiva della politica per la remunerazione degli amministratori e del top management;
- (e) esprime, in ogni caso, pareri in relazione alle operazioni con parti correlate sulle questioni concernenti la remunerazione degli amministratori esecutivi, ivi inclusi gli amministratori investiti di particolari cariche, secondo i criteri consentiti dalla Procedura OPC.

La composizione, i compiti ed il funzionamento del Comitato per la Remunerazione sono disciplinate nel regolamento del comitato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 gennaio 2021.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, i componenti del Comitato per la Remunerazione hanno la facoltà di accedere alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei loro compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni, nei limiti del *budget* approvato dal Consiglio di Amministrazione. Qualora il Comitato per la Remunerazione si avvalga dei servizi di un consulente esterno al fine di ottenere informazioni sulle pratiche di mercato in materia di politiche retributive, verifica preventivamente che esso non si trovi in condizioni che ne compromettano l'indipendenza di giudizio.

Al Comitato per la Remunerazione è stato destinato un apposito budget da parte del Consiglio di Amministrazione.

2.9 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI (SCIGR)- COMITATO CONTROLLO RISCHI E SOSTENIBILITÀ

Premessa

Il sistema di gestione dei rischi non deve essere considerato separatamente dal sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria; entrambi costituiscono difatti elementi del medesimo sistema ed è finalizzato a garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria.

Il SCIGR dell'Emittente e delle società dalla medesima controllate è costituito dall'insieme delle regole, procedure e strutture organizzative finalizzate ad una effettiva ed efficace identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi che possano compromettere la capacità di implementare le strategie e raggiungere gli obiettivi aziendali. Al Responsabile della Funzione di Internal Audit è demandato l'incarico di verificare funzionalità, adeguatezza e coerenza dello SCIGR con le linee di indirizzo.

Il SCIGR, inoltre, risponde all'esigenza di garantire la salvaguardia del patrimonio sociale, l'efficienza e l'efficacia delle operazioni aziendali, l'affidabilità dell'informatica finanziaria, il rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché dello statuto sociale e delle procedure interne, a tutela di una sana ed efficiente gestione.

Il SCIGR comprende anche:

- le specifiche disposizioni statutarie e regolamenti interne in materia di ripartizione di competenze e deleghe di responsabilità;
- il sistema delle deleghe, delle procedure e delle aree a rischio mappate nel modello organizzativo ai sensi del Decreto 231;
- gli obiettivi e le metodologie di valutazione dei rischi e le disposizioni in materia di sistema amministrativo, contabile e finanziario;
- il sistema di Risk Management che ha l'obiettivo di identificare, misurare, gestire e monitorare i principali rischi del Gruppo, e che permette inoltre di stabilire il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati.

I principali riferimenti sui quali si basa il SCIGR di AbitareIn sono i seguenti:

- Codice di Corporate Governance;
- Enterprise Risk Management (ERM) e
- Co.So Framework.

Il SCIGR coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

- il Consiglio di Amministrazione che definisce le linee di indirizzo e valuta l'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- il Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità con i compiti, descritti nel successivo paragrafo 9.2, di supportare, con adeguata attività istruttoria e propositiva, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema, nonché quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche;
- il Chief Executive Officer, con i compiti, precisati in dettaglio nel successivo paragrafo 9.1 di identificare i principali rischi aziendali e di sottoporli periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione. Lo stesso è chiamato a dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione in materia di rischi riferendo al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia;
- il Responsabile della Funzione Internal Audit incaricato di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia funzionante e adeguato e coerente con le linee di indirizzo, secondo i compiti in dettaglio indicati nel successivo paragrafo 9.3;
- il Collegio Sindacale che vigila sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Il SCIGR, in conformità alla normativa di riferimento applicabile, al Codice di CG e in coerenza con il quadro di riferimento interno e le *best practice* nazionali e internazionali di settore, si fonda sui seguenti principi:

- Coerenza con strategie e obiettivi: il SCIGR contribuisce a una conduzione dell'impresa volta allo sviluppo sostenibile, alla massimizzazione del valore in coerenza con gli obiettivi aziendali, assistendo il management nell'assunzione di decisioni consapevoli in cui i principali rischi siano identificati, valutati, gestiti e monitorati;
- Risk & Control Based approach: il SCIGR si fonda su una metodologia anticipatoria dei rischi contribuendo all'assunzione di decisioni consapevoli, nonché alla ricerca di eventuali opportunità e vantaggi competitivi;
- Integrazione: le componenti del SCIGR sono tra loro coordinate e interdipendenti e il sistema, nel suo complesso, è a sua volta integrato nel generale assetto organizzativo, amministrativo e contabile, nel rispetto dell'autonomia e della responsabilità societaria delle controllate;
- Conformità: il SCIGR è definito nel rispetto delle normative applicabili, del Codice di Corporate Governance ed in coerenza con il quadro di riferimento generale composto a titolo esemplificativo da: Statuto, Codice Etico, Modello 231, sistema organizzativo, sistema di poteri e deleghe e le *best practice* nazionali e internazionali, tra cui l'Enterprise Risk Management ("ERM");
- Approccio per processi: il SCIGR è ispirato a una logica per processi, indipendentemente dalla collocazione delle relative attività nell'assetto organizzativo e societario della Società.

Il sistema di Risk Management (RM) è una componente del SCIGR ed è attuato dal Consiglio di Amministrazione, dal Chief Executive Officer, al fine di identificare, misurare, gestire e monitorare i principali rischi del Gruppo, e che permette inoltre di stabilire il grado di compatibilità di tali rischi con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati.

In questo contesto, la Società ha definito le basi per l'attuazione e lo sviluppo di un sistema di Risk Management unitario e integrato con i processi aziendali di Gruppo, per la sistematica analisi, valutazione, gestione e monitoraggio del rischio all'interno dell'organizzazione.

I principali obiettivi del sistema di Risk Management sono:

- definire e opportunamente aggiornare nel tempo i ruoli e le responsabilità, il modello dei rischi e la metodologia e strumenti di Risk Management necessari a garantire un'efficace e tempestiva gestione del rischio;
- identificare tutte le fattispecie di rischio che possono per propria natura avere degli impatti sulle Società del Gruppo;
- individuare specifici piani di contenimento per i rischi valutati dai *risk owner*;
- assicurare la corretta gestione e il monitoraggio continuativo del rischio da parte dei *risk owner*, indirizzando l'implementazione di soluzioni necessarie alla mitigazione dei rischi.

Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria

In data 13 dicembre 2023, il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, ha approvato il piano di lavoro predisposto dal responsabile della funzione di Internal Audit, sentito l'organo di controllo e il Chief Executive Officer (il **"Piano di Audit"**).

In data 12 luglio 2022, il Consiglio di Amministrazione, anche nella sua funzione di Comitato Controllo Rischi, ha approvato il modello Enterprise Risk Management ("ERM"). Durante l'Esercizio è stato effettuato l'aggiornamento annuale dell'ERM.

L'ERM ha come obiettivo l'integrazione delle attività di gestione dei rischi nei processi e nella cultura dell'organizzazione seguendo un approccio di graduale implementazione e continuo miglioramento del processo stesso.

Dal punto di vista operativo, l'Emittente, in linea con i principi indicati dal Co.So Framework, gestisce il processo di Risk Management attraverso quattro fasi:

- fase 1 "Risk Assessment": identificazione, valutazione e classamento del rischio;
- fase 2 "Treatment": identificazione delle risposte ai rischi e implementazione delle azioni di trattamento;
- fase 3 "Monitoring": monitoraggio costante dei trend dei rischi, dello stato di implementazione delle azioni di trattamento, identificazione dei cambiamenti e dei rischi emergenti e revisione del risk model;
- fase 4 "Reporting": reporting di informazioni quantitative e qualitative sui rischi presidiati per la Direzione e l'Organo di amministrazione, condivisione con stakeholder interni ed esterni di informazioni utili alla gestione del rischio.

Nell'Esercizio è stato condotto l'aggiornamento del risk assessment, con particolare riferimento ad alcuni rischi ritenuti meritevoli di specifica indagine, cui sono conseguite le successive fasi del processo di Risk Management. L'analisi dei dati emersi ha permesso l'identificazione e la valutazione dei rischi riferibili alle aree esaminate nonché la prioritizzazione degli stessi. L'attività è stata svolta attraverso l'esecuzione di varie interviste al *management* ed ai vari responsabili funzionali della Società. Dette attività hanno permesso l'individuazione di quei rischi con il maggiore grado di probabilità di accadimento e/o impatto economico nell'attività della società. Dall'analisi dei risultati appena espressi la Società ha quindi individuato i cd. "Rischi Top".

Il sistema di controllo interno in relazione all'informativa finanziaria

Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi si estende all'informativa finanziaria che ne è parte integrante, anch'essa governata da procedure e disposizioni organizzative che assicurano il rispetto dei principi generali di controllo predeterminati dalla Società (quali la corretta segregazione di funzioni, un corretto sistema di deleghe e di poteri), ispirandosi ai principali modelli di riferimento ed essendo al contempo sottoposto ad una periodica valutazione e revisione dei presidi di controllo posti in essere al fine di minimizzare i rischi aziendali.

Detto sistema è costituito dall'insieme delle procedure e strumenti interni adottati al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi di attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività dell'informativa finanziaria. Con riferimento specifico ai processi attinenti la produzione dell'informativa finanziaria, le figure coinvolte sono: il Consiglio di Amministrazione, il Chief Executive Officer, il Comitato Controllo Rischi e la Sostenibilità, il Responsabile della Funzione di Internal Audit, e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

In data 13 gennaio 2021 il Consiglio di Amministrazione, anche nella sua funzione di Comitato Controllo Rischi, con parere favorevole del Collegio Sindacale, ha inoltre approvato un apposito *memorandum* sul sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società.

CHIEF EXECUTIVE OFFICER

In data 23 gennaio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha nominato l'Amministratore Delegato Marco Claudio Grillo, quale Chief Executive Officer, incaricato dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan.

Il Chief Executive Officer ha il compito di:

- (a) curare l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, sottoponendoli periodicamente all'esame del Consiglio di Amministrazione;
- (b) dare esecuzione alle linee di indirizzo definite dal Consiglio di Amministrazione, curando la progettazione, realizzazione e gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia, nonché curandone l'adattamento alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;
- (c) affidare alla funzione di Internal Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone contestuale comunicazione al presidente del Consiglio di Amministrazione, al presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (ove istituito) e al presidente del Collegio Sindacale;

(d) riferire tempestivamente al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (o al Consiglio di Amministrazione) in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il comitato (o il Consiglio) possa prendere le opportune iniziative.

Nel corso dell'Esercizio, il Chief Executive Officer ha avviato le seguenti attività:

- verifica sul funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in accordo con quanto previsto dall'art. 6 del Codice di CG, seguendo le linee guida dell'Enterprise Risk Management (ERM);
- verifica sul funzionamento della procedura aziendale applicata a tutte le società del Gruppo, volta a indicare le linee guida per l'identificazione, la valutazione e l'eventuale trattamento dei rischi e delle opportunità rilevanti, con l'obiettivo di: (i) promuovere la diffusione del risk management nei processi aziendali, per garantire coerenza nelle metodologie e negli strumenti di gestione e nel controllo dei rischi; (ii) sviluppare un linguaggio comune e diffondere un'adeguata cultura di gestione dei rischi; (iii) fornire un approccio omogeneo per l'identificazione degli eventi che possono influire sull'attività della società; (iv) assicurare lo svolgimento delle attività coordinando i risk owner e gli altri attori coinvolti nel processo;
- lo svolgimento di attività di risk assessment che hanno confermato l'impianto metodologico della procedura aziendale e del modello ERM adottato che, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, identifica i rischi in quattro macro categorie: (i) rischi strategici, legati alle strategie aziendali tese all'ottenimento di un vantaggio competitivo coerente con gli obiettivi esplicitati nel piano industriale; (ii) rischi operativi, legati all'assetto organizzativo, ai processi di controllo ed ai sistemi informativi di Gruppo. (iii) rischi finanziari, collegati al settore di appartenenza ed al modello di business con cui la Società opera per realizzare gli obiettivi del piano industriale; (iv) rischi di compliance, legati alla possibilità di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite finanziarie rilevanti o danni di reputazione in conseguenza di violazioni di norme imperative (di legge o di regolamenti) ovvero di autoregolamentazione.
- l'individuazione, nell'ambito delle sopra citate macrocategorie, da parte di ciascun risk owner del Gruppo, con il supporto della funzione legale interna, per le aree di propria competenza, dei rischi inerenti e le strategie di trattamento per la mitigazione dei rischi identificati. Attraverso tale processo, sono stati identificati, valutati e prioritizzati i rischi aziendali secondo la matrice del rischio definita nella procedura ERM. La procedura aziendale, contenente il Risk Model e la matrice di valutazione del rischio è stata approvata dal Chief Executive Officer della Società e condivisa con il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità.
- la condivisione con la funzione Internal Audit della relazione delle attività di verifica svolte nel corso del 2025 come da Piano di Audit e delle attività di approfondimento da avviare per l'anno 2026;
- l'effettuazione, ai fini del processo di ERM, di una serie di incontri con i risk owner identificati.

Nell'esercizio delle proprie funzioni, il *Chief Executive Officer* non ha finora riscontrato, criticità tali da essere portate alla conoscenza del Consiglio di Amministrazione e al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (una volta costituito) e che tiene aggiornato correntemente delle attività sugli sviluppi in argomento.

COMITATO CONTROLLO RISCHI E SOSTENIBILITÀ

In data 19 settembre 2022, il Consiglio di Amministrazione ha istituito, per la prima volta, al proprio interno il Comitato per il Controllo Interno, la Gestione dei Rischi e la Sostenibilità (il **“Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità”**) composto da tre amministratori non esecutivi, due dei quali indipendenti.

Composizione e funzionamento del Comitato per il Controllo Interno, la Gestione dei Rischi e la Sostenibilità

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, come nominato dal Consiglio di Amministrazione in data 23 gennaio 2024, è composto dai due amministratori indipendenti, Stefano Massarotto e Nicla Picchi, e dall'amministratrice non esecutiva Eleonora Reni.

Alle riunioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità partecipa il Presidente del Collegio Sindacale, il quale può designare un altro sindaco effettivo a presentare in sua vece; possono comunque partecipare anche gli altri sindaci effettivi. Alle riunioni in questione partecipa inoltre, di regola, il Responsabile della Funzione Audit. Il Presidente del Comitato può di volta in volta invitare alle riunioni del Comitato, con riferimento a singoli punti all'ordine del giorno, altri componenti il Consiglio di Amministrazione oltre che esponenti delle funzioni aziendali o soggetti terzi, la cui presenza possa risultare di ausilio al migliore svolgimento delle funzioni del Comitato stesso.

Il Presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità è l'amministratrice indipendente Nicla Picchi.

Le riunioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità sono presiedute dal Presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal componente più anziano di età.

Nel corso dell'Esercizio, il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità si è riunito 5 volte. La percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte di tutti i consiglieri è stata del 100%. Per l'Esercizio in Corso, sono programmate 5 riunioni del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, una delle quali alla Data della Relazione si è già tenuta in data 9 dicembre 2026.

Funzioni attribuite al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità ha il compito di supportare, con un'adeguata attività istruttoria, di natura propositiva e consultiva, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché quelle relative all'approvazione delle relazioni finanziarie periodiche.

In tale ambito il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità rilascia il proprio parere preventivo al Consiglio di Amministrazione:

- (a) sulle linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, in modo che i principali rischi concernenti Abitare In e le società da essa controllate - ivi inclusi i vari rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo - risultino correttamente identificati, nonché adeguatamente misurati, gestiti e monitorati;
- (b) sul grado di compatibilità dei rischi di cui alla precedente lettera a) con una gestione dell'impresa coerente con gli obiettivi strategici individuati;
- (c) con cadenza almeno annuale, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché circa l'efficacia del sistema stesso;
- (d) con cadenza almeno annuale, sul piano di lavoro predisposto dal responsabile della Funzione Audit, sentito il Collegio Sindacale e il Chief Executive Officer;
- (e) sulla descrizione, contenuta nella relazione sul governo societario, delle principali caratteristiche del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e delle modalità di coordinamento tra i soggetti in esso coinvolti, ivi compresa la valutazione sull'adeguatezza del sistema stesso;
- (f) sui risultati esposti dalla società di revisione nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione sulle questioni fondamentali emerse in sede di revisione legale;
- (g) sulla proposta relativa alla nomina, alla revoca e alla remunerazione del responsabile della Funzione Audit, nonché circa l'adeguatezza delle risorse assegnate a quest'ultimo per l'espletamento delle proprie funzioni.

Al Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità, nell'assistere il Consiglio di Amministrazione, sono inoltre attribuiti i seguenti compiti:

- (a) valutare, sentiti il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la società di revisione e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- (b) valutare l'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le performance conseguite;
- (c) esaminare il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- (d) esprimere pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;

- (e) esaminare le relazioni periodiche, aventi per oggetto la valutazione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, e quelle di particolare rilevanza predisposte dal Responsabile della Funzione Audit;
- (f) monitorare l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di Internal Audit;
- (g) riferire al Consiglio di Amministrazione, almeno semestralmente, sull'attività svolta nonché sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- (h) supportare, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione di rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza;
- (i) svolgere gli ulteriori compiti che gli vengono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità può chiedere alla Funzione Audit lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità supporta inoltre il Consiglio di Amministrazione nelle valutazioni e decisioni in materia di sostenibilità; in tale ambito:

- (a) svolge funzioni di supporto e consultive nei confronti del Consiglio di Amministrazione in materia di sostenibilità, per tale intendendosi i processi, le iniziative e le attività tese a presidiare l'impegno della Società per lo sviluppo sostenibile lungo la catena del valore;
- (b) esamina il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; e
- (c) esamina e valuta le politiche di sostenibilità adottate dalla Società, volte ad assicurare la creazione di valore nel tempo per la generalità degli azionisti e per tutti gli altri stakeholder rilevanti per la stessa in un orizzonte di medio-lungo periodo nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile, nonché gli indirizzi, gli obiettivi, e i conseguenti processi, di sostenibilità e la rendicontazione di sostenibilità sottoposta annualmente al Consiglio di Amministrazione, ivi incluso, in particolare, il c.d. bilancio di sostenibilità.

Il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità ha facoltà di accesso alle informazioni ed alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei propri compiti e può avvalersi a spese della Società di consulenti esterni, nei limiti del budget approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità riferisce al primo Consiglio di Amministrazione utile in merito alle riunioni svolte dal Comitato stesso.

La composizione, i compiti ed il funzionamento del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità sono disciplinate nel regolamento del comitato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 19 settembre 2022.

Nel corso dell'Esercizio, il Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità:

- ha fornito il proprio contributo nella redazione del bilancio di sostenibilità e nella formazione della matrice di materialità;

- ha esaminato, esprimendo parere favorevole, il procedimento svolto per la definizione della proposta del Piano di Audit annuale;
- ha valutato unitamente al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, sentito il soggetto incaricato della revisione legale e il Collegio sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e, con riferimento alle società controllate, la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- ha valutato l'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie della società, l'impatto della sua attività e le performance conseguite;
- formulato le proprie valutazioni sull'adeguatezza del SCIGR, conformemente a quanto previsto dall'art. 6, Raccomandazione n. 35, lett. H,) del Codice di *Corporate Governance*;
- ha esaminato le attività svolte dal *Chief Executive Officer*, fornendo primi indirizzi sui criteri di valutazione dei rischi aziendali;
- ha esaminato le relazioni periodiche predisposte nell'Esercizio dal Responsabile della Funzione Audit, ed invitato il responsabile della funzione a relazionare in merito;
- ha esaminato, esprimendo parere favorevole, le linee guida per il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi (SCIGR);
- ha fornito orientamento, impulso e monitorato l'avanzamento dell'implementazione del Modello di Enterprise Risk Management (ERM) del Gruppo e valutato positivamente l'aggiornamento annuale del modello;
- ha fornito il proprio contributo alla stesura della relazione sul governo societario con riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT

In data 13 gennaio 2021 e con decorrenza dalla data di inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan, il Consiglio di Amministrazione ha istituito la funzione di Internal Audit, funzione incaricata di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia funzionante e adeguato. Il Consiglio di Amministrazione ha definito la remunerazione del responsabile della funzione di Internal Audit coerentemente con le politiche aziendali e ha assicurato che lo stesso sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità.

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato il dott. Cesare Mileto quale Responsabile della Funzione di Internal Audit, come previsto dall'art. 6, Raccomandazione 33 del Codice di *Corporate Governance*.

I compiti del responsabile della funzione di Internal Audit sono i seguenti:

- (a) verificare, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli standard internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di

- controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e assegnazione di priorità in relazione ai principali rischi;
- (b) predisporre relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
 - (c) predisporre tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza, anche su richiesta dell'organo di controllo;
 - (d) trasmettere le relazioni periodiche di cui ai punti precedenti al presidente del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità (ove istituito), al presidente del Consiglio di Amministrazione, al presidente del Collegio Sindacale, nonché al Chief Executive Officer;
 - (e) verificare, nell'ambito del piano di audit, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile

Il responsabile della funzione di Internal Audit non è responsabile di alcuna area operativa, dipende gerarchicamente dal Consiglio di Amministrazione ed ha accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico.

In conformità alla Raccomandazione 36 del Codice di CG, il Responsabile Internal Audit:

- ha verificato, sia in via continuativa, sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli standard internazionali, l'operatività e l'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, attraverso un piano di audit, approvato dal Consiglio di Amministrazione, basato su un processo strutturato di analisi e individuazione prioritaria dei principali rischi;
- ha avuto accesso diretto a tutte le informazioni utili per lo svolgimento dell'incarico;
- ha predisposto relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento. Le relazioni periodiche contengono una valutazione sull'idoneità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e le ha trasmesse al Presidente del Collegio Sindacale, del Comitato Controllo Rischi e Sostenibilità e del Consiglio di Amministrazione nonché all'Amministratore Delegato e al Chief Executive Officer;
- ha predisposto tempestivamente relazioni su eventi di particolare rilevanza;
- ha verificato, nell'ambito del piano di audit, l'affidabilità dei sistemi informativi inclusi i sistemi di rilevazione contabile;

Durante l'Esercizio, la Funzione Internal Audit ha svolto ed è stata coinvolta nelle seguenti attività:

- attività di verifica coerentemente con il Piano di Audit, presentato ed approvato in data 9 dicembre 2024. Tali attività hanno riguardato i processi aziendali più

- significativi per il Gruppo quali la gestione delle risorse umane, l'implementazione dei sistemi di Intelligenza Artificiale ed il funzionamento della procedura parti correlate oltre al follow-up della procedura relativa alle attività di procurement e delle attività in tema di cyber security;
- attività per conto dell'Organismo di Vigilanza, in base a quanto stabilito nel Modello 231 adottato dalla Società. Il responsabile della Funzione Internal Audit ha riferito sull'attività svolta nel corso dell'Esercizio al Consiglio di Amministrazione, nonché al Collegio Sindacale, in occasione di diversi incontri periodici.
 - adeguamento delle verifiche di audit con l'aggiornamento del Modello ERM eseguito nel mese di marzo 2024.

Nel corso dell'Esercizio, il responsabile della Funzione Internal Audit ha potuto disporre, per l'assolvimento dei propri compiti, di adeguate risorse finanziarie utilizzate per lo svolgimento degli interventi programmati.

MODELLO ORGANIZZATIVO EX DECRETO 231

La Società ha adottato e attua efficacemente un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001 che rappresenta lo strumento organizzativo e gestionale finalizzato alla prevenzione della commissione da parte di dipendenti e collaboratori della Società (a vantaggio e nell'interesse della stessa) dei reati presupposto la responsabilità amministrativa degli enti previsti dal Decreto 231 (il **"Modello 231"**).

I compiti di vigilanza sul funzionamento, osservanza, efficacia e aggiornamento del Modello 231 sono stati demandati dalla Società ad un organismo di vigilanza avente natura collegiale, composto dai tre membri (l'**"Organismo di Vigilanza"**).

In data 13 febbraio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'aggiornamento del Modello 231 avente ad oggetto il recepimento delle modifiche normative intervenute con D.L. 105/2023 convertito con modifica dalla l.n. 137/2023 (c.d. decreto Giustizia).

Va rilevato, altresì, che la società ha implementato un Sistema di Gestione per la Prevenzione della Corruzione secondo la norma internazionale UNI ISO 37001:2016, i cui presidi si integrano con quelli del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001.

L'Organismo di Vigilanza risulta in possesso di autonomi poteri di iniziativa e di controllo così come previsto dal Decreto.

L'Organismo di Vigilanza, nel corso dell'Esercizio, si è riunito 6 volte.

L'Organismo di Vigilanza risulta in possesso di autonomi poteri di iniziativa e di controllo così come previsto dal Decreto.

L'Organismo di Vigilanza, nel corso dell'Esercizio, si è riunito 5 volte.

Il Modello 231 è costantemente aggiornato e monitorato, con una particolare attenzione alla prevenzione dei reati presupposto e al risk assessment, in seguito a novità in ambito normativo.

La Società ha esteso l'adozione del Modello 231 alle società controllate.

Il Modello 231 consta di una Parte Generale (dove trova disciplina altresì il funzionamento dell'Organismo di Vigilanza), di una Parte Speciale, di un Codice Etico, di un Sistema Disciplinare, di una Mappatura Rischi con annessa Relazione Analisi dei Rischi. Più nel dettaglio, la Parte Speciale descrive i protocolli preventivi finalizzati alla prevenzione dei reati presupposto per le differenti aree aziendali.

Il Modello 231 è disponibile sul sito *internet* della Società www.abitareinspa.com.

Il Codice Etico è stato anch'esso aggiornato anche al fine di recepire le sopragiunte novità normative e per tener conto delle best practice di riferimento.

Composizione dell'Organismo di Vigilanza

L'Organismo di Vigilanza è l'organismo deputato a vigilare sul funzionamento e l'osservanza del Modello ed è stato istituito in data 27 gennaio 2020.

Il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. provvede alla nomina dei membri dell'Organismo di Vigilanza con delibera consiliare, identificando tra questi anche il Presidente. I membri dell'Organismo di Vigilanza sono scelti tra soggetti particolarmente qualificati ed esperti nelle materie rilevanti ai fini del Decreto, in modo da garantire adeguata competenza in ambito contabile, di risk assessment, auditing e legale.

L'Organismo di Vigilanza è composto da tre soggetti, di cui due esterni alla Società e uno interno .

L'Organismo di Vigilanza è così composto:

- Angelo Marano, Presidente, componente esterno dell'ODV;
- Federico Schneble, componente esterno dell'ODV;
- Emiliano Ventura, componente interno dell'ODV.

I componenti dell'Organismo di Vigilanza Angelo Marano e Federico Schneble sono stati confermati, dal Consiglio di Amministrazione in data 13 dicembre 2023, per i successivi tre anni (i.e. fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 30 settembre 2026), mentre il componente Emiliano Ventura è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione in data 11 dicembre 2024, e rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 30 settembre 2026.

Il Consiglio di Amministrazione ha valutato di proseguire nell'attribuzione delle funzioni proprie dell'Organismo di Vigilanza ai componenti dell'organismo stesso sopra indicati, in considerazione delle caratteristiche personali e professionali, di esperienza di alcuni dei componenti, dell'anzianità di carica di essi e dell'approfondita conoscenza della Società e del Gruppo.

SOCIETÀ DI REVISIONE

L'Assemblea ordinaria della Società, in data 23 dicembre 2020, in vista del passaggio della quotazione delle azioni della Società dal mercato Euronext Growth Milan (già AIM Italia) al mercato Euronext Milan e della conseguente assunzione, da parte dell'Emittente, dello *status* di ente di interesse pubblico ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e successive modifiche, ha deliberato di conferire, ai sensi dell'art. 17 del D. Lgs. 39/2010 e dell'art. 16 del Regolamento (UE) n. 537/2014, l'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2021-2029 alla BDO Italia S.p.A., con sede legale in Milano, Viale Abruzzi n. 94, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano al n. 07722780697, REA n. MI-1977842, iscritta al registro dei revisori legali e delle società di revisione tenuto presso il Ministro dell'economia e delle finanze al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013.

DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI

Ai sensi dell'art. 30 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione nomina il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari (il **"Dirigente Preposto"**) ai sensi dell'art. 154-bis del TUF, previo parere del Collegio Sindacale.

Il Dirigente Preposto deve essere in possesso dei requisiti di professionalità caratterizzati da una qualificata esperienza di almeno tre anni nell'esercizio di attività di amministrazione e controllo, o nello svolgimento di funzioni dirigenziali o di consulenza, nell'ambito di società quotate e/o dei relativi gruppi di imprese, o di società, enti e imprese di dimensioni e rilevanza significative, anche in relazione alla funzione di redazione e controllo dei documenti contabili e societari. Il dirigente preposto deve essere in possesso anche dei requisiti di onorabilità previsti per i sindaci dalle vigenti disposizioni di legge.

In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione, valutata anche la sussistenza dei requisiti indicati dallo Statuto e previo parere del Collegio Sindacale, ha nominato Cristiano Contini quale Dirigente Preposto ai sensi dell'art. 154-bis

del TUF, con decorrenza dall'avvio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan.

Conformemente alle prescrizioni di legge, il dirigente preposto detiene la responsabilità del sistema di controllo interno in materia di informativa finanziaria. A tal fine, egli definisce le procedure amministrative e contabili finalizzate a garantire adeguati controlli nella predisposizione della documentazione contabile periodica e di ogni altra comunicazione finanziaria e, unitamente all'Amministratore Delegato, ne attesta l'effettiva applicazione mediante un'apposita relazione allegata al bilancio di esercizio e al bilancio semestrale.

Il Dirigente Preposto, ai sensi dell'art. 154-bis TUF, provvede a:

- redigere dichiarazioni scritte di accompagnamento per gli atti e le comunicazioni della Società diffusi al mercato e relativi all'informativa contabile anche infrannuale;
- predisporre adeguate procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio e, ove previsto, del bilancio consolidato nonché di ogni altra comunicazione di carattere finanziario; attestare con apposita relazione sul bilancio di esercizio, sul bilancio semestrale abbreviato e sul bilancio consolidato (a) l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio; (b) che i documenti sono redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002; (c) la corrispondenza dei documenti alle risultanze dei libri e delle scritture contabili; (d) l'idoneità dei documenti a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento; (e) per il bilancio d'esercizio e per quello consolidato, che la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti; (f) per il bilancio semestrale abbreviato, che la relazione intermedia sulla gestione contenga un'analisi attendibile delle informazioni di cui all'art. 154- ter, comma 4, TUF.

Alla Data della Relazione, il Consiglio di Amministrazione della Società non ha nominato responsabili del controllo interno e di gestione dei rischi ulteriori rispetto a quelli fin qui descritti.

COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E GESTIONE DEI RISCHI

In data 13 gennaio 2021 il Consiglio di Amministrazione, su con parere favorevole del Collegio Sindacale, ha approvato un apposito *memorandum* sul sistema di controllo di gestione e *reporting* della Società (cfr. Paragrafo 9 della presente Relazione) al cui interno sono altresì disciplinate le modalità di coordinamento tra vari i soggetti coinvolti nel sistema di controllo.

Sono previsti incontri periodici, con cadenza annuale, tra i soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi (Consiglio di Amministrazione, Chief Executive Officer, Comitato Controllo, Rischi e Sostenibilità, responsabile della funzione di Internal Audit, Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ed eventuali altri ruoli e funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e di gestione dei rischi, Collegio Sindacale), al fine di verificare, ciascuno in relazione alle specifiche attribuzioni e compiti, l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

2.10 INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Il Consiglio di Amministrazione, in data 31 marzo 2016, ha adottato una procedura per identificare le operazioni con parti correlate nonché per assicurare la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale di tali operazioni (la **"Procedura per le Operazioni con Parti Correlate"**). In data 13 gennaio 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, anche sulla base delle modifiche al Regolamento Parti Correlate recente disposizioni in materia di operazioni con parti correlate apportate dalla delibera di Consob n. 21624 del 10 dicembre 2020, con decorrenza dall'inizio delle negoziazioni delle azioni della Società sul mercato Euronext Milan.

Tale procedura a disposizione del pubblico sul sito *internet* della Società www.abitareinspa.com.

In particolare, in base alla procedura, per operazione con parti correlate si intende "un trasferimento di risorse, servizi o obbligazioni tra una società e una parte correlata, indipendentemente dal fatto che sia stato pattuito un corrispettivo" come da definizione ai sensi dei principi contabili internazionali adottati secondo la

procedura di cui all'articolo 6 del regolamento (CE) n. 1606/2002 (le **"Operazioni con Parti Correlate"** e **"OPC"**).

Prima dell'approvazione delle OPC soggette alla disciplina del Regolamento Parti Correlate, un comitato appositamente costituito deve esprimere un motivato parere non vincolante sull'interesse della Società al compimento dell'operazione nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il comitato parti correlate è composto da almeno tre amministratori indipendenti (il **"Comitato OPC"**), i quali con riferimento a ciascuna OPC, devono essere altresì amministratori non correlati, fermo restando quanto segue. Qualora il numero degli amministratori indipendenti in carica in seno al Consiglio di Amministrazione sia: (i) superiore a tre, il Comitato OPC viene, di volta in volta, appositamente nominato dal Consiglio di Amministrazione; (ii) pari a tre, il Comitato OPC si intende automaticamente costituito nelle persone di detti amministratori indipendenti non essendo necessaria l'adozione di apposita delibera di nomina da parte del Consiglio di Amministrazione; (iii) inferiore a tre, le delibere sulla Procedura OPC o le relative modifiche sono approvate previo parere favorevole degli amministratori indipendenti in carica o, in loro assenza, dal Collegio Sindacale, fatta salva la facoltà di nominare un esperto indipendente. La carica di presidente del Comitato OPC sarà ricoperta dall'amministratore indipendente nominato anche lead indipendent director dal Consiglio di Amministrazione. In mancanza del lead indipendent director, il Comitato OPC eleggerà il proprio presidente con votazione a maggioranza semplice.

Alla Data della Relazione, fatto salvo quanto sopra indicato con riferimento alla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, il Consiglio non ha adottato soluzioni operative specifiche atte ad agevolare l'individuazione ed una adeguata gestione delle situazioni in cui un amministratore sia portatore di un interesse per conto proprio o di terzi, tenuto conto che le decisioni del Consiglio vengono assunte con adeguata trasparenza e dopo esauriente discussione che permette di verificare ogni possibile situazione di conflitto di interesse o cointeressenza.

Nel corso dell'Esercizio, il Comitato OPC si è riunito 2 volte, nella forma di Comitato per la Remunerazione, come meglio descritto infra. Per l'Esercizio in Corso, sono programmate 2 riunioni del Comitato OPC.

Operazioni con Parti Correlate - istruttoria ed approvazione

In quanto "società di minori dimensioni" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera f), Regolamento Parti Correlate, la Società si avvale, in conformità dell'articolo 10 del Regolamento Parti Correlate, della facoltà di applicare alle Operazioni con Parti Correlate di maggiore rilevanza la procedura stabilita per le Operazioni con Parti Correlate di minore rilevanza di seguito illustrata e contenuta all'articolo 5

della Procedura. Il Consiglio di Amministrazione della Società ovvero l'organo delegato competente approva le Operazioni con Parti Correlate, previo parere motivato non vincolante del Comitato OPC, sull'interesse della Società al compimento dell'OPC nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Al fine di consentire al Comitato OPC di rilasciare il parere motivato, la funzione responsabile (come previsto dalla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate) fornirà con congruo anticipo al Comitato OPC informazioni scritte complete, aggiornate ed adeguate in merito alla specifica Operazione con Parti Correlate. In particolare, tali informazioni dovranno riguardare almeno l'indicazione della parte correlata, la natura della correlazione, con l'indicazione della parte correlata; l'oggetto dell'OPC e le modalità esecutive della stessa; le condizioni temporali ed economiche dell'OPC, ivi compreso il controvalore dell'operazione; le modalità di determinazione delle condizioni economiche dell'OPC, nonché le valutazioni sulla congruità dello stesso rispetto ai valori di mercato per operazioni simili; gli interessi e le motivazioni sottostanti l'OPC, nonché gli eventuali elementi di criticità e gli eventuali rischi che potrebbero derivare dalla sua realizzazione, anche in considerazione dell'eventuale esercizio dell'attività di direzione e coordinamento sulla controparte da parte della Società.

Il Comitato OPC deve rendere il proprio parere prima dell'approvazione definitiva dell'OPC da parte del Consiglio di Amministrazione, se l'operazione è di competenza di quest'ultimo, o da parte dell'Assemblea, se l'operazione è di competenza di questa.

Qualora, in relazione a un'OPC di maggiore rilevanza, la proposta di deliberazione da sottoporre all'Assemblea sia approvata in presenza di un avviso contrario del comitato parti correlate, fermo quanto previsto dagli artt. 2368, 2369 e 2373 c.c., tale operazione non potrà essere compiuta qualora la maggioranza dei soci non correlati presenti in Assemblea, rappresentativi di una partecipazione pari almeno al 10% del capitale sociale, esprima voto contrario all'operazione con parti correlate.

Nell'ambito della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate sono ammesse delibere-quadro che prevedono il compimento da parte della Società, direttamente o per il tramite di società controllate, di serie di operazioni omogenee con determinate categorie di parti correlate che sono individuate di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione. Le delibere-quadro devono avere efficacia non superiore a un anno e devono indicare, con sufficiente determinatezza, le operazioni oggetto delle delibere stesse, il prevedibile ammontare massimo delle operazioni da compiere nel periodo di riferimento, e la motivazione delle condizioni previste in relazione a tali operazioni.

2.11 COLLEGIO SINDACALE

NOMINA

La nomina e la sostituzione dei componenti il Collegio Sindacale è disciplinata dall'art. 24 dello Statuto che prevede quanto segue.

Il Collegio Sindacale è composto da tre sindaci effettivi e da due supplenti che rimangono in carica tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica, con le facoltà e gli obblighi di legge. Non possono essere nominati sindaci e, se nominati, decadono dalla carica, coloro che si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 2399 c.c.. I sindaci devono essere in possesso dei requisiti di onorabilità, professionalità, indipendenza e relativi al limite di cumulo degli incarichi previsti dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

I sindaci sono nominati dall'Assemblea sulla base di liste presentate dai soci, secondo le procedure che seguono, fatte comunque salve diverse ed ulteriori disposizioni previste da inderogabili norme di legge o regolamentari *pro tempore* vigenti.

Possono presentare una lista per la nomina dei sindaci i soci che, al momento della presentazione della lista, siano titolari, da soli o congiuntamente, di un numero di azioni almeno pari alla medesima quota determinata dalla Consob, ai sensi delle applicabili disposizioni normative e regolamentari (alla Data della Relazione, tale quota con riferimento alla Società è pari al 4,5% del capitale così come resa nota con la Determinazione Consob n. 117 del 15 ottobre 2024), ai fini della presentazione delle liste per la nomina del Consiglio di Amministrazione di società con azioni negoziate in mercati regolamentati (articoli 144-quater e 144-sexies della delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999). La titolarità della quota minima è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore del socio nel giorno in cui la lista è depositata presso la Società, fermo restando che la relativa certificazione può essere prodotta anche successivamente al deposito purché entro il termine previsto per la pubblicazione della lista medesima.

Le liste sono depositate presso la Società entro i termini previsti dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente di cui è data indicazione nell'avviso di convocazione presso la sede della Società ovvero anche tramite un mezzo di comunicazione a distanza secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione, e messe a disposizione del pubblico nei termini e con le modalità previste dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

Nel caso in cui alla data di scadenza del termine di presentazione delle liste sia stata depositata una sola lista, ovvero soltanto liste presentate da soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente, possono essere presentate ulteriori liste, sino al terzo giorno successivo a tale data, da parte di soci che, al momento della presentazione della lista, siano titolari, da soli o congiuntamente, di un numero di azioni almeno pari alla metà della quota minima richiesta dallo Statuto.

Ciascuna lista deve i) recare i nominativi di uno o più candidati alla carica di sindaco effettivo e di uno o più candidati alla carica di sindaco supplente, contrassegnati in ciascuna sezione (sezione "sindaci effettivi", sezione "sindaci supplenti") da un numero progressivo, in numero non superiore ai componenti dell'organo da eleggere e ii) deve indicare, ove contenga un numero di candidati complessivamente pari o superiore a tre, un elenco di candidati in entrambe le sezioni tale da garantire che la composizione del Collegio Sindacale, sia nella componente effettiva sia nella componente supplente, rispetti le disposizioni di legge e regolamentari, di volta in volta vigenti, in materia di equilibrio tra generi, maschile e femminile, fermo restando che qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero, questo deve essere arrotondato per eccesso all'unità superiore ad eccezione del caso in cui l'organo di controllo sia formato da tre sindaci effettivi per i quali l'arrotondamento deve essere effettuato per difetto all'unità inferiore.

Unitamente e contestualmente a ciascuna lista, sono depositati i seguenti documenti: (i) le informazioni relative all'identità dei soci che le hanno presentate, con l'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta; (ii) la dichiarazione dei soci diversi da quelli che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, attestante l'assenza di rapporti di collegamento con questi ultimi secondo la vigente normativa regolamentare; (iii) il *curriculum* contenente un'esauriente informativa sulle caratteristiche personali e professionali dei candidati, nonché una dichiarazione dei medesimi candidati attestante il possesso dei requisiti previsti dalla legge, e accettazione della candidatura, corredata dall'elenco degli incarichi di amministrazione e di controllo dagli stessi ricoperti presso altre società; (iv) ogni altra ulteriore o diversa dichiarazione, informativa e/o documento previsti dalla legge e dalle norme regolamentari applicabili.

Ciascun socio, nonché i soci appartenenti ad un medesimo gruppo societario e i soci aderenti ad un patto parasociale rilevante ai sensi dell'articolo 122 del TUF, non possono presentare o concorrere alla presentazione, neppure per interposta persona o società fiduciaria, di più di una lista né possono votare liste diverse.

Ciascun candidato può essere presente in una sola lista, a pena di ineleggibilità.

Le liste presentate senza l'osservanza delle disposizioni che precedono sono considerate come non presentate.

Qualora siano state presentate due o più liste, si procede alla votazione delle liste presentate e alla formazione del Collegio Sindacale in base alle disposizioni che seguono:

- (a) risultano eletti i candidati delle due liste che abbiano ottenuto il maggior numero di voti, con i seguenti criteri: (i) dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti (**"Lista di Maggioranza per il Collegio"**) sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, due sindaci effettivi e un sindaco supplente; (ii) dalla seconda lista che ha ottenuto il maggior numero di voti e che non sia collegata neppure indirettamente con i soci che hanno presentato o con coloro che hanno votato la Lista di Maggioranza per il Collegio ai sensi delle disposizioni applicabili, sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, il terzo sindaco effettivo (**"Sindaco di Minoranza"**), al quale spetta la presidenza del Collegio Sindacale, e il secondo sindaco supplente (**"Sindaco Supplente di Minoranza"**);
- (b) in caso di parità di voti tra liste, si procede a una nuova votazione da parte dell'Assemblea, con riguardo esclusivamente alle liste in parità, risultando prevalente la lista che ottiene il maggior numero di voti; in caso di ulteriore parità tra le liste poste in votazione, prevale e si considera quale lista più votata ai sensi del precedente punto (a)(i) quella presentata da soci in possesso della maggiore partecipazione ovvero, in subordine in caso anche di parità di possesso, dal maggior numero di soci;
- (c) se, con le modalità sopra indicate, non risultano rispettate le disposizioni di legge e regolamentari, di volta in volta vigenti, in materia di equilibrio tra generi, viene escluso il candidato alla carica di sindaco effettivo o supplente del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo dalla Lista di Maggioranza per il Collegio e sarà sostituito dal candidato alla carica di sindaco effettivo o supplente successivo, tratto dalla medesima lista, appartenente all'altro genere.

Qualora sia stata presentata una sola lista, l'Assemblea esprime il proprio voto su di essa e qualora la stessa ottenga la maggioranza dei voti, risultano eletti tre sindaci effettivi e due supplenti indicati nella lista come candidati a tali cariche, in conformità alle disposizioni normative e regolamentari di volta in volta vigenti, anche in materia di equilibrio tra generi.

In mancanza di liste, ovvero qualora non sia possibile per qualsiasi motivo procedere alla nomina del Collegio Sindacale con le modalità previste nello Statuto, i tre sindaci effettivi e i due sindaci supplenti sono nominati dall'Assemblea con le ordinarie maggioranze previste dalla legge, in conformità alle disposizioni normative e regolamentari, di volta in volta vigenti anche in materia di equilibrio tra generi, ivi compreso l'arrotondamento per eccesso all'unità superiore nel caso in cui dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero.

In caso di cessazione dalla carica, per qualsiasi causa, di un sindaco effettivo, fermo restando il rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari di volta in

volta vigenti in materia di equilibrio tra generi, si procede come segue: (i) qualora cessasse dalla carica un sindaco effettivo tratto dalla Lista di Maggioranza per il Collegio, a questo subentra il sindaco supplente tratto dalla Lista di Maggioranza per il Collegio, (ii) qualora cessasse il Sindaco di Minoranza, nonché Presidente del collegio, egli è sostituito dal Sindaco Supplente di Minoranza, che assume la carica di Presidente. Ove per qualsiasi motivo non sia possibile procedere nei termini sopra indicati, deve essere convocata l'Assemblea, affinché la stessa provveda all'integrazione del Collegio Sindacale con le modalità e maggioranze ordinarie, senza applicazione del meccanismo del voto di lista, fermo restando il rispetto delle disposizioni di legge e regolamentari di volta in volta vigenti in materia di equilibrio tra generi (maschile e femminile).

L'Assemblea ordinaria dei soci provvede all'atto della nomina alla determinazione del compenso da corrispondere ai sindaci effettivi.

COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA (D) E (D-BIS), TUF)

Il Collegio Sindacale, alla Data della Relazione, composto da 5 membri (3 sindaci effettivi e 2 sindaci supplenti), è stato nominato dall'Assemblea dei soci del 23 gennaio 2024 e resterà in carica fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 30 settembre 2026.

Essendo stata presentata un'unica lista da Marco Claudio Grillo - titolare di una partecipazione pari al 17,74% dell'intero capitale della Società - in occasione del rinnovo delle cariche sociali, i membri del Collegio Sindacale sono stati tratti per intero dalla stessa, secondo le maggioranze di legge richieste per l'assemblea ordinaria, come previsto dallo Statuto dell'Emittente. In particolare, la lista è stata approvata dall'Assemblea con il voto favorevole di n. 18.645.958 azioni con diritto di voto, pari al 99,94% del capitale sociale presente in Assemblea, con 10.505 azioni astenute, e nessuna contraria o non votante.

Nel corso dell'Esercizio, il Collegio Sindacale in carica si è riunito n. 12 volte. Le riunioni del Collegio Sindacale hanno avuto una durata media di 7,7 ore e la percentuale di partecipazione a tali riunioni da parte dei membri del Collegio Sindacale è stata la seguente: Ivano Passoni per il 100%; Matteo Ceravolo per il 100% e Elena Angela Maria Valenti per il 100%. Nell'Esercizio in Corso, sono programmate n. 8 riunioni di cui n. 2 già svolte. Il Collegio Sindacale ha verificato con esito positivo l'indipendenza dei propri membri sulla base dei criteri previsti dall'art. 2 del Codice di CG.

In particolare, nella riunione del 2 dicembre 2025, ha proceduto, applicando tutti i criteri previsti per gli amministratori dal Codice di CG e approvati dal Consiglio di Amministrazione, alla verifica dell'indipendenza dei propri membri,

confermando rispettivamente l'esistenza ed il permanere di tali requisiti in capo a ciascuno di essi.

I componenti del Collegio Sindacale in carica alla Data della Relazione sono indicati nella Tabella 3 allegata (che riepiloga le informazioni relative a: anno di nascita, anzianità di carica dalla prima nomina, data di nomina e durata della carica, qualifica ed eventuale indipendenza, incarichi ricoperti e presenze alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei comitati), nonché nelle note seguenti (che riportano le caratteristiche personali e professionali dei sindaci).

Ivano Passoni - Presidente del Collegio Sindacale

Nato a Monza il 27 giugno 1966, Laureato in Economia e Commercio, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, esercita la professione in Milano e Monza dal 1991, maturando significative esperienze in materia societaria, fiscale, interna e internazionale; controllo di gestione e valutazione di azienda. Ha partecipato e partecipa in consigli di amministrazione, collegi sindacali e organismi di vigilanza di società ed enti sia privati sia soggetti a controllo pubblico. Svolge attività di convegnistica ed è iscritto al registro esperti negoziatori della crisi d'impresa.

Elena Valenti - Sindaca effettiva

Nata a Milano il 25 ottobre 1966, si è laureata in economia aziendale indirizzo "libera professione" presso l'Università Luigi Bocconi di Milano. Dottore Commercialista e Revisore Legale dal 1993, ha maturato una significativa esperienza nella consulenza fiscale a gruppi multinazionali collaborando con primari studi internazionali quali lo Studio Associato Legale e Tributario (network Ernst & Young), presso il quale si è formata professionalmente prestando la propria attività per sedici anni, lo Studio Tributario e Societario (Deloitte), lo Studio Associato Servizi Professionali Integrati (Fieldfisher) e Ecovis Stlex Studio Legale e Tributario (Ecovis). È esperta di tematiche riguardanti la fiscalità internazionale delle persone fisiche e di problematiche tributarie e previdenziali dei lavoratori in mobilità internazionale. Ha cariche di Sindaco Effettivo in primarie società di capitali.

Matteo Ceravolo - Sindaco effettivo

Nato a Città di Castello (PG) in data 11 maggio 1974, si è laureato in economia aziendale presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano nel 1998. Matteo ha prestato, tra il 1999 e il 2001 la propria attività presso KPMG in qualità di Senior Auditor nel dipartimento di Audit e Transaction Service. Nel 2001 ha vinto la borsa di studio nell'ambito del MBA Corporate Finance tenuto dall'istituto SDA Bocconi. Dottore Commercialista e Revisore Contabile dal 2002, ha lavorato fino al 2004 presso Banca Intesa Sanpaolo - Merchant Banking - come private equity associate. Dal 2004 è investment manager in AVM Italia, la management company italiana del fondo di private equity Absolute Ventures. Matteo è altresì senior investment manager di Pegasus Finance, la management company italiana del fondo di private equity Abacus Invest e, dal 2004, è partner di Pigreco Corporate Finance S.r.l., società attiva nel settore degli investimenti alternativi.

Fanny Butera - Sindaco supplente

Laureata in economia aziendale, presso l'Università Luigi Bocconi di Milano con tesi in strategia aziendale dal titolo "Crisi e risanamento di un'azienda industriale". Esercita in proprio la libera professione di dottore commercialista e revisore contabile, con iscrizione dal 1990 all'Albo dei Dottori commercialisti ed Esperti Contabili di Monza e Brianza, al n. 488/A, dal 1992 nel Registro Revisori al n. 9003 e dal 2016 iscritta nell'Elenco dei Gestori Organismo di composizione della Crisi tenuto dall'Ordine dei Dottori Commercialisti di Monza e della Brianza. Le sue attività prevalenti sono: amministrazione società, consulenza aziendale e societaria, consulenze tecniche, controllo legale dei conti, contenzioso tributario, curatele fallimentari, custodie giudiziarie, deleghe vendite giudiziarie, liquidazioni giudiziarie, risanamenti aziendali, revisioni contabili, successioni e donazioni.

Marco Dorizzi - Sindaco supplente

Nato a Milano il 20 gennaio 1961, si è laureato in economia aziendale, indirizzo "libera professione" presso l'Università Commerciale Luigi Bocconi di Milano. Dottore Commercialista dal 1988, ha svolto la propria attività nell'ambito della valutazione d'azienda e della consulenza tributaria, fallimentare e societaria, con particolare riferimento alle operazioni straordinarie di fusione, scissione e di conferimento. Ha maturato una significativa esperienza in ambito concorsuale e nelle procedure esecutive immobiliari avendo svolto dal 1991 incarichi di curatore e dal 2007 incarichi di delegato alla vendita per il Tribunale di Milano. È componente della Commissione Nazionale dei Dottori Commercialisti per lo studio dell'arbitrato svolgendo attività di relatore a diversi convegni in tema di arbitrato internazionale.

Nell'Allegato B alla presente Relazione si indicano le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dagli attuali Sindaci effettivi della Società in altre società.

Nell'Allegato B alla presente Relazione si indicano le cariche di amministratore o sindaco ricoperte dagli attuali Sindaci effettivi della Società in altre società.

I componenti del Collegio Sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Emittente. Tutti i membri del Collegio Sindacale possiedono il requisito di indipendenza ai sensi dell'art. 148, comma 3 del TUF e dell'art. 2 del Codice di Corporate Governance; in particolare, i sindaci non sono legati all'Emittente da rapporti di lavoro autonomo o subordinato ovvero da altri rapporti di natura patrimoniale o professionale. In data 23 gennaio 2024, il Consiglio di Amministrazione ha verificato, in conformità con l'art. 2 del Codice di Corporate Governance e in base alle informazioni fornite da ciascun Sindaco, la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo ai membri del Collegio Sindacale.

Tutti i componenti del Collegio Sindacale sono, altresì, in possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità richiesti dall'art. 148 del TUF e dal regolamento attuativo adottato dal Ministero della Giustizia n. 162/2000 (pubblicato nella G.U. n. 141 del 19.06.2000). Si precisa che, sulla base delle informazioni comunicate dai soggetti interessati e di quelle a disposizione dell'Emittente, i membri del Collegio Sindacale dell'Emittente non hanno ricoperto incarichi o svolto in modo

continuativo, negli ultimi tre esercizi, direttamente o indirettamente, attività o servizi nei confronti dell’Emittente.

Inoltre, nessun componente del Collegio Sindacale eccede, alla Data della Relazione, i limiti al cumulo degli incarichi di amministrazione e controllo di cui all’art. 144-terdecies del Regolamento Emittenti Consob e all’art. 148-bis del TUF.

Il Collegio Sindacale svolge i compiti, le attività e ha i poteri previsti per legge. Il Collegio Sindacale deve riunirsi almeno ogni novanta giorni. Il Collegio Sindacale si riunisce su iniziativa di uno qualsiasi dei Sindaci. Esso è validamente costituito con la presenza della maggioranza dei sindaci e delibera con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti.

Il Collegio Sindacale ha ottenuto dagli Amministratori, con la dovuta periodicità, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla prevedibile evoluzione nonché sull’attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate nel corso dell’esercizio, anche per il tramite delle società controllate, verificando che fossero conformi alla legge e all’atto costitutivo e che non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assunte dall’assemblea, ovvero tali da compromettere l’integrità del patrimonio aziendale.

Nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, cui il Collegio Sindacale partecipa, viene data adeguata informazione formativa sull’evoluzione del *business aziendale* e del contesto normativo da parte sia del Presidente che dell’Amministratore Delegato, in conformità all’art. 3, Raccomandazione 12, lettera d), del Codice di Corporate Governance (cfr. paragrafo 4.2.4. della presente Relazione con riferimento all’*induction programme*).

Si precisa che il Collegio Sindacale, nello svolgimento della propria attività, si è altresì coordinato con il Responsabile della Funzione di Internal Audit e con la società di revisione incaricata.

Criteri e politiche di diversità

Sotto il profilo della diversità di genere, l’Emittente applica quanto previsto dall’art. 148, comma 1-bis, del TUF ai sensi del quale il genere meno rappresentato deve ottenere almeno un quinto dei membri effettivi del Collegio Sindacale. Si segnala, infatti, che le norme che prevedono che il riparto dei membri del Collegio Sindacale da eleggere sia effettuato in base a un criterio che assicuri l’equilibrio tra generi, ai sensi di quanto previsto all’articolo 148, comma 1-bis, del TUF, sono state recepite nello Statuto e sono applicabili dal primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo alla data di avvio delle negoziazioni.

Alla Data della Relazione, su 5 componenti del Collegio Sindacale, due membri appartengono al genere meno rappresentato. Alla Data della Relazione la

composizione del Collegio Sindacale rispetta il requisito di cui alla Raccomandazione 8 dell'art. 2 del Codice di CG in materia di equilibrio tra i generi.

Con riferimento a quanto previsto dall'art 123-bis, comma 2, lettera d-bis, del TUF introdotto con il D. Lgs. N. 254/2016, il quale prevede che nella Relazione si dia conto dell'adozione di politiche in materia di diversità applicate in relazione alla composizione degli organi sociali, il Consiglio di Amministrazione della Società non ha adottato una politica in materia di diversità per i componenti degli organi sociali.

Indipendenza

Il Collegio Sindacale ha verificato con esito positivo l'indipendenza dei propri membri sulla base dei criteri previsti dall'art. 2 del Codice di CG.

In particolare, nella riunione del 2 dicembre 2025, ha proceduto, applicando tutti i criteri previsti per gli amministratori dal Codice di CG e approvati dal Consiglio di Amministrazione, alla verifica dell'indipendenza dei propri membri, confermando rispettivamente l'esistenza ed il permanere di tali requisiti in capo a ciascuno di essi.

In accordo con quanto previsto dalla Norma Q.1.1. "Autovalutazione del collegio sindacale" delle Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate, dal Codice di CG e dalla normativa vigente, il Collegio Sindacale ha proceduto alla valutazione dell'idoneità dei componenti e l'adeguata composizione dell'organo, con riferimento ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa. Nella dichiarazione di candidatura e accettazione della carica di Sindaci della Società, inoltre, tutti i Sindaci hanno attestato (i) l'inesistenza di cause di ineleggibilità, decadenza ed incompatibilità, (ii) di possedere tutti i requisiti di onorabilità, indipendenza e professionalità, normativamente e statutariamente richiesti per la carica di sindaco di Sindaco quale società quidata; (iii) di non ricoprire incarichi di amministratore e controllo in misura pari o superiore ai limiti stabiliti dalla normativa vigente; e (iv) di impegnarsi a comunicare tempestivamente alla Società e, per essa, al Consiglio di Amministrazione egli altri componenti del Collegio Sindacale eventuali variazioni della dichiarazione ed eventuali sopravvenute cause di decadenza. Per quanto riguarda le iniziative promosse dal Presidente del Consiglio di Amministrazione finalizzate a fornire ai Sindaci un'adeguata conoscenza del settore di attività in cui opera l'Emittente, si rimanda a quanto già sopra illustrato.

Remunerazione

La remunerazione dei sindaci è commisurata all'impegno richiesto, alla rilevanza del ruolo ricoperto nonché alle caratteristiche dimensionali e settoriali della Società.

Per tutte le informazioni riguardanti la remunerazione dei Sindaci, si rinvia a quanto esposto nella Relazione sulla Politica in materia di Remunerazione e sui Compensi corrisposti, disponibile sul sito internet della Società www.abitareinspa.com, nella sezione "Investor Relation/Assemblee".

Gestione degli interessi

Secondo quanto previsto dall'art. 6, Raccomandazione 37, del Codice di Corporate Governance, l'Emittente prevede che il Sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione della Società debba informare tempestivamente e in modo esauriente gli altri componenti del medesimo organo e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

Accesso alle informazioni

A partire dall'ammissione delle azioni sul mercato Euronext Growth Milan (già AIM Italia), l'Emittente ha istituito un'apposita sezione nel proprio sito *internet*, facilmente individuabile ed accessibile, denominata "Investors" nella quale sono state e saranno messe a disposizione le informazioni concernenti l'Emittente che rivestono rilievo per i propri azionisti, in modo da consentire a questi ultimi un esercizio consapevole dei propri diritti. All'interno di tale sezione, è inoltre inclusa un'apposita sottosezione dedicata alla "Corporate Governance" contenente ampia documentazione.

Con riferimento alla diffusione e stoccaggio delle informazioni regolamentate di cui all'art. 113 del TUF, la Società si avvale di un circuito SDIR e meccanismo di stoccaggio.

La Società ha nominato Eleonora Reni, quale Investor Relator, in data 31 marzo 2016; tale nomina è stata inoltre confermata dal Consiglio di Amministrazione in data 10 dicembre 2020. La funzione Investor Relations della Società si occupa dei rapporti con gli investitori, provvedendo ad una corretta, continua e completa comunicazione.

L'Emittente si è sempre adoperato al fine di rendere tempestivo ed agevole l'accesso alle informazioni che rivestono rilievo per i propri azionisti, evidenziando ad esempio la loro pubblicazione sul proprio sito *internet*.

La Società ha ritenuto opportuno non adottare un regolamento assembleare, in quanto non ritenuto necessario in considerazione delle dimensioni dell'Emittente.

Dialogo con gli azionisti

L'Emittente, in conformità ai principi enunciati dal Codice di CG, promuove il dialogo con gli azionisti e gli altri stakeholder rilevanti per la Società.

L'Assemblea degli Azionisti rappresenta una occasione di confronto tra gli azionisti ed il Consiglio di Amministrazione anche per la comunicazione agli azionisti stessi di informazioni sulla Società, nel rispetto della normativa vigente applicabile.

In data 24 ottobre 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti e degli investitori. Tale documento è volto ad instaurare e mantenere un rapporto costante e continuativo con gli azionisti, i potenziali investitori e i principali stakeholders della Società, attraverso modalità di ascolto attivo e di dialogo basati su principi di correttezza e trasparenza, nel rispetto della normativa nazionale ed europea applicabile con particolare riferimento al principio di parità di trattamento dei soci che si trovano in identiche condizioni e alle norme in materia di abusi di mercato.

ASSEMBLEE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA (L) E COMMA 2, LETTERA (C), TUF)

Si riportano di seguito le principali disposizioni dello Statuto Sociale contenenti la disciplina delle assemblee ordinarie e straordinarie dell'Emittente. Per ulteriori informazioni, si rinvia allo Statuto.

L'Assemblea ordinaria e straordinaria delibera sulle materie ad essa riservate dalla legge e dallo Statuto. L'eventuale attribuzione all'organo amministrativo, ai sensi dello Statuto, di delibere che per legge spettano all'Assemblea, non fa venire meno la competenza principale dell'Assemblea, che mantiene il potere di deliberare in materia. In caso di conflitto tra le decisioni assunte dall'Assemblea e quelle assunte dall'organo amministrativo prevalgono le prime. L'Assemblea è convocata, nei termini di legge, con avviso pubblicato sul sito *internet* della Società e con le altre modalità previste dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari. L'Assemblea può essere convocata anche fuori dalla sede sociale, purché in Italia.

L'Assemblea ordinaria deve essere convocata dall'organo amministrativo almeno una volta all'anno, entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale ovvero, nei casi previsti dall'art. 2364, comma 2, c.c., entro centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, fatto salvo ogni ulteriore termine previsto dalla disciplina normativa vigente.

L'Assemblea sia in sede ordinaria sia in sede straordinaria si tiene in unica convocazione, ai sensi dell'articolo 2369, comma 1, c.c.. Il Consiglio di Amministrazione

può tuttavia stabilire, qualora ne ravvisi l'opportunità e dandone espressa indicazione nell'avviso di convocazione, che l'Assemblea ordinaria si tenga in due convocazioni e l'Assemblea straordinaria in due o tre convocazioni, applicandosi le maggioranze rispettivamente stabilite dalla normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente con riferimento a ciascuno di tali casi.

Il diritto di intervento e di voto in Assemblea è regolato dalle disposizioni di legge e regolamentari, *pro tempore* vigenti.

Sono legittimati ad intervenire in Assemblea, nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, i soggetti ai quali spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società l'apposita comunicazione effettuata dall'intermediario abilitato alla tenuta dei conti ai sensi di legge, sulla base delle evidenze delle proprie scritture contabili relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente alla data fissata per l'assemblea in unica convocazione, e pervenuta alla Società nei termini di legge.

Ciascun socio avente diritto a intervenire può farsi rappresentare da altri con delega scritta, consegnata al delegato anche via fax o posta elettronica, o comunque secondo le modalità indicate nell'avviso di convocazione, purché sia assicurata la provenienza da parte del delegante. La delega può essere conferita per una sola Assemblea, con effetto anche per le successive convocazioni.

L'Assemblea, ordinaria e straordinaria, può svolgersi con intervenuti dislocati in più luoghi, contigui o distanti, audio/video collegati, a condizione che siano rispettati il metodo collegiale e i principi di buona fede e di parità di trattamento dei soci, ed in particolare a condizione che:

- (a) sia consentito al Presidente dell'Assemblea, anche a mezzo del proprio ufficio di presidenza, di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- (b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- (c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno, nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti;
- (d) vengano indicati nell'avviso di convocazione (salvo che si tratti di Assemblea totalitaria), se previsti, i luoghi audio o video collegati nei quali gli intervenuti possano affluire, e/o il numero di telefono da comporre per collegarsi. La riunione si ritiene svolta nel luogo ove sono presenti il Presidente e il soggetto verbalizzante.

La Società può designare, per ciascuna Assemblea, con indicazione contenuta nell'avviso di convocazione, un soggetto al quale i soci possano conferire delega con istruzioni di voto su tutte o alcune proposte all'ordine del giorno, nei termini e con le modalità previste dalla legge.

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, ovvero, in caso di sua assenza o rinunzia, dal Vicepresidente se nominato ovvero da persona designata con il voto della maggioranza del capitale rappresentato in Assemblea.

L'Assemblea nomina un segretario anche non socio e, occorrendo, uno o più scrutatori anche non soci. Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare la regolare costituzione della stessa, accertare identità e la legittimazione dei presenti, dirigere e regolare lo svolgimento dell'Assemblea e accettare e proclamare i risultati delle votazioni. Le riunioni assembleari sono constatate da un verbale redatto dal segretario e sottoscritto da lui stesso oltre che dal Presidente. Nei casi di legge e quando l'organo amministrativo o il Presidente dell'Assemblea lo ritengano opportuno, il verbale viene redatto da un Notaio. In tal caso, l'assistenza del segretario non è necessaria.

L'Assemblea ordinaria e l'assemblea straordinaria sono costituite ai sensi di legge e deliberano con le maggioranze di legge.

Come precisato dall'art. 8 dello Statuto, ogni azione dà diritto a un voto. Lo Statuto non prevede vi siano azioni a voto multiplo o meccanismi di maggiorazione del diritto di voto.

Il Consiglio di Amministrazione non ha previsto un regolamento assembleare e lo svolgimento dell'Assemblea segue quanto indicato dalla normativa vigente che garantisce un corretto svolgimento dell'Assemblea e a ciascun socio l'esecuzione dei suoi diritti, tra cui la facoltà di prendere la parola sugli argomenti posti in discussione.

Nel corso dell'esercizio, l'Assemblea si è riunita in data 23 gennaio 2024, e in data 5 agosto 2024 con l'intervento di tutti gli Amministratori della Società (Lillo e Massarotto a partire dalla loro prima nomina) e tutti i Sindaci Effettivi.

ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA (A), SECONDA PARTE, TUF)

Alla Data della Relazione non sono state adottate ulteriori pratiche di governo societario rispetto a quelle indicate nella presente Relazione.

CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Non sono intervenuti cambiamenti successivi alla chiusura dell'Esercizio.

CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL 17 DICEMBRE 2024 DEL PRESIDENTE PER LA CORPORATE GOVERNANCE

In merito alla lettera del 17 dicembre 2024 del Presidente del comitato per la corporate governance indirizzata ai presidenti dei consigli di amministrazione delle società quotate italiane, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale di Abitare In hanno considerato le raccomandazioni contenute nella comunicazione annuale, nonché le previsioni del Codice.

Tra i temi oggetto delle raccomandazioni con riferimento ai quali gli organi interessati hanno avuto modo di esprimersi si segnalano:

- (i) completezza e tempestività dell'informazione pre-consiliare;
- (ii) trasparenza ed efficacia della politica di remunerazione;
- (iii) ruolo esecutivo del Presidente.

Rispetto al punto (i), in conformità alla Raccomandazione 11, la Società ha determinato i termini per l'invio dell'informativa al Consiglio di Amministrazione, come indicato al Paragrafo 4.4 della presente Relazione. Nel corso dell'Esercizio la Società non ha mai derogato alle tempistiche previste nel Regolamento del CDA.

Rispetto al punto (ii), quanto alla politica di remunerazione, la Società applica la Raccomandazione 27 del Codice. In particolare, la Società prevede incentivi variabili di breve e lungo termine legati a obiettivi di performance predeterminati e misurabili descritti nella Sezione I della Relazione sulla Remunerazione alla quale si rinvia. Si segnala inoltre che, come indicato nella Sezione I della Relazione sulla Remunerazione, la Società può, in casi eccezionali, decidere di assegnare eventuali bonus e/o emolumenti straordinari, fermo restando il presidio dell'applicazione della procedura per le operazioni con parti correlate (ove applicabile);

Rispetto al punto (iii), in conformità alla Raccomandazione 4 del Codice, la Società ha già rappresentato nelle precedenti relazioni di ritenere che il conferimento delle deleghe gestionali al Presidente risponda ad apprezzabili esigenze organizzative dell'Emittente, che risiedono nella snellezza del funzionamento del Consiglio di Amministrazione della Società, tenuto anche conto delle sue dimensioni.

Milano, 11 dicembre 2025

Il Presidente del Consiglio
di Amministrazione

Luigi Francesco Gozzini

TABELLA 1: Informazioni sugli assetti proprietari alla data del [data]

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE	N° AZIONI	% RISPETTO AL C.S.	QUOTATO (INDICARE I MERCATI) / NON QUOTATO	DIRITTI ED OBBLIGHI
Azioni Ordinarie	26.614.959	100%	Euronext Milan - segmento Euronext STAR Milan - gestito da Borsa Italiana S.p.A.	Cfr. paragrafo 2.0, lettera a)
Azioni a voto multiplo	-	-	-	-
Azioni con diritto di voto limitato	-	-	-	-
Azioni prive del diritto di voto	-	-	-	-
Altro	-	-	-	-

ALTRI STRUMENTI FINANZIARI (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)	QUOTATO (INDICARE I MERCATI) / NON QUOTATO	N° STRUMENTI IN CIRCOLAZIONE	CATEGORIA DI AZIONI AL SERVIZIO DELLA CONVERSIONE/ESERCIZIO	N° AZIONI AL SERVIZIO DELLA CONVERSIONE/ESERCIZIO
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Warrant	-	-	-	-

**PARTECIPAZIONE RILEVANTI
NEL CAPITALE**

DICHIARANTE	AZIONISTA DIRETTO	QUOTA % SU CAPITALE ORDINARIO	QUOTA % SU CAPITALE VOTANTE
Luigi Francesco Gozzini	Luigi Francesco Gozzini	22,61%	22,61%
Marco Claudio Grillo	Marco Claudio Grillo	17,81%	17,81%
Gaudenzio Roveda	Gaudenzio Roveda	10,45%	10,45%

TABELLA 2: Struttura del consiglio di amministrazione alla data di chiusura dell'esercizio

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE													
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (****)	Partecipazione (*****)
Presidente e AD	Luigi Francesco Gozzini	1967	19.11.2015	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M		X				0	22/22
AD •	Marco Claudio Grillo	1968	19.11.2015	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M		X				2	22/22
Amm.re	Eleonora Reni	1988	23.12.2020	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M		X				0	22/22
Amm.re o	Mario Benito Mazzoleni	1957	17.12.2015	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M		X	X	X		2	22/22
Amm.re	Giuseppe Vegas	1951	29.01.2020	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M		X	X	X		1	21/22
Amm.re	Nicla Picchi	1960	23.12.2020	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M		X	X	X		1	21/22
Amm.re	Antonella Lillo	1961	23.01.2024	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M		X	X	X		4	21/22
Amm.re	Stefano Massarotto	1971	23.01.2024	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M		X	X	X		10	19/22
AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO													
Amm.re	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Amm.re

Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento: 19**Quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): 4,5%**Note

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

- Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.
- o Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).

(*) Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel CdA dell'Emittente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presentata da azionisti (indicando "Azioneisti") ovvero dal CdA (indicando "CdA").

(***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla corporate governance gli incarichi sono indicati per esteso.

(*****) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni del CdA (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

TABELLA 3: Struttura dei comitati consiliari alla data di chiusura dell'esercizio

C.D.A.	COMITATO ESECUTIVO	COMITATO OPC	COMITATO CONTROLLO RISCHI E SOSTENIBILITÀ	COMITATO REMUNERAZIONI	COMITATO NOMINE	ALTRO COMITATO	ALTRO COMITATO						
Carica/Qualifica	Componenti	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Presidente e AD	Luigi Francesco Gozzini												
CEO	Marco Claudio Grillo												
Amm.re non esecutivo e non indipendente	Eleonora Reni			6/6	M								
Amm.re indipendente	Mario Benito Mazzoleni	n.a.	M	n.a.		2/2	M						
Amm.re indipendente	Giuseppe Vegas	n.a.	M	n.a.		n.a.							
Amm.re indipendente	Nicla Picchi	n.a.	P	6/6	P	2/2	M						
Amm.re indipendente	Antonella Lillo	n.a.	M	n.a.		2/2	P						
Amm.re indipendente	Stefano Massarotto	n.a.	M	6/6	M	n.a.							
AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO													
Amministratore esecutivo/non esecutivo - indipendente da TUF e/o da Codice/non indipendente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EVENTUALI MEMBRI CHE NON SONO AMMINISTRATORI													
Dirigente dell'Emittente/Altro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N. riunioni svolte durante l'esercizio:		0		6		2							

Note

(*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del comitato: "P": presidente; "M": membro.

TABELLA 4: Struttura del collegio sindacale alla data di chiusura dell'esercizio

CARICA	COMPONENTI	ANNO DI NASCITA	DATA DI PRIMA NOMINA (*)	IN CARICA DA	IN CARICA FINO A	LISTA (M/M) (**)	INDIP. CODICE	PARTECIPAZIONE ALLE RIUNIONI DEL COLLEGIO (***)	N. ALTRI INCARICHI (****)
Presidente	Ivano Passoni	1966	19.11.2015	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M	X	12/12	18
Sindaco effettivo	Elena Angela Maria Valenti	1966	23.01.2024	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M	X	12/12	4
Sindaco effettivo	Matteo Ceravolo	1974	19.11.2015	23.01.2024-2020	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M	X	12/12	16
Sindaco supplente	Fanny Butera	1962	23.12.2020	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M	X	0/12	7
Sindaco supplente	Marco Dorizzi	1961	23.01.2024	23.01.2024	Approvazione bilancio al 30.09.2026	M	X	0/12	13

SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO**Numero riunioni svolte durante l'Esercizio di riferimento: 12****Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): 4,5%**Note

(*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'emittente.

(**) In questa colonna è indicata lista da cui è stato tratto ciascun sindaco ("M": lista di maggioranza; "m": lista di minoranza).

(***) In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

ALLEGATO A - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri del Consiglio di Amministrazione

Di seguito si riportano le informazioni relative alle cariche di amministrazione e controllo ricoperte, alla Data della Relazione, da ciascun membro del Consiglio di Amministrazione in altre società del Gruppo e in altre società quotate in mercati regolamentati, anche esteri, nonché in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni.

NOME E COGNOME	SOCIETÀ	CARICA
Luigi Francesco Gozzini	Abitare Development 3 S.r.l.	Amministratore Unico
	MyCity S.r.l.	Amministratore Unico
	Lambrate Twin Palace S.r.l.	Amministratore Unico
	Abitare Development 4 S.r.l.	Amministratore Unico
	Abitare Development 6 S.r.l.	Amministratore Unico
	Savona105 S.r.l.	Amministratore Unico
	Smartcity SIINQ S.r.l.	Amministratore Unico
	Housenow S.r.l.	Amministratore Unico
	TheUnits S.r.l.	Amministratore Unico
	Deametra SIINQ S.r.l.	Amministratore Unico
	Accursio S.r.l.	Amministratore Unico
	CityNow S.r.l.	Amministratore Unico
	New Tacito s.r.l.	Amministratore Unico
	Edimi S.r.l.	Amministratore Unico
	Just Home S.r.l.	Amministratore Unico
Marco Claudio Grillo	Tecma Solutions S.p.A.	Consigliere
	Creare S.r.l.	Amministratore Unico
	Abitare In Maggiolina S.r.l.	Amministratore Unico
	Milano City Village S.r.l.	Amministratore Unico
	Ziro S.r.l.	Amministratore Unico
	Trilogy Towers S.r.l.	Amministratore Unico
	Homizy SIIQ S.p.A.	Presidente del Consiglio di Amministrazione

	Mivivi S.r.l.	Amministratore Unico
	Abitare In Development 5 S.r.l.	Amministratore Unico
	GMC Holding S.r.l.	Amministratore Unico
	Porta Naviglio Grande S.r.l.	Amministratore Unico
	Hommi S.r.l.	Amministratore Unico
	Volaplana S.r.l.	Amministratore Unico
	Hub32 S.r.l.	Amministratore Unico
	Mytime S.r.l.	Amministratore Unico
Nicla Picchi	Copan S.p.A.	Sindaco effettivo
Giuseppe Vegas	Reway S.p.A.	Consigliere
Mario Mazzoleni	Gruppo Fonderia di Torbole	Consigliere
	Itap S.p.A.	Consigliere indipendente
Antonella Lillo	IWB Italian Wine Brands	Membro del Consiglio di Amministrazione
	Nexi Payments S.p.A.	Membro del Consiglio di Amministrazione
	Nexi S.p.A.	Membro del Consiglio di Amministrazione
	Latteria Montello S.p.A.	Sindaco effettivo
Stefano Massarotto	B4IFUND SIS S.p.A. a capitale fisso	Amministratore indipendente
	Gridspertise S.r.l.	Presidente Collegio Sindacale
	360 Capital Italia SICAF S.p.A.	Presidente Collegio Sindacale
	Kedrion Holding S.p.A.	Sindaco effettivo
	Kedrion S.p.A.	Sindaco effettivo
	Beauty Holding S.p.A.	Sindaco effettivo
	Maticmind S.p.A.	Sindaco effettivo
	Tangerine HoldCo S.p.A.	Sindaco effettivo
	Facile.it S.p.A.	Sindaco effettivo
	Facile.it Broker di Assicurazioni S.p.A.	Sindaco effettivo

ALLEGATO B - Elenco delle cariche, in essere, ricoperte dai membri effettivi del Collegio Sindacale

Di seguito si riportano le informazioni relative alle cariche di amministratore o sindaco ricoperte dagli attuali sindaci effettivi della Società.

NOME E COGNOME	SOCIETÀ	CARICA
Ivano Passoni	I.R.E. S.r.l.	Amministratore Unico
	Compagnia dei Beni Stabili S.r.l.	Presidente del Consiglio di Amministrazione
	Corioni S.r.l.	Presidente del Collegio Sindacale
	Epipoli S.p.A.	Sindaco Effettivo
	EPIPOLI BIDCO S.P.A.	Sindaco Effettivo
	EPIPOLI MIDCO S.P.A.	Sindaco Effettivo
	Ambrogio Moro S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale
	Altea S.p.A.	Consigliere
	Consulting Team S.r.l.	Consigliere
	Candy Hoover Group S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Candy S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Ellisse S.r.l.	Consigliere
	Mirai S.p.A.	Presidente del Collegio Sindacale
	Arco Factor S.p.A.	Sindaco Effettivo
	I.P.A. Industria Porcellane S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Mplus Cosmetics S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Talent Garden S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Talent Garden Med S.r.l.	Sindaco Effettivo
Elena Valenti	Jakil S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Ruffini Partecipazioni Holding S.p.A.	Sindaco Effettivo
	TEKO S.r.l.	Revisore Legale
	Tavolara S.r.l.	Revisore Legale
Matteo Ceravolo	Pigreco Corporate Finance S.r.l.	Amministratore/Socio
	Foodness S.p.A.	Amministratore/Socio
	Red Tractor S.r.l.	Amministratore/Socio

	Pigreco Consulting S.r.l	Amministratore/Socio
	Pigreco Investment S.r.l.	Amministratore/Socio
	Pigreco Industrial S.r.l.	Amministratore/Socio
	Net consulting Cube S.r.l.	Amministratore
	First Capital S.p.A.	Sindaco Effettivo
	F.A S.p.A.	Uditore del consiglio di amministrazione
	Maniva S.p.A	Sindaco Effettivo
	Jointek S.r.l.	Sindaco Effettivo
	TCH S.r.l.	Sindaco Effettivo
	Easten star S.r.l.	Revisore
	Consonni & Co S.r.l.	Revisore
	First Sicav S.p.A.	Sindaco Effettivo
	Homizy SIIQ S.p.A.	Sindaco Effettivo

3 RELAZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

AL 30 SETTEMBRE 2025

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA CONSOLIDATA

	Nota	30.09 2025	Di cui parti correlate	30.09 2024	Di cui parti correlate
Attività materiali	1	61.994.085		34.839.678	
Attività immateriali	2	1.765.978		2.044.663	
Attività finanziarie		-		25.541	
Partecipazioni in altre imprese	3	1.288.294		1.167.212	21.537
Crediti finanziari non correnti		-		3.473.867	3.473.867
Attività per imposte anticipate	4	3.808.132		2.688.291	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		68.856.489		44.239.252	
Magazzino	5	260.699.958		219.495.910	
Attività finanziarie iscritte al fair value	6	3.004.692		9.317.621	
Crediti commerciali	7	4.124.892		2.256.864	953.572
Altre attività correnti	8	18.824.578		12.439.109	
Attività per imposte correnti	9	8.486.607		6.390.027	
Disponibilità liquide	10	4.900.576		13.776.733	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		300.041.303		263.676.264	
TOTALE ATTIVITÀ		368.897.792		307.915.516	
Capitale sociale		133.075		133.075	
Riserve		46.480.798		46.482.693	
Utili/(perdite) a nuovo		60.668.696		54.939.996	
Utile/(perdita) d'esercizio		384.038		5.781.382	
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		107.666.607		107.337.146	
Utile e riserve di terzi		3.391.396		3.627.911	
PATRIMONIO NETTO	11	111.058.003		110.965.057	
Passività finanziarie non correnti	12	105.190.031		95.827.647	
Benefici a dipendenti	13	379.231		324.858	
Altre passività non correnti	14; 24	630.938	531.645	563.609	428.731
Caparre e acconti da clienti	15	37.671.461		53.609.002	
Passività per imposte differite	4	5.914.876		6.166.206	
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		149.786.537		156.491.322	
Passività finanziarie correnti	12	53.499.662		16.382.080	
Debiti commerciali	16; 24	29.552.365	90.091	13.130.472	65.545
Altre passività correnti	17; 24	12.555.763	1.344.250	10.241.339	1.333.110
Caparre e acconti da clienti	15	11.284.762		154.000	
Passività per imposte correnti	18	1.160.700		551.246	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		108.053.252		40.459.137	
TOTALE PASSIVITÀ		257.839.789		196.950.459	
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		368.897.792		307.915.516	

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

	Nota	30.09 2025	Di cui parti correlate	30.09 2024	Di cui parti correlate
Ricavi delle vendite	19.1	30.575.520		16.310.677	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	19.2	30.704.048		45.656.180	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	19.3	10.500.000		2.690.254	
Altri ricavi	19.4; 24	32.783.459	115.858	10.116.500	671.333
TOTALE RICAVI	19	104.563.027		74.773.611	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	20.1	10.500.000		2.690.254	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		50.525		101.792	
Costi per Servizi	20.2; 24	74.914.306	1.442.977	47.960.697	1.744.518
Noleggi ed altri	20.3	1.113.484		182.180	
Costi per il personale	20.4; 24	3.660.748	160.000	3.965.186	170.000
Ammortamenti	20.5	1.163.524		1.270.301	
Svalutazioni e accantonamenti	20.6; 24	99.893	99.893	363.265	83.265
Altri costi operativi	20.7	3.145.474		2.804.740	
TOTALE COSTI OPERATIVI	20	94.647.954		59.338.415	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		9.915.073		15.435.196	
Proventi finanziari	21; 24	581.663	128.958	3.022.272	261.139
Oneri finanziari	21; 24	(8.727.902)	(35.844)	(8.317.002)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		1.768.834		10.140.466	
Imposte	22	(1.591.493)		(4.516.754)	
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		177.341		5.623.712	
<i>Di cui:</i>					
Risultato netto di competenza di terzi		(206.697)		(157.670)	
Risultato netto di competenza del Gruppo		384.038		5.781.382	

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

CONSOLIDATO

	Nota	30.09 2025	30.09 2024
Utile (perdita) dell'esercizio		177.341	5.623.712
Altre componenti di conto economico complessivo			
Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio			
Benefici ai dipendenti		(12.535)	(12.325)
Effetto fiscale		3.008	2.958
Totale		(9.527)	(9.367)
Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio			
Strumenti di copertura		10.044	(293.881)
Effetto fiscale		(2.412)	70.532
Totale		7.632	(223.349)
Totale variazione riserva oci		(1.895)	(232.716)
Risultato del periodo complessivo		175.446	5.390.996
<i>Di cui:</i>			
Risultato netto di competenza di terzi		(206.697)	(157.670)
Risultato netto di competenza del Gruppo		382.143	5.548.666
Risultato per azione	23	0,01	0,21
Risultato per azione diluita	23	0,01	0,20

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2023	133.004	41.080.488	39.651	4.401.853	280.589	(1.115.515)	5.876.568	149.696	30.710.405	24.289.540	105.846.279	3.808.130	109.654.409
Risultato d'esercizio										5.781.382	5.781.382	(157.670)	5.623.712
Valutazione attuariale TFR								(9.367)			(9.367)		(9.367)
Variazione derivati di copertura							(223.349)				(223.349)		(223.349)
Acquisto azioni proprie					(3.997.850)						(3.997.850)		(3.997.850)
Variazione perimetro di consolidamento								(59.949)			(59.949)	(22.549)	(82.498)
Stock grant plan	71	67.767		(67.838)							-		-
Destinazione risultato d'esercizio								24.289.540	(24.289.540)		-		-
Patrimonio netto 30 settembre 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
	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2024	133.075	41.148.255	39.651	4.334.015	280.589	(5.113.365)	5.876.568	(83.020)	54.939.996	5.781.382	107.337.146	3.627.911	110.965.057
Risultato d'esercizio										384.038	384.038	(206.697)	177.341
Valutazione attuariale TFR							(9.527)				(9.527)		(9.527)
Valutazione derivati copertura							7.632				7.632		7.632
Variazione perimetro di consolidamento								(52.682)			(52.682)	(29.818)	(82.500)
Destinazione risultato d'esercizio								5.781.382	(5.781.382)		-		-
Patrimonio netto 30 settembre 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

RENDICONTO FINANZIARIO CONSOLIDATO (METODO INDIRETTO)

	30.09 2025	30.09 2024
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	177.341	5.623.712
Imposte sul reddito	1.591.493	4.516.754
Proventi finanziari	(581.663)	(3.022.272)
Oneri finanziari	8.727.902	8.317.002
Accantonamenti netti	229.989	515.723
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.163.524	1.270.301
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	11.308.586	17.221.220
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(41.204.048)	(49.709.596)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	17.086.495	5.969.333
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	(2.532.631)	(1.448.563)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(13.156.546)	17.982.057
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(7.628.981)	(5.768.047)
Imposte pagate	(184.777)	(8.333.712)
Utilizzo dei fondi	(110.840)	(248.282)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(36.422.742)	(24.335.590)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(166.254)	(746.785)
Dismissioni di attività materiali	2.250	29.191
Investimenti immobiliari	(27.392.290)	(6.988.734)
Investimenti in attività immateriali	(481.206)	(607.284)
Dismissioni di attività immateriali	504	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(28.036.996)	(8.313.612)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	68.156.544	38.942.542
Rimborso finanziamenti bancari	(24.656.107)	(11.782.862)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	2.378.848	(273.692)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	9.786.796	4.629.066
Variazione del perimetro di consolidamento	(82.500)	(82.498)
Investimenti in azioni proprie	-	(3.997.850)
Dividendi pagati	-	(9.925.824)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	55.583.581	17.508.882
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(8.876.157)	(15.140.320)
Disponibilità liquide di inizio periodo	13.776.733	28.917.053
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	(8.876.157)	(15.140.320)
Disponibilità liquide di fine periodo	4.900.576	13.776.733

NOTE ESPLICATIVE ALLA RELAZIONE FINANZIARIA CONSIDATA

INFORMAZIONI SOCIETARIE

AbitareIn S.p.A. è una società per azioni costituita nel 2016 in Italia, iscritta al registro delle Imprese di Milano, con sede operativa in Milano, Viale Umbria 36 e con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12. La Società svolge principalmente attività di sviluppo immobiliare tramite le controllate.

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio d'esercizio e delle note esplicative sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrate sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico. AbitareIn, in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 30 settembre 2025.

3.1 PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO E CRITERI DI VALUTAZIONE

PRINCIPI GENERALI

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'Art. 9 del d.lgs n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e ancor prima Standing Interpretations Committee ("SIC"). Il bilancio consolidato è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le valutazioni a fair value di alcuni strumenti finanziari.

La Direttiva 2004/109/CE (la "Direttiva Transparency") e il Regolamento Delegato (UE) 2019/815 hanno introdotto l'obbligo per gli emittenti valori mobiliari quotati nei mercati regolamentati dell'Unione Europea di redigere la relazione finanziaria annuale nel linguaggio XHTML, sulla base del formato elettronico unico di comunicazione ESEF (European Single Electronic Format), approvato da ESMA. La Relazione al Bilancio e la Nota integrativa al 31 dicembre 2023 sono "marcati" alla tassonomia ESEF, utilizzando un linguaggio informatico integrato (iXBRL)sia per

quanto concerne il consolidato sia per quanto concerne il civilistico di Abitare In S.p.A.

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

La pubblicazione del presente bilancio consolidato del Gruppo AbitareIn per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 11 dicembre 2025.

PROSPETTI DI BILANCIO (SCHEMI)

La presente Relazione Finanziaria consolidata del Gruppo AbitareIn al 30 settembre 2025 è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrate ed è corredata dalla relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

Gli schemi di presentazione della situazione patrimoniale-finanziaria presentano una classificazione delle attività correnti e non correnti e delle passività correnti e non correnti dove: (i) le attività non correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo oltre i 12 mesi; (ii) le attività correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo entro i 12 mesi e le disponibilità liquide; (iii) le passività non correnti comprendono i debiti esigibili oltre i 12 mesi; (iv) le passività correnti comprendono i debiti esigibili entro i 12 mesi.

Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto include, oltre agli utili / perdite complessivi del periodo, gli importi delle operazioni con i possessori di capitale e i movimenti intervenuti durante l'esercizio nelle riserve.

Infine, il rendiconto finanziario è stato predisposto utilizzando il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio consolidato e delle note illustrate sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrate sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico.

ESPOSIZIONE DEGLI IMPORTI NEL BILANCIO CONSOLIDATO E NELLE NOTE ESPLICATIVE

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio consolidato e delle note illustrative sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrative sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico.

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

Area di consolidamento

L'area di consolidamento include le imprese controllate per le quali è possibile esercitare il controllo secondo la definizione fornita dal principio IFRS 10, che prevede che un investitore controlli un'entità nella quale ha investito quando gode di diritti che gli conferiscono la possibilità di indirizzare le attività rilevanti dell'entità, ha un'esposizione, o un diritto, a percepire ritorni variabili dal suo coinvolgimento con l'entità ed ha la concreta possibilità di usare il suo potere al fine di influenzare l'importo dei suoi rendimenti ricavabili dall'investimento.

I risultati economici delle imprese controllate acquisite o cedute nel corso dell'esercizio sono inclusi nel conto economico consolidato dall'effettiva data di acquisizione fino all'effettiva data di cessione. Qualora necessario, sono effettuate rettifiche ai bilanci delle imprese controllate per allineare i criteri contabili utilizzati a quelli adottati dal Gruppo.

Il consolidamento dei bilanci di esercizio delle società controllate è stato effettuato secondo il metodo del consolidamento integrale, assumendo l'intero importo delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle singole società, prescindendo dalle quote di partecipazione possedute, eliminando il valore contabile delle partecipazioni consolidate detenute dalla società a fronte del relativo patrimonio netto.

La quota di interessenza degli azionisti di minoranza nelle attività nette delle controllate consolidate è identificata separatamente rispetto al patrimonio netto di Gruppo. Tale interessenza viene determinata alla data di acquisizione in base al fair value della quota di terzi oppure alla pro quota del valore corrente delle attività nette riconosciute per l'impresa acquisita e dopo tale data nelle variazioni di patrimonio netto. La scelta del metodo di valutazione è effettuata transazione per transazione. Le perdite riferibili a terzi in una controllata consolidata possono eccedere la quota di pertinenza di terzi del patrimonio netto della controllata; in tali casi le interessenze di terzi presenteranno un saldo negativo. Gli effetti delle

variazioni delle quote di possesso di controllate che non comportano acquisizione/perdita di controllo sono iscritte fra le variazioni di patrimonio netto.

Gli utili e le perdite, purché significativi, non ancora realizzati e derivanti da operazioni fra società rientranti nell'area di consolidamento sono eliminati, così come tutte le partite di ammontare significativo che danno origine a debiti e crediti, costi e ricavi fra le società del Gruppo. Tali rettifiche, come le altre rettifiche di consolidamento, tengono conto del relativo effetto fiscale differito, ove applicabile.

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

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
Abitare In Development 3 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 4 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 5 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 6 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Maggiolina S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	100.000	100%
Accursio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Citynow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Costruire In S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Creare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Deametra Siiq 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 Siiq 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 Siiq 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 AbitareIn S.p.A. tramite Homizy Siiq S.p.A.

Rispetto all'esercizio precedente, a seguito della cessione della totalità della sua partecipazione a terzi avvenuta in data 18 settembre 2025, è uscita dal perimetro di consolidamento la seguente società:

Società	Sede	Capitale sociale
Abitare In Development 7 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000

Le controllate redigono i propri bilanci annuali in accordo con le norme applicabili in Italia ed i Principi Contabili Italiani ed è stato pertanto necessario effettuare un processo di conversione da tali principi contabili agli IFRS per allinearli ai principi contabili di Gruppo.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Riconoscimento dei ricavi e Rimanenze

I ricavi sono riconosciuti nella misura in cui i benefici economici sono conseguiti dalla Società e il relativo importo possa essere determinato in modo attendibile, indipendentemente dalla data di incasso. I ricavi sono valutati al fair value del corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente, tenuto conto dei termini contrattuali pattuiti e degli impegni presi.

Sulla scorta delle previsioni contenute nell'IFRS 15, par.35, l'entità trasferisce il controllo del bene o del servizio nel corso del tempo, al verificarsi di almeno una delle seguenti condizioni:

- il cliente simultaneamente riceve e utilizza i benefici derivanti dalla prestazione svolta dall'entità man mano che quest'ultima la effettua;
- la prestazione dell'entità crea o migliora l'attività (per esempio, lavori in corso) che il cliente controlla man mano che l'attività è creata o migliorata;
- la prestazione dell'entità non crea un'attività che presenta un uso alternativo per l'entità e l'entità ha il diritto esigibile al pagamento della prestazione completata fino alla data considerata.

In particolare, nel caso di specie, risulta soddisfatta la condizione sub-c).

Nei predetti casi, la rilevazione dei ricavi di vendita può avvenire sulla scorta di modelli basati sugli input (es. le risorse consumate, le ore di lavoro dedicate, i costi sostenuti, le ore macchina, ecc.) ovvero sugli output (ad esempio, il censimento delle prestazioni completate fino alla data considerata, la valutazione dei risultati conseguiti, il tempo trascorso e il numero di unità prodotte/consegnate).

Con riferimento all'attuale business model adottato dalla Società, possono verificarsi le seguenti possibilità:

- (a) iniziative immobiliari per le quali i contratti preliminari di compravendita non sono ancora stati stipulati;
- (b) iniziative immobiliari per le quali, pur essendo sottoscritti i relativi contratti preliminari di compravendita, non risultano integrati i requisiti di cui al paragrafo 35 sopra citato;
- (c) iniziative immobiliari per le quali risultano essere stati sottoscritti i contratti preliminari di compravendita immobiliare nonché integrati i requisiti di cui al paragrafo 35 sopra citato;
- (d) compravendita avvenuta in seguito alla stipula del relativo contratto definitivo di compravendita (atto pubblico).

Nei casi a) e b) le rimanenze vengono iscritte al minore tra il costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e il presumibile valore di realizzo, desumibile dall'andamento del mercato. I prodotti in corso di lavorazione sono stati iscritti sulla base delle spese sostenute nell'esercizio. Le, eventuali, perdite su commesse vengono imputate a conto economico nell'esercizio in cui le stesse divengono note.

La variazione delle rimanenze, a seconda del fatto che il relativo sviluppo immobiliare sia iniziato o meno, trova iscrizione nel Conto Economico rispettivamente nella voce "Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree" ovvero nella voce "Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori".

Nel caso c) le rimanenze sono valutate utilizzando il metodo della percentuale di completamento in relazione ai costi di costruzione (modello basato sugli input), iscrivendo, per le unità immobiliari promesse in vendita (i.e. per le quali il promissario acquirente ha sottoscritto il relativo contratto preliminare), una parte del margine previsto a completamento dello sviluppo immobiliare. Le modifiche contrattuali, ovvero le eventuali mutate circostanze che integrano le pattuizioni originarie (es. rettifiche prezzo dovute alla personalizzazione delle unità immobiliari promesse in vendita), vengono imputate a rettifica dei ricavi e, quindi, del relativo margine di commessa, nel momento in cui le stesse sono approvate dai promissari acquirenti. Inoltre, quando è probabile che i costi totali di commessa siano superiori rispetto ai ricavi contrattuali, viene iscritta a Conto Economico una perdita attesa. La relativa variazione è iscritta a Conto Economico nella voce "Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori".

Nel caso d), alla data in cui il contratto definitivo di compravendita esplica i suoi effetti giuridici, vengono rilevati a Conto Economico i ricavi di compravendita nella voce "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" nonché viene rilevata nella voce "Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori" la variazione negativa delle Rimanenze.

Rispetto all'esercizio precedente, sono stati capitalizzati gli oneri finanziari sostenuti dalla holding Abitare In S.p.A. Tale effetto è stato calcolato sull'esercizio precedente e non è ritenuto materiale, per cui non è stata necessaria la riesposizione dei dati comparativi.

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali sono inizialmente rilevate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili. Gli eventuali interessi passivi relativi alla costruzione di immobilizzazioni materiali sono capitalizzati e ammortizzati sulla base della vita utile residua del cespote a cui si riferiscono.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto dei beni ed il costo di sostituzione di alcune parti dei beni iscritti in questa categoria sono capitalizzati solo se incrementano i benefici economici futuri attesi dal bene cui si riferiscono. Tutti gli altri costi sono rilevati a conto economico quando sostenuti. Quando il costo di sostituzione di alcune parti è capitalizzato, il valore residuo delle parti sostituite è imputato a conto economico. Qualora parti significative di tali attività materiali abbiano differenti vite utili, tali componenti sono contabilizzate separatamente, secondo il criterio del *"component approach"*.

Le attività materiali sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo quanto previsto dallo IAS 36. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica. Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquote di ammortamento
Immobili	3%
Impianti e macchinari	30%
Mobili e arredi	10%
Altri beni	20%

Immobilizzazioni immateriali

Tali elementi sono rilevati inizialmente al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l'attività al suo utilizzo nel luogo e nella condizione necessaria affinché essi siano in grado di funzionare nel modo atteso dalla direzione aziendale. Gli eventuali interessi passivi maturati durante e per lo sviluppo delle altre attività immateriali sono rilevati direttamente a conto economico. Nel costo di produzione non sono compresi i costi di ricerca che sono rilevati direttamente a conto economico nel periodo in cui vengono sostenuti.

Viceversa, possono essere capitalizzati i costi di sviluppo sempreché rispettino tutte le seguenti condizioni: i) il progetto è chiaramente identificato ed i costi ad esso riferiti sono identificabili e misurabili in maniera attendibile; ii) è dimostrata la fattibilità tecnica del progetto; iii) è dimostrata l'intenzione di completare il progetto e di vendere i beni immateriali generati dal progetto; iv) esiste un mercato potenziale o, in caso di uso interno, è dimostrata l'utilità dell'immobilizzazione immateriale per la produzione dei beni immateriali generati dal progetto; v) sono disponibili le risorse tecniche e finanziarie necessarie per il completamento del progetto.

Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo ("Fair Value") definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile. Le licenze acquistate e relative a software vengono capitalizzate sulla base dei costi sostenuti per il loro acquisto e per portarle in uso. L'ammortamento è calcolato col metodo lineare sulla loro stimata vita utile. Le attività immateriali a vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nella successiva Sezione.

Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquote di ammortamento
Costi di sviluppo	20%
Altri beni	20%

Leasing

I leasing sono trattati, a partire dal 1° gennaio 2019, in conformità al principio contabile IFRS 16 che fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (*right of use*) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura

finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto. Con il principio IFRS 16 i locatari non sono ora dunque più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo

Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Riduzione di valore delle attività

Al termine di ogni esercizio, il Gruppo rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

Partecipazioni

Le partecipazioni in società in cui il Gruppo non detiene né il controllo né un'influenza notevole, e generalmente accompagnate da una partecipazione inferiore al 20%, sono contabilizzate al costo e successivamente misurate al fair value. Le variazioni di fair value sono contabilizzate nel conto economico.

Partecipazioni in collegate

Sono considerate società collegate tutte le società per le quali il Gruppo è in grado di esercitare un'influenza notevole così come definita dallo IAS 28 - Partecipazioni in società collegate e a controllo congiunto. Tale influenza si presume esistere di norma qualora il Gruppo detenga una percentuale dei diritti di voto compresa tra il 20% e il 50%, o nelle quali - pur con una quota di diritti di voto inferiore - abbia il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali in virtù di particolari legami giuridici quali, a titolo di esempio, la partecipazione a patti di sindacato congiuntamente ad altre forme di esercizio significativo dei diritti di governance.

Una collegata è una società sulla quale il Gruppo esercita un'influenza notevole. Per influenza notevole si intende il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali della partecipata senza averne il controllo o il controllo congiunto. Le considerazioni fatte per determinare l'influenza notevole sono simili a quelle necessarie a determinare il controllo. Le partecipazioni del Gruppo in società collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Con il metodo del patrimonio netto, la partecipazione in una società collegata è inizialmente rilevata al costo. Il valore contabile della partecipazione è aumentato o diminuito per rilevare la quota di pertinenza della partecipante degli utili e delle perdite della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione. L'avviamento pertinente alla collegata è incluso nel valore contabile della partecipazione e non è soggetto ad ammortamento, né ad una verifica individuale di perdita di valore (cosiddetto impairment). Il prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata. Ogni cambiamento nelle altre componenti di conto economico complessivo relativo a queste partecipate è presentato come parte del conto economico complessivo del Gruppo. Inoltre, nel caso in cui una società collegata rilevi una variazione con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto. Gli utili e le perdite non realizzate derivanti da transazioni tra il Gruppo e società collegate, sono eliminati in proporzione alla quota di partecipazione nelle collegate. La quota aggregata di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio delle società collegate è rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio dopo il risultato operativo e rappresenta il risultato al netto delle imposte e delle quote spettanti agli altri azionisti della collegata. Il bilancio delle società collegate è predisposto alla stessa data di chiusura del bilancio del Gruppo. Quando il bilancio di una società collegata è realizzato con una data di riferimento diversa da quella della partecipante, la differenza tra le due date non deve essere, in ogni caso superiore ai tre mesi. Ove necessario, il bilancio è rettificato per uniformarlo ai principi contabili di Gruppo. In seguito all'applicazione del metodo del patrimonio netto, il Gruppo valuta se sia necessario riconoscere una perdita di valore della propria partecipazione nelle società collegate. Il Gruppo valuta a ogni data di bilancio se vi siano evidenze obiettive che le partecipazioni nelle società collegate

abbiano subito una perdita di valore. In tal caso, il Gruppo calcola l'ammontare della perdita come differenza tra il valore recuperabile della collegata e il valore d'iscrizione della stessa nel proprio bilancio, rilevando tale differenza nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio nella voce "quota di pertinenza del risultato di società collegate". All'atto della perdita dell'influenza notevole su una società collegata, il Gruppo valuta e rileva la partecipazione residua al fair value. La differenza tra il valore di carico della partecipazione alla data di perdita dell'influenza notevole e il fair value della partecipazione residua e dei corrispettivi ricevuti è rilevata nel conto economico.

Aggregazioni di imprese

Le operazioni di aggregazione aziendale (*business combination*), in forza delle quali viene acquisito il controllo di un business, sono rilevate in accordo con l'IFRS 3, applicando il cosiddetto *acquisition method*. In particolare, le attività identificabili acquisite, le passività e le passività potenziali assunte sono iscritte al relativo valore equo (Fair Value) alla data di acquisizione e cioè alla data in cui viene acquisito il controllo, fatta eccezione per le imposte differite attive e passive, le attività e passività relative ai benefici per i dipendenti e le attività destinate alla vendita che sono iscritte in base ai relativi principi contabili di riferimento. La differenza tra il costo di acquisizione e il Fair Value delle attività e passività, se positiva, è iscritta nelle attività immateriali come avviamento, o, se negativa, dopo aver riverificato la corretta misurazione dei valori correnti delle attività e passività acquisite e del costo di acquisizione, è contabilizzata direttamente a conto economico complessivo, come provento. Quando la determinazione dei valori delle attività e passività del business acquisito è operata in via provvisoria, essa deve essere conclusa entro un periodo massimo di dodici mesi dalla data di acquisizione, tenendo conto delle sole informazioni relative a fatti e circostanze esistenti alla data di acquisizione. Nell'esercizio in cui la summenzionata determinazione è conclusa, i valori provvisoriamente rilevati sono rettificati con effetto retroattivo. Gli oneri accessori alla transazione sono rilevati nel conto economico complessivo nel momento in cui sono sostenuti.

Il costo di acquisizione è rappresentato dal Fair Value alla data di acquisizione delle attività trasferite, delle passività assunte e degli strumenti di capitale emessi ai fini dell'acquisizione, e include anche il corrispettivo potenziale, ossia quella parte di corrispettivo il cui ammontare e la cui erogazione sono dipendenti da eventi futuri. Il corrispettivo potenziale è rilevato in base al relativo Fair Value alla Data di Acquisizione e le variazioni successive del Fair Value sono riconosciute nel conto economico complessivo se il corrispettivo potenziale è un'attività o passività finanziaria, mentre i corrispettivi potenziali classificati come patrimonio netto non vengono rideterminati e la successiva estinzione è contabilizzata direttamente nel patrimonio secondo le disposizioni dello IAS 32.

Nel caso di assunzione del controllo in fasi successive, il costo di acquisto è determinato sommando il Fair Value della partecipazione precedentemente detenuta nell'acquisita e l'ammontare corrisposto per l'ulteriore quota. L'eventuale differenza tra il Fair Value della partecipazione precedentemente detenuta e il relativo valore di iscrizione è imputata a conto economico complessivo. In sede di assunzione del controllo, eventuali ammontari precedentemente rilevati nelle altre componenti dell'utile complessivo sono imputati a conto economico complessivo, oppure in un'altra posta del patrimonio netto, nel caso in cui non ne sia prevista la riclassifica a conto economico complessivo.

Crediti commerciali ed altri crediti

I crediti, la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali o che maturano interessi a valori di mercato, non sono attualizzati e sono iscritti al valore nominale. I crediti ceduti pro soluto sono rimossi dalla situazione patrimoniale-finanziaria in quanto tutti i rischi ed i benefici connessi a tali crediti sono sostanzialmente trasferiti al cessionario.

L'iscrizione dei crediti verso clienti rivenienti in via esclusiva dalla prestazione di servizi è connessa con il momento in cui la prestazione del servizio è ultimata, cioè con il momento in cui sorge il diritto alla ricezione del corrispettivo. Le attività finanziarie diverse dai crediti verso clienti sono iscritte alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale, le attività finanziarie accolte in tale categoria sono valutate al costo, inteso come il Fair Value dello strumento, comprensivo dei costi o proventi di transizione direttamente attribuibili. I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o sui quali maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di remunerazione offerti da strumenti, che per caratteristiche tecniche e per profilo di rischio/rendimento, sono comparabili. Le attività finanziarie accolte in tale voce sono valutate successivamente alla prima iscrizione secondo il metodo del costo ammortizzato. Il valore di iscrizione iniziale è, pertanto, rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). I crediti commerciali, viceversa, sono valutati al costo storico e non sono soggetti al processo di ammortamento vista la loro breve scadenza. Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

Perdita di valore

L'IFRS 9 richiede che il Gruppo registri le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento (e.g. lifetime expected loss). La Società applica l'approccio semplificato e dunque registra le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale. Il Gruppo non ha impatti significativi non avendo crediti.

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

Le disponibilità liquide includono cassa e conti correnti bancari e depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale

Il capitale sociale è rappresentato dal capitale sottoscritto e versato dalla Società. I costi strettamente correlati alla emissione di nuove quote sono classificati a riduzione della riserva sovrapprezzo azioni, al netto dell'eventuale effetto fiscale differito.

Riserve

Sono costituite da riserve di capitale a destinazione specifica. Includono, altresì, la riserva creata in occasione della prima applicazione dei principi contabili internazionali.

Riserve da utili (perdite) esercizi precedenti

Includono i risultati economici dei precedenti esercizi per la parte non distribuita né accantonata a riserva (in caso di utili) o ripianata (in caso di perdita).

Azioni proprie

Le azioni proprie riacquistate sono rilevate al costo e portate in diminuzione del patrimonio netto. L'acquisto, la vendita o la cancellazione di azioni proprie non danno origine a nessun profitto o perdita nel conto economico. La differenza tra

il valore di acquisto e il corrispettivo, in caso di riemissione, è rilevata nella riserva sovraprezzo azioni. In caso di esercizio nel periodo di opzioni su azioni, queste sono soddisfatte con azioni proprie.

Pagamenti basati su azioni

Il Gruppo AbitareIn riconosce benefici addizionali ad alcuni dirigenti, impiegati e consulenti attraverso piani di partecipazione al capitale (Piano di "Stock Grant"). Secondo quanto stabilito dall'IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni – gli stessi sono da considerarsi del tipo "a regolamento con azioni" (cosiddetto "equity settlement"); pertanto l'ammontare complessivo del valore corrente delle Stock Grant alla data in cui sono stati assegnati gli obiettivi individuali e/o del Gruppo è rilevato a conto economico come costo. Variazioni del valore corrente successive alla data di assegnazione non hanno effetto sulla valutazione iniziale. Il costo per compensi, corrispondente al valore corrente delle azioni alla data di assegnazione, è riconosciuto tra i costi del personale sulla base di un criterio a quote costanti lungo il periodo intercorrente tra la data di assegnazione e quella di maturazione, con contropartita riconosciuta a patrimonio netto.

Benefici ai dipendenti

Nei programmi con benefici definiti, tra i quali rientra anche il trattamento di fine rapporto dovuto ai dipendenti ai sensi dell'articolo 2120 del Codice Civile Italiano, l'ammontare del beneficio da erogare ai dipendenti è quantificabile soltanto dopo la cessazione del rapporto di lavoro, ed è legato a uno o più fattori quali l'età, gli anni di servizio e la retribuzione. Pertanto il relativo onere è imputato al conto economico di competenza in base a un calcolo attuariale. La passività iscritta nel bilancio per i piani a benefici definiti corrisponde al valore attuale dell'obbligazione alla data di bilancio. Gli obblighi per i piani a benefici definiti sono determinati annualmente da un attuario indipendente utilizzando il "projected unit credit method". Il valore attuale del piano a benefici definiti è determinato scontando i futuri flussi di cassa a un tasso d'interesse pari a quello di obbligazioni (high-quality corporate) emesse in Euro e che tenga conto della durata del relativo piano pensionistico. Gli utili e le perdite attuariali derivanti dai suddetti aggiustamenti e le variazioni delle ipotesi attuariali sono imputate nel conto economico complessivo.

A partire dal 1° gennaio 2007, la cd. Legge Finanziaria 2007 e i relativi decreti attuativi hanno introdotto modificazioni rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando. In particolare, i nuovi flussi del TFR possono essere indirizzati dal lavoratore a forme pensionistiche prescelte oppure mantenuti in azienda. Nel caso di destinazione a forme pensionistiche esterne la società è soggetta solamente al versamento di un contributo definito al fondo prescelto, e a partire da tale data le quote di nuova

maturazione hanno natura di piani a contribuzione definita e pertanto non sono assoggettate a valutazione attuariale.

Il costo per i piani a prestazioni definite maturato nell'anno e iscritto a conto economico nell'ambito delle spese per il personale è pari alla somma del valore attuale medio dei diritti maturati dai lavoratori presenti per l'attività prestata nell'esercizio, e dell'interesse annuo maturato sul valore attuale degli impegni dell'entità ad inizio anno, calcolato utilizzando il tasso di attualizzazione degli esborsi futuri adottato per la stima della passività al termine dell'esercizio precedente. Il tasso annuo di attualizzazione adottato per le elaborazioni è assunto pari al tasso di mercato a fine periodo relativo a zero coupon bonds con scadenza pari alla durata media residua della passività.

L'ammontare delle perdite e degli utili attuariali, derivanti da variazioni nelle stime effettuate, è imputato a conto economico.

Attività finanziarie

Il Gruppo classifica le attività finanziarie in base alle categorie individuate dall'IFRS 9:

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- attività finanziarie valutate al Fair Value con contropartita Altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI);
- attività finanziarie valutate al Fair Value con contropartita l'Utile o perdita dell'esercizio (FVTPL).

Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è il possesso dell'attività finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Si tratta principalmente di crediti verso clienti e finanziamenti. Ad eccezione dei crediti commerciali, che non contengono una componente finanziaria significativa, gli altri crediti ed i finanziamenti sono inizialmente riconosciuti in bilancio al loro fair value. I crediti commerciali che non contengono una componente finanziaria significativa sono invece riconosciuti al prezzo definito per la relativa transazione (determinato secondo il disposto del principio IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti). In sede di misurazione successiva, le attività appartenenti a tale categoria sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il tasso di interesse effettivo. L'eventuale fondo svalutazione di tali crediti è determinato con il forward looking approach tramite un modello a tre stadi: 1) rilevazione delle perdite attese nei primi 12 mesi alla initial recognition del credito nell'ipotesi che il rischio di credito non è aumentato; 2) riconoscimento delle perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui

il rischio di credito è aumentato significativamente dalla initial recognition del credito; gli interessi vengono riconosciuti su base linda; 3) riconoscimento delle ulteriori perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui la perdita si è manifestata; gli interessi sono riconosciuti su base netta (viene rivisto il costo ammortizzato in quanto cambia il Tasso Interno di Rendimento essendo i flussi di cassa modificati per effetto del verificarsi del trigger event).

Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico complessivo (FVOCI) o contropartita nel Conto economico (FVTPL)

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita dell'attività stessa; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Sono inoltre classificati in questa categoria, gli strumenti di capitale (partecipazioni nelle quali il Gruppo non esercita né il controllo né un'influenza notevole) per i quali il Gruppo applica l'opzione concessa dal principio di valutare questi strumenti al fair value con impatto sulla redditività complessiva (si rimanda a tale proposito al precedente paragrafo 4). Tali attività vengono inizialmente riconosciute in bilancio al loro fair value; in sede di misurazione successiva, la valutazione effettuata in sede di iscrizione è riaggiornata ed eventuali variazioni di fair value sono riconosciute all'interno delle Altre componenti del conto economico complessivo o direttamente nel conto economico. Eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore, interessi attivi e utili o perdite per differenze cambio sono rilevate nell'Utile o perdita d'esercizio. Il Gruppo ha optato per la valutazione al fair value con contropartita diretta nel conto economico (FVTPL) per la valutazione delle attività finanziarie ad eccezione delle partecipazioni delle società controllate e inclusi i crediti d'imposta per bonus fiscali rinvenienti da acquisti diretti o da sconti in fattura.

Rettifiche di valore ("Impairment") su attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

La valutazione sulle perdite di valore delle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato è effettuata sulla scorta di un modello basato sulle perdite attese dei crediti. Secondo tale modello le attività finanziarie sono classificate nello stadio 1, stadio 2 o stadio 3 a seconda della loro qualità creditizia rispetto all'erogazione iniziale.

In particolare:

- Stadio 1: comprende i) le esposizioni creditizie di nuova acquisizione, ii) le esposizioni che non hanno subito un significativo deterioramento del rischio di

credito rispetto alla data di iscrizione iniziale e iii) le esposizioni aventi basso rischio di credito.

- Stadio 2: comprende le esposizioni creditizie che, sebbene non deteriorate, hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale.
- Stadio 3: comprende le esposizioni creditizie deteriorate. Per le esposizioni appartenenti allo stadio 1 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale fino ad un anno. Per le esposizioni appartenenti agli stadi 2 o 3 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale pari all'intera durata della relativa esposizione. I criteri per la determinazione delle svalutazioni da apporcare ai crediti si basano sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi per capitale e interessi. Ai fini della determinazione del valore attuale dei flussi, gli elementi fondamentali sono rappresentati dall'individuazione degli incassi stimati, dalle relative date di incasso e dal tasso di attualizzazione da applicare. In particolare, l'importo della perdita è ottenuto come differenza tra il valore di iscrizione e il valore attuale degli stimati flussi di cassa, scontati al tasso di interesse originario dell'attività finanziaria. Tali attività sono classificate come attività correnti, salvo che per le quote con scadenza superiore ai 12 mesi, che vengono incluse tra le attività non correnti.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al Fair Value e contabilizzati per l'hedge accounting quando:

- gli elementi coperti e gli strumenti di copertura soddisfano i requisiti di ammissibilità;
- all'inizio della relazione di copertura vi è una designazione e documentazione formale della relazione di copertura, degli obiettivi del Gruppo nella gestione del rischio e della strategia nell'effettuare la copertura;
- la relazione di copertura soddisfa tutti i seguenti requisiti di efficacia:
 - esiste una relazione economica fra l'elemento coperto e lo strumento di copertura;
 - l'effetto del rischio credito non è dominante rispetto alle variazioni associate al rischio coperto;
 - il rapporto di copertura (hedge ratio) definito nella relazione di copertura è rispettato, anche attraverso azioni di ribilanciamento ed è coerente con la strategia di gestione dei rischi adottata dal Gruppo.

Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- **Fair Value hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- **Cash flow hedge** – Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

La stima del fair value

Il fair value degli strumenti finanziari quotati in un mercato attivo è determinato in base ai prezzi di mercato alla data di chiusura del bilancio. Il prezzo di mercato di riferimento per le attività finanziarie detenute è il prezzo corrente di vendita (prezzo d'acquisto per le passività finanziarie).

Il fair value degli strumenti finanziari che non sono trattati in un mercato attivo è determinato attraverso varie tecniche valutative e delle ipotesi in base alle condizioni di mercato esistenti alla data di chiusura del bilancio. Per le passività a medio e lungo termine si confrontano i prezzi di strumenti finanziari simili quotati, per le altre categorie di strumenti finanziari si attualizzano i flussi finanziari.

Il fair value degli IRS è determinato attualizzando i flussi finanziari stimati da esso derivanti alla data di bilancio. Per i crediti s'ipotizza che il valore nominale al netto delle eventuali rettifiche apportate per tenere conto della loro esigibilità,

approssimi il fair value. Il fair value delle passività finanziarie ai fini dell'informatica è determinato attualizzando i flussi finanziari da contratto ad un tasso d'interesse che approssima il tasso di mercato al quale l'entità si finanzia.

Misurazione del fair value

In relazione agli strumenti finanziari valutati al fair value, si riporta di seguito la classificazione di tali strumenti sulla base della gerarchia di livelli prevista dall'IFRS 13, che riflette la significatività degli input utilizzati nella determinazione del fair value. Si distinguono i seguenti livelli: Livello 1 - quotazioni non rettificate rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione; Livello 2 - input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili sul mercato, direttamente (come nel caso dei prezzi) o indirettamente (cioè, in quanto derivati dai prezzi); Livello 3 - input che non sono basati su dati di mercato osservabili.

Al 30 settembre 2025 sono iscritti in bilancio due contratti derivati IRS-OTC per la copertura del rischio tasso per l'intera durata dei finanziamenti; tali contratti prevedono uno scambio di flussi tra la Società e BPER Banca e Banca Monte dei Paschi di Siena definiti in base all'ammontare residuo dei finanziamenti sottostanti in ogni dato periodo; è negativo per Euro 99 migliaia (vedi Nota 14).

Crediti d'imposta per bonus edilizi fiscali

Crediti Sismabonus

I crediti sisma bonus acquisiti dai clienti mediante sconto in fattura e cessione del credito sono stati iscritti al costo di acquisto. Alla chiusura del bilancio, nell'anno di acquisizione, il valore del credito è stato allineato al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari). Gli effetti a conto economico derivanti da tale allineamento sono stati contabilizzati nella gestione finanziaria. Nel periodo successivo alla prima rilevazione il credito è valorizzato con il metodo dell'ammortized cost.

Crediti Ecobonus

Nell'anno di maturazione i crediti ecobonus sono stati iscritti al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari). Gli effetti a conto economico derivanti da tale allineamento sono stati contabilizzati nella voce altri ricavi. Nel periodo successivo alla prima rilevazione il credito è valorizzato con il metodo dell'ammortized cost.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono classificate, al momento della rilevazione iniziale, tra le passività finanziarie al fair value rilevato a conto economico, tra i mutui e finanziamenti, o tra i derivati designati come strumenti di copertura. Tutte le passività finanziarie sono rilevate inizialmente al fair value cui si aggiungono, nel caso di finanziamenti e debiti, i costi di transazione ad essi direttamente attribuibili

Le passività finanziarie della Società comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

Dopo la rilevazione iniziale, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo. Gli utili e le perdite sono contabilizzati nel conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Il costo ammortizzato è calcolato rilevando lo sconto o il premio sull'acquisizione e gli onorari o costi che fanno parte integrante del tasso di interesse effettivo. L'ammortamento al tasso di interesse effettivo è compreso tra gli oneri finanziari nel prospetto dell'utile/(perdita).

Una passività finanziaria viene cancellata quando l'obbligazione sottostante la passività è estinta, annullata ovvero adempiuta. Laddove una passività finanziaria esistente fosse sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente venissero sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattato come una cancellazione contabile della passività originale, accompagnata dalla rilevazione di una nuova passività, con iscrizione nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio di eventuali differenze tra i valori contabili.

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono costi ed oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati nell'ammontare o nella data di sopravvenienza. Sono stanziati esclusivamente in presenza di una obbligazione attuale, conseguente a eventi passati, che può essere di tipo legale, contrattuale oppure derivare da dichiarazioni o comportamenti dell'impresa che determinano valide aspettative nelle persone coinvolte (obbligazioni implicite).

Gli accantonamenti sono iscritti in bilancio quando il Gruppo ha un'obbligazione presente quale risultato di un evento passato ed è probabile che sarà richiesto di adempiere all'obbligazione.

Gli accantonamenti sono stanziati sulla base della miglior stima dei costi richiesti per adempiere all'obbligazione alla data di bilancio e sono attualizzati quando l'effetto è significativo.

Imposte

Le imposte sul reddito includono imposte correnti e differite. Le imposte sul reddito sono generalmente imputate a conto economico, salvo quando sono relative a fattispecie contabilizzate direttamente a patrimonio netto.

Le imposte correnti sono calcolate applicando al reddito imponibile dell'esercizio l'aliquota fiscale in vigore alla data di bilancio.

Le imposte differite sono calcolate utilizzando il cosiddetto liability method sulle differenze temporanee fra l'ammontare delle attività e passività di bilancio e di corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che si prevede sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività.

Le attività fiscali differite sono rilevate soltanto nel caso sia probabile che negli esercizi successivi si generino imponibili fiscali sufficienti per il realizzo di tali attività.

Le attività e passività fiscali differite sono compensate solo quando vi è un diritto legale alla compensazione e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale.

USO DI STIME

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio. I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi. Le stime sono utilizzate per la determinazione del fair value degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- Valutazione dello stato di avanzamento lavori e iscrizione dei ricavi: la metodologia adottata è quella del costo consuntivato in relazione al costo previsto a finire; tale valutazione è soggetta a ipotesi, assunzioni e stime sui costi a finire e sul relativo margine.
- Il valore dei crediti sisma bonus acquisiti dai clienti e dei crediti ecobonus maturati, è stato allineato al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari).
- Imposte: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non esente, vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, tenuto conto del regime fiscale applicabile alla Società, e sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.
- Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni: i Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni prevedono che alla chiusura di ogni periodo contabile venga aggiornata la stima del numero di diritti che matureranno fino alla scadenza. La valutazione è fatta con l'ausilio di esperti esterni.

INFORMATIVA PER SETTORI OPERATIVI

L'IFRS 8 definisce un settore operativo come una componente: - che coinvolge attività imprenditoriali generatrici di ricavi e di costi; - i cui risultati operativi sono rivisti periodicamente al più alto livello decisionale; - per la quale sono disponibili dati economico-finanziari separati.

Ai fini dell'IFRS 8 - l'attività svolta dal Gruppo è identificabile in due segmenti operativi quali:

- Sviluppo residenziale per la vendita;
- Build to rent.

Si segnala che i valori di bilancio non allocabili alle due business unit sopra descritte sono principalmente riferibili ai costi dell'Emittente e alle elisioni tra i diversi settori operativi.

Non vi sono state aggregazioni di settori operativi al fine di determinare i settori operativi oggetto d'informatica.

Gli amministratori osservano separatamente i risultati conseguiti dai segmenti operativi allo scopo di prendere decisioni in merito all'allocazione delle risorse e alla verifica della performance.

I prezzi di trasferimento tra i settori operativi sono negoziati internamente con modalità simili a transazioni con parti terze.

NUOVI PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI APPLICABILI DALL'1 GENNAIO 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono applicabili nella redazione dei bilanci IFRS a partire dal 1° gennaio 2024, ma non hanno comportato impatti significativi nella redazione del presente bilancio chiuso al 30 settembre 2025.

- **“Amendments to IAS1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current” e “Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants”.** Tali modifiche hanno l’obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un’entità deve fornire quando il suo diritto di differire l’estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (es. covenants);
- **“Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback”.** Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease riveniente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscono al diritto d’uso trattenuto;
- **“Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supply Finance Arrangements”.** Il documento richiede ad un’entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell’entità e di comprendere l’effetto di tali accordi sull’esposizione dell’entità al rischio di liquidità.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI E INTERPRETAZIONI IFRS DI FUTURA EFFICACIA

Con riferimento ai principi IFRS emanati dallo IASB e omologati per l’adozione nell’Unione Europea, la cui data di applicazione obbligatoria è successiva al 1°

gennaio 2024, sono attualmente in corso le analisi volte a valutarne i potenziali effetti; tali attività risultano, allo stato, non ancora concluse.

3.2 NOTE ALLE PRINCIPALI VOCI DI STATO PATRIMONIALE

NOTA 1. ATTIVITÀ MATERIALI

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce attività materiali al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Immobili	5.981.059	6.081.363	(100.304)
Impianti e Macchinari	2.057	5.343	(3.286)
Attrezzatura Generica	55.292	60.852	(5.560)
Altri Beni Materiali	1.018.087	1.146.820	(128.733)
Immob. in corso e acconti materiali	54.937.590	27.545.300	27.392.290
Totale	61.994.085	34.839.678	27.154.407

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni in corso	Totale immobilizzazioni materiali
<i>Valore di inizio esercizio</i>						
Costo	7.127.997	50.067	74.136	2.118.652	27.545.300	36.916.152
Ammortamenti (Fondo amm.to)	(1.046.634)	(44.724)	(13.284)	(971.832)	-	(2.076.474)
Valore di bilancio	6.081.363	5.343	60.852	1.146.820	27.545.300	34.839.678
<i>Variazioni nell'esercizio</i>						
Incrementi per acquisizioni	89.442	-	-	76.812	27.392.290	27.558.544
Decrementi per dismissioni	-	-	-	(2.250)		(2.250)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(189.746)	(3.286)	(5.560)	(205.545)	-	(404.137)
Utilizzo fondo	-	-	-	2.250	-	2.250
Totale variazioni	(100.304)	(3.286)	(5.560)	(128.733)	27.392.290	27.154.407
<i>Valore di fine esercizio</i>						
Costo	7.217.439	50.067	74.136	2.193.214	54.937.590	64.472.446
Ammortamenti (Fondo amm.to)	(1.236.380)	(48.010)	(18.844)	(1.175.127)	-	(2.478.361)

Valore di bilancio	5.981.059	2.057	55.292	1.018.087	54.937.590	61.994.085
--------------------	------------------	--------------	---------------	------------------	-------------------	-------------------

La voce "Immobili" si è incrementata esclusivamente per un importo complessivo di Euro 89 migliaia per effetto della ristrutturazione degli uffici in Viale Umbria, 32.

La voce "altre immobilizzazioni materiali" si è incrementata principalmente per un importo complessivo di Euro 62 migliaia per il rinnovo delle attrezzature in dotatione al personale dipendente.

La voce "immobilizzazioni in corso" si è incrementata esclusivamente per effetto degli investimenti utili alla realizzazione degli immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity Siinq S.r.l. e Deametra Siinq S.r.l. rispettivamente per un importo pari a Euro 10.122 migliaia e Euro 17.270 migliaia.

NOTA 2. ATTIVITÀ IMMATERIALI

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriale al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Costi di sviluppo	663.911	917.245	(253.334)
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.968	2.129	(161)
Immobilizzazioni in corso e acconti	322.613	170.292	152.321
Altre immobilizzazioni immateriali	777.486	954.997	(177.511)
Totale	1.765.978	2.044.663	(278.685)

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriale per il periodo chiuso al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024, esposti per singola categoria di attività.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriale in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriale	Totale immobilizzazioni immateriale
Valore di inizio esercizio					
Costo	3.503.905	26.152	170.292	2.292.773	5.993.122
Ammortamenti (Fondo amm.onto)	(2.586.660)	(24.023)	-	(1.337.776)	(3.948.459)
Valore di bilancio	917.245	2.129	170.292	954.997	2.044.663
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	150.228	-	152.825	178.153	481.206
Decrementi per dismissioni			(504)		(504)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(403.562)	(161)	-	(355.664)	(759.387)
Totale variazioni	(253.334)	(161)	152.321	(177.511)	(278.685)
Valore di fine esercizio					

Costo	3.654.133	26.152	322.613	2.470.926	6.473.824
Ammortamenti (Fondo amm.nto)	(2.990.222)	(24.184)	-	(1.693.440)	(4.707.846)
Valore di bilancio	663.911	1.968	322.613	777.486	1.765.978

L'incremento dei costi di sviluppo è da imputarsi, per un importo pari a Euro 150 migliaia all'investimento effettuato dal Gruppo relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

L'incremento delle immobilizzazioni immateriali in corso e acconti è da imputarsi, per un importo pari a Euro 153 migliaia, agli investimenti in fase di sviluppo effettuati dalla controllata Homizy Siiq S.p.A. Tali investimenti serviranno, mediante un uso persuasivo della tecnologia, a migliorare l'efficienza della gestione e dell'ottimizzazione delle risorse attraverso la condivisione di beni, spazi e servizi per creare nuove occasioni di socialità.

L'incremento delle altre immobilizzazioni immateriali è da imputarsi, per un importo pari a Euro 178 migliaia, all'adeguamento dell'indice ISTAT dei contratti di leasing in capo alla holding Abitare In S.p.A., nella misura massima stabilità dell'art. 32 della Legge 392/1978.

NOTA 3. PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento di voce è il seguente:

	30.09 2024	Incr- (decr.) costo	30.09 2025
Arras Group	91.000	(91.000)	-
BCC	2.974	(2.008)	966
Bombay n.1 Srl	21.537	(21.537)	-
Tecma Solutions S.p.A.	1.051.701	235.627	1.287.328
Totale	1.167.212	121.082	1.288.294

La voce in oggetto è rappresentata principalmente dalle azioni, pari al 7,3% del capitale sociale, detenute nella società Tecma Solutions S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan, specializzata nella Business Innovation del Real Estate per un importo pari a Euro 1.287 migliaia.

Il valore di iscrizione si è incrementato di Euro 236 migliaia per effetto della rivalutazione generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2025 in quanto l'attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL). Quale parametro di

riferimento del fair value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2025 pari a 2,24 Euro per azione.

L'ammontare residuo pari ad Euro 1 migliaio si riferisce a quote partecipative detenute nella Banca di Credito Cooperativo.

Il valore di iscrizione si è ridotto di Euro 2 migliaia per effetto della svalutazione generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2025 in quanto l'attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL). Quale parametro di riferimento del fair value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2025 pari a 10,06 Euro per azione.

Inoltre, la partecipazione in Arras Group è stata interamente svalutata in quanto la società ha fatto richiesta di concordato preventivo con riserva presso il Tribunale di Milano per gestire la crisi finanziaria e cercare di evitare il fallimento.

Infine, nell'arco dell'esercizio è stata ceduta l'intera quota detenuta nella società Bombay n.1 S.r.l. Tale cessione non ha generato effetti economici significativi.

NOTA 4. ATTIVITÀ E PASSIVITÀ PER IMPOSTE DIFFERITE

Il saldo netto tra le attività per imposte anticipate e le passività per imposte differite al 30 settembre 2025 è così composto.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Attività per imposte anticipate	3.808.132	2.688.291	1.119.841
Debiti per imposte differite passive	(5.914.876)	(6.166.206)	251.330
Posizione netta	(2.106.744)	(3.477.915)	1.371.171

La voce in oggetto accoglie il saldo delle imposte anticipate e differite sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad un'attività o passività in bilancio e il valore attribuito a quella stessa attività o passività ai fini fiscali.

La variazione netta delle imposte differite attive e passive è di seguito riportata:

	30.09 2024	Iscritte a conto economico	Iscritte a Patrimonio Netto	30.09 2025
Aumento di capitale IAS 32	199.178	(11.831)		187.347
Compenso amministratori	257.977	13.142		271.119
Valutazioni lavori in corso secondo IFRS 15	(6.489.352)	312.862		(6.176.490)

Effetti applicazione IFRS 16	(72.460)	12.600	(59.860)
Benefici dipendenti secondo IAS 19	1.628	(4.258)	3.008
Eliminazione costi pluriennali secondo IAS 38	(48.498)	(63.361)	(111.859)
Fondo rischi	109.143	(73.185)	35.958
Valutazione derivati di copertura	26.242	(2.412)	23.830
Perdita fiscale	22.426		22.426
Variazione perimetro di consolidamento	(11.452)		(11.452)
Rettifica di magazzino per mark-up intercompany	2.527.253	1.184.606	3.711.859
Totale	(3.477.915)	1.370.575	596 (2.106.744)

NOTA 5. MAGAZZINO

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Rimanenze al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Acconti rimanenze	2.437.203	2.416.557	20.646
Sviluppi Immobiliari in corso	218.146.538	212.507.625	5.638.913
Prodotti finiti	40.116.217	4.571.728	35.544.489
Totale	260.699.958	219.495.910	41.204.048

	Acconti rimanenze	Sviluppi immobiliari in corso	Prodotti finiti	Totale
Abitare In Development 3 S.r.l.	-	13.996.884	-	13.996.884
Abitare In Development 4 S.r.l.	-	15.923.558	-	15.923.558
Abitare In Development 5 S.r.l.	-	54.705.837	1.416.096	56.121.933
Abitare In Development 6 S.r.l.	24.158	-	-	24.158
Abitare In Maggiolina S.r.l.	-	1.217.000	-	1.217.000
Accursio S.r.l.	-	22.333.810	-	22.333.810
Citynow S.r.l.	2.079.489	-	-	2.079.489
Creare S.r.l.	199.925	-	-	199.925
Edimi S.r.l.	-	3.306.546	-	3.306.546
GMC Holding S.r.l.	-	11.835.331	-	11.835.331
Hommi S.r.l.	-	12.180.288	-	12.180.288
Housenow S.r.l.	-	1.009.462	-	1.009.462
Immaginare S.r.l.	-	3.623.487	-	3.623.487
Lambrate Twin Palace S.r.l.	-	-	14.369.435	14.369.435
Mivivi S.r.l.	-	1.972.614	125.218	2.097.832
MyCity S.r.l.	-	25.176.519	-	25.176.519

New Tacito S.r.l.	-	7.728.076	-	7.728.076
Palazzo Naviglio S.r.l.	-	-	7.957	7.957
Porta Naviglio Grande S.r.l.	-	-	22.854.086	22.854.086
Savona 105 S.r.l.	-	33.720.464	-	33.720.464
TheUnits S.r.l.	-	5.280.558	-	5.280.558
Trilogy Towers S.r.l.	-	-	1.343.425	1.343.425
Volaplana S.r.l.	133.631	-	-	133.631
Ziro S.r.l.	-	4.136.104	-	4.136.104
Totale	2.437.203	218.146.538	40.116.217	260.699.958

La voce "Prodotti finiti" si riferisce prevalentemente agli appartamenti ultimati in capo alle controllate Lambrate Twin Palace S.r.l. e Porta Naviglio Grande S.r.l. La voce "Sviluppi immobiliari in corso" si riferisce a progetti in essere e non ancora terminati al 30 settembre 2025 e include i costi sostenuti per l'acquisizione di Immobili da sviluppare per un ammontare complessivo pari a Euro 82.867 migliaia. La durata del ciclo produttivo che caratterizza il settore di riferimento del Gruppo AbitareIn è influenzata da vari fattori quali l'iter autorizzativo e in generale i rapporti con la pubblica amministrazione, particolari richieste di personalizzazione dei clienti e la pianificazione dei lavori. Per tale motivo non è determinabile con precisione l'ammontare dei progetti che si realizzeranno entro 12 mesi. La voce in oggetto è costituita principalmente al magazzino in capo alle controllate Savona 105 S.r.l. per Euro 33.720 migliaia, Abitare In Development 5 S.r.l. per Euro 54.706 migliaia, Accursio S.r.l. per Euro 22.334 migliaia, MyCity S.r.l. per Euro 25.177 migliaia, Abitare In Development 4 S.r.l. per Euro 15.924 migliaia, Abitare In Development 3 S.r.l. per Euro 13.997 migliaia, GMC Holding S.r.l. per Euro 11.835 migliaia e Hommi S.r.l. per Euro 12.180 migliaia.

Gli acconti rimanenze si riferiscono a costi sospesi connessi ad aree per le quali è stato stipulato un contratto preliminare.

NOTA 6. ATTIVITÀ FINANZIARIE ISCRITTE AL FAIR VALUE

Al 30 settembre 2025 la voce in oggetto è composta esclusivamente dall'apertura di linee di investimento effettuate dalla holding Abitare In S.p.A. Il valore di iscrizione è generato dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2025 in quanto l'attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL). Il portafoglio delle gestioni patrimoniali in oggetto include titoli di stato o obbligazioni di società di primaria importanza per un valore complessivo pari a Euro 3.005 migliaia. La duration di tali investimenti non è oltre i 12 mesi.

NOTA 7. CREDITI COMMERCIALI

I crediti commerciali ammontano ad Euro 4.125 migliaia rispetto ad Euro 2.257 migliaia al termine dell'esercizio precedente. Il Gruppo non ha stanziato nessun fondo svalutazione crediti e non sussistono crediti scaduti.

NOTA 8. ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 18.825 migliaia rispetto ad Euro 12.439 migliaia al termine dell'esercizio precedente.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari	4.365.000	3.990.000	375.000
Ratei e risconti attivi	3.764.748	4.280.944	(516.196)
Altre attività correnti	10.694.830	4.168.165	6.526.665
Altre attività correnti	18.824.578	12.439.109	6.385.469

La voce "Acconti/caparre acquisti complessi immobiliari", è costituita da:

- versamento di Euro 2.800 migliaia, effettuato dalla controllata Citynow S.r.l., quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona sud dello scalo di Porta Romana. Il perfezionamento è subordinato al conseguimento della convenzione attuativa del piano urbanistico. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto dell'area è pari a Euro 16.000 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
- versamento di Euro 690 migliaia, effettuato dalla controllata Creare S.r.l., quale caparra per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Milano, zona Porta Romana. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto dell'area è pari a Euro 4.600 migliaia. Il saldo del prezzo sarà corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del contatto definitivo;
- versamento di Euro 375 migliaia, effettuato dalla controllata Volaplana S.r.l., quale caparra confirmatoria per l'acquisto di un'area ex industriale sita in Milano, zona Nolo. Il corrispettivo complessivo pattuito per l'acquisto dell'area è pari a Euro 2.400 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data della sottoscrizione del contratto definitivo;
- versamento di Euro 500 migliaia, effettuato dalla controllante Abitare In Development 6 S.r.l., quale caparra confirmatoria per l'acquisto di un'area sita in Firenze di proprietà di Banco BPM. Il corrispettivo pattuito per l'acquisto dell'area è pari a Euro 26.000 migliaia. Il saldo del prezzo verrà corrisposto alla data di sottoscrizione del contratto definitivo.

La voce "Ratei e risconti attivi", è costituita principalmente da:

- attività inerenti ai costi sostenuti per l'acquisizione dei contratti di vendita, quali provvigioni, per un ammontare pari a Euro 1.258 migliaia;
- risconti dei costi di fidejussioni pluriennali per Euro 1.136 migliaia;
- risconti relativi alle assicurazioni decennali postume, previste dall'art. 4 comma 1 del Decreto Legislativo n.122 del 20 giugno 2005 con riferimento all'art. 1669 del Codice Civile, per un importo complessivo di Euro 842 migliaia;
- risconti relativi alle assicurazioni C.A.R. (Contractor's All Risks), previste dal D.M. 193 del 16/12/2022 per un importo complessivo di Euro 41 migliaia;
- risconti dei costi relativi a canoni per l'utilizzo di licenze software per un importo complessivo di Euro 460 migliaia.

Al 30 settembre 2025 non sussistono ratei e risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni.

La voce "Altre attività correnti, è costituita principalmente da:

- un credito per sisma bonus acquisiti mediante l'acquisto dai clienti tramite lo sconto in fattura per un valore complessivo di Euro 49 migliaia;
- un credito per ecobonus per un valore complessivo di Euro 1.226 migliaia;
- un credito vantato dalla controllata Trilogy Towers S.r.l. per un ammontare complessivo di Euro 858 migliaia relativo al pagamento di fatture in nome e per conto del condominio Trilogy Towers afferenti al ripristino dell'immobile a seguito dell'incendio avvenuto in data 28 giugno 2023;
- Anticipi verso fornitori per un ammontare complessivo di Euro 5.159 migliaia per l'avvio i lavori di costruzione sui cantieri dei progetti destinati alla vendita di Porta Naviglio Grande, TheUnits, Lambrate Twin Palace e Palazzo Sintesy;
- Anticipi verso fornitori per un ammontare complessivo di Euro 1.320 migliaia per la fornitura di arredi relativi ai progetti di Lambrate Twin Palace, Porta Naviglio Grande, Balduccio12 e Palazzo Sintesy;
- Anticipi verso fornitori per un ammontare complessivo di Euro 1.636 migliaia per la fornitura di arredi relativi ai progetti destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity Siinq S.r.l. e Deametra Siinq S.r.l.;
- Depositi cauzionali per un ammontare complessivo pari a Euro 134 migliaia.

NOTA 9. ATTIVITÀ PER IMPOSTE CORRENTI

Le attività per imposte correnti pari a Euro 8.486 migliaia, sono principalmente rappresentate da:

- credito IVA pari a Euro 8.280 migliaia;
- credito per acconti IRAP per un importo complessivo pari a Euro 148 migliaia.

NOTA 10. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Depositi bancari e postali	3.888.141	13.775.756	(9.887.615)
Denaro e valori in cassa	1.012.435	977	1.011.458
Disponibilità liquide	4.900.576	13.776.733	(8.876.157)

Il saldo della voce disponibilità liquide e mezzi equivalenti, interamente denominato in Euro, rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alle date di chiusura degli esercizi.

Le disponibilità liquide al 30 settembre 2025 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

NOTA 11. PATRIMONIO NETTO

Di seguito il dettaglio del patrimonio netto al 30 settembre 2025:

	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale	Pn di terzi	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2024	133.075	41.148.255	39.651	4.334.015	280.589	(5.113.365)	5.876.568	(83.020)	54.939.996	5.781.382	107.337.146	3.627.911	110.965.057
Risultato d'esercizio										384.038	384.038	(206.697)	177.341
Valutazione attuariale TFR								(9.527)			(9.527)		(9.527)
Valutazione derivati copertura								7.632			7.632		7.632
Variazione perimetro di consolidamento								(52.682)			(52.682)	(29.818)	(82.500)
Destinazione risultato d'esercizio								5.781.382	(5.781.382)		-		-
Patrimonio netto 30 settembre 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

Nella tabella di seguito riportata si riporta la riconciliazione tra il patrimonio netto ed il risultato della controllante rispetto al dato consolidato al 30 settembre 2025:

	Risultato	Patrimonio netto
AbitareIn SpA	1.124.341	85.829.643
Risultato delle controllate	(470.780)	(470.780)
Dividendi Infragruppo	(1.445.000)	-
Svalutazione partecipazioni controllate	4.758.410	-
Profitti intragruppo compresi nel valore delle rimanenze al netto dell'effetto fiscale	(3.799.240)	5.811.564
Altre variazioni	9.610	11.954
Differenza tra valore di carico e loro patrimonio netto	-	19.875.622
Patrimonio netto e risultato d'esercizio come riportati nel bilancio consolidato	177.341	111.058.003
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza di terzi	(206.697)	3.391.396
Patrimonio netto e risultato d'esercizio di spettanza del Gruppo	384.038	107.666.607

Riserva oci

La voce in oggetto evidenzia un valore di Euro 85 migliaia (per Euro 83 migliaia al 30 settembre 2024) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alle riserva da cash flow hedge sui derivati di copertura della holding Abitare In S.p.A. che evidenziano una variazione di periodo pari a Euro 8 migliaia;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che una variazione di periodo pari a Euro 9 migliaia.

Riserva azioni proprie

In data 14 luglio 2023 l'assemblea ordinaria degli azionisti di Abitare In S.p.A. ha approvato l'avvio del piano di acquisto e disposizione di azioni proprie (il "Piano di Buy-Back"). Le operazioni di acquisto di azioni nell'ambito del Piano di Buy-Back sono avvenute con le modalità e nei limiti operativi previsti dalla delibera assembleare sopra richiamata, dall'art. 5 del Regolamento UE 596/2014, dell'art. 3 del Regolamento Delegato (UE) n.1052/2016 della Commissione Europea dell'8 marzo 2016 e dalla normativa generale di settore applicabile. Il totale di azioni proprie in portafoglio al 30 settembre 2025 è pari a 1.078.599 per un controvalore complessivo pari a Euro 5.113 migliaia.

Capitale e riserve di terzi

La voce in oggetto ammonta a Euro 3.391 migliaia (Euro 3.628 migliaia al 30 settembre 2024) e si riferisce prevalentemente alle quote di competenza dei soci di minoranza delle controllate Homizy Siiq S.p.A., Deametra Siinq S.r.l. e Smartcity Siinq S.r.l. La variazione originata nel periodo di riferimento è da imputarsi all'acquisto di numero 25.000 azioni di Homizy da soci di minoranza avvenuto in data 24 ottobre 2024.

NOTA 12. PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI E NON CORRENTI

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie correnti e non correnti al 30 settembre 2025 ed al 30 settembre 2024.

	30.09 2025			30.09 2024			
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	Variazione
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	104.392.852	50.775.058	155.167.910	94.910.296	16.156.496	111.066.792	44.101.118
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	797.179	2.724.604	3.521.783	917.351	225.584	1.142.935	2.378.848
Totale	105.190.031	53.499.662	158.689.693	95.827.647	16.382.080	112.209.727	46.479.966

Finanziamenti bancari

Nel corso dell'esercizio, sono stati ottenuti nuovi finanziamenti:

- Finanziamento chirografario in capo alla controllata Housenow S.r.l. per un importo complessivo di Euro 5.000 migliaia assistito da garanzia SACE (garanzia futuro) da intendersi quale intervento di sostegno pubblico per lo sviluppo delle attività produttive beneficiante della controgaranzia dello Stato Italiano;
- Finanziamento chirografario in capo alla controllata Hommi S.r.l. per un importo complessivo di Euro 4.000 migliaia;
- Finanziamenti chirografario in capo alla holding Abitare In S.p.A. per un importo complessivo di Euro 11.000 migliaia;
- Da una linea di credito in capo alla holding Abitare In S.p.A. per un importo complessivo pari a Euro 5.000 migliaia.

Nel corso dell'esercizio, sono stati estinti i seguenti finanziamenti:

- Mutuo chirografario in capo alla holding Abitare In S.p.A. deliberato un per un importo complessivo di Euro 4.500 migliaia assistito da garanzia Italia SACE, quale intervento di sostegno pubblico per gli effetti dell'epidemia Covid-19, beneficiante della controgaranzia dello Stato Italiano che rientra nell'ambito di applicazione delle "Misure temporanee per il sostegno alla liquidità delle imprese" di cui all'articolo 1 del Decreto Liquidità;
- Finanziamenti chirografari in capo alla holding Abitare In S.p.A. deliberati per un importo complessivo di Euro 8.200 migliaia.

Per una migliore esposizione si rimanda alla tabella sottostante.

tipologia finanziamento (Euro/000)	Società Utilizzatrice	Importo erogato / deliberato*	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito valore contabile	Totale Debito valore nominale	Ipoteca su immobili/garanzie	Covenant
Mutuo ipotecario	Abitare In Development 3 S.r.l.	3.000	22.06.2018	30.06.2033	195	1.518	1.713	1.726	6.000	No
Mutuo fondiario	Abitare In Development 3 S.r.l.	1.500	05.05.2022	30.06.2033	127	994	1.121	1.126	3.000	No
Mutuo fondiario	Abitare In Development 3 S.r.l.	18.100	25.05.2021	30.06.2050	167	9.250	9.417	9.417	36.200	No
Mutuo chirografario	Abitare In Development 4 S.r.l.	5.875	04.03.2022	03.03.2027	1.999	1.010	3.009	3.006	n/a	No
Mutuo fondiario	Abitare In Development 5 S.r.l.	25.100	07.07.2022	31.12.2032	3.213	19.434	22.647	22.424	50.200	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	1.400	23.06.2022	31.07.2027	467	233	700	700	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	2.600	27.05.2022	26.05.2027	875	659	1.534	1.531	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	3.000	18.07.2022	31.12.2025	519	-	519	514	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.000	29.09.2023	30.09.2028	1.095	2.358	3.453	3.457	n/a	Si
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.000	12.10.2023	30.09.2029	1.000	2.993	3.993	4.000	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.000	16.11.2023	30.09.2028	1.053	2.087	3.140	3.158	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	3.000	06.06.2025	06.03.2029	479	2.489	2.968	3.000	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	5.000	10.06.2025	10.12.2026	52	4.988	5.040	5.000	n/a	No
Finanziamento	Abitare In S.p.A.	8.000	30.07.2025	31.07.2026	8.049	-	8.049	8.000	n/a	Si
Mutuo fondiario	Accursio S.r.l.	30.900	31.12.2021	31.12.2031	115	10.298	10.413	10.500	61.800	Si
Mutuo chirografario	Citynow S.r.l.	2.000	01.02.2022	01.02.2028	424	628	1.052	1.057	n/a	No
Mutuo fondiario	Deametra Siinq S.r.l.	23.000	29.12.2022	30.06.2026	20.655	-	20.655	20.764	41.400	Si
Finanziamento	Homizy Siiq S.p.A.	1.500	21.05.2024	21.05.2029	353	1.055	1.408	1.414	n/a	No
Finanziamento	Homizy Siiq S.p.A.	1.500	21.05.2024	05.10.2031	258	1.257	1.515	1.500	n/a	No
Mutuo chirografario	Hommi S.r.l.	4.000	25.10.2024	31.12.2030	630	3.113	3.743	3.719	n/a	No
Mutuo chirografario	Housenow S.r.l.	5.000	24.12.2024	31.12.2030	0	4.948	4.948	5.000	n/a	No
Mutuo fondiario	Lambrate Twin Palace S.r.l.	18.100	25.05.2021	30.06.2050	66	3.657	3.723	3.723	36.200	No
Mutuo chirografario	Mivivi S.r.l.	5.000	06.05.2022	06.05.2028	1.262	2.300	3.562	3.560	n/a	No
Mutuo fondiario	MyCity S.r.l.	17.300	28.03.2024	28.03.2054	69	7.277	7.346	7.302	34.600	No
Mutuo fondiario	Porta Naviglio Grande S.r.l.	11.802	14.01.2021	14.12.2025	6.119	-	6.119	6.133	23.604	Si
Mutuo fondiario	Savona 105 S.r.l.	37.500	03.12.2020	31.12.2030	127	10.950	11.077	10.950	75.000	Si
Mutuo fondiario	Smartcity Siinq S.r.l.	9.100	22.12.2023	13.12.2036	60	7.275	7.335	7.280	18.200	No
Mutuo fondiario	TheUnits S.r.l.	3.100	15.02.2021	31.03.2040	58	1.643	1.701	1.700	6.200	No
Mutuo chirografario	Volaplana S.r.l.	5.000	12.01.2022	11.01.2028	1.289	1.979	3.268	3.260	n/a	No
Totale		266.377			50.775	104.393	155.168	154.921		

* Per i mutui fondiari, l'erogazione è prevista a Stato Avanzamento Lavori (SAL) fino a concorrenza dell'importo indicato.

Di seguito viene riportata una sensitivity analysis che è stata determinata sulla base dell'esposizione alla data del 30 settembre 2025 del Gruppo e riguarda l'effetto a conto economico della variazione dei tassi, in aumento e in diminuzione.

Le colonne riportano l'incremento (+), o al contrario un decremento (-) degli oneri finanziari rispetto al valore presente nel Bilancio Consolidato 2025.

Variazione dei tassi		Variazione oneri finanziari	
(+)	(-)	(+)	(-)
+50 BP	-50 BP	775	(775)
+100 BP	-100 BP	1.549	(1.549)
+200 BP	-200 BP	3.098	(3.098)
+300 BP	-300 BP	4.648	(4.648)

Di seguito la tabella riepilogativa ai covenants finanziari previsti in alcuni dei contratti di finanziamento del Gruppo AbitareIn:

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2025)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	1,36
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2025)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	< 0,75	(0,07)
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2025)	Loan to Value	< 45,00%	40,35%
AbitareIn S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2025)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	1,36
AbitareIn S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2025)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	< 0,75	(0,07)
AbitareIn S.p.A. (MPS)	Anno fiscale (30.09.2025)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	2,36
AbitareIn Development 5 S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2025)	Loan to Cost/Loan to Value	< 69,8% / 51%	59,31% / 46,35%
Accursio S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2025)	Loan to Cost/Loan to Value	< 69,17% / 60%	59,17% / n/a
Deametra Siinq S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2025)	Loan to Value	< 70,00%	n/a
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2025)	Loan to Cost/Loan to Value	< 63% / 45%	22,78% / 19,06%
Savona 105 S.r.l.	Anno fiscale (30.09.2025)	Loan to Cost/Loan to Value	< 68,68%/60,00%	46,71%/51,47%

Alla data del 30 settembre 2025 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

La voce altri debiti finanziari è composta:

- dal debito finanziario afferente al diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito ad uffici sito in viale Umbria, 36 per un importo pari a Euro 616 migliaia in capo alla holding Abitare In S.p.A.;
- dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 274 migliaia in capo alla holding Abitare In S.p.A.;
- dal debito finanziario relativo al diritto d'uso pluriennale dell'immobile in uso dal presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 179 migliaia in capo alla holding Abitare In S.p.A.;
- dal debito finanziario derivante dalla cessione di un credito da parte di un fornitore ad una società di factoring per un importo complessivo pari a Euro 2.453 migliaia in capo alla controllata Lambrate Twin Palace S.r.l.

NOTA 13. PASSIVITÀ PER BENEFICI AI DIPENDENTI

Ai sensi del principio IAS 19R, di seguitosi riporta il dettaglio delle principali assunzioni economico-finanziarie utilizzate ai fini delle valutazioni attuariali:

	30.09 2025	30.09 2024
Tasso annuo di inflazione	2,00%	2,50%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	3,70%	3,25%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,00%	2,50%

I benefici a favore dei dipendenti risultano così movimentati nel corso degli esercizi:

Saldo al 30 settembre 2024	324.858
Oneri finanziari	9.634
Anticipi e liquidazioni	(108.590)
Accantonamento del fondo	130.096
Utile / (Perdite) attuariali	23.233
Saldo al 30 settembre 2025	379.231

Di seguito la tabella di riconciliazione delle passività per benefici ai dipendenti secondo lo IAS 19:

Riconciliazione delle passività benefici dipendenti

Obbligazione a benefici definiti	312.923
Costo del servizio	79.487
Costo netto degli interessi	9.343
(Benefici pagati)	(52.561)
Trasferimenti in (out)	-

Obbligazione a benefici definiti prevista	349.192
(Guadagno)/perdita attuariale	16.368
Guadagni e perdite attuariali su DBO - Variazioni delle ipotesi finanziarie	(8.208)
Guadagni e perdite attuariali su DBO - Rettifiche di esperienza e altre ass.	(24.576)
Obbligazioni e benefici definiti al 30.09.2025	365.560

NOTA 14. ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI

Al 30 settembre 2025 la voce "Altre passività non correnti", pari a Euro 631 migliaia, è composta dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a Euro 532 migliaia e dal fondo rischi emerso dal valore negativo del mark to market dei derivati di copertura di cash flow hedge stipulato dalla holding Abitare In S.p.A. per un importo pari a Euro 99 migliaia.

La movimentazione del Fondo per trattamento di fine mandato degli amministratori è la seguente:

Saldo al 30 settembre 2024	428.731
Oneri finanziari	13.719
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	99.893
Utile / (Perdite) attuariali	(10.698)
Saldo al 30 settembre 2025	531.645

Di seguito la tabella di riconciliazione delle passività per trattamento di fine mandato degli amministratori secondo lo IAS 19:

Riconciliazione delle passività trattamento di fine mandato degli amministratori

Obbligazione a benefici definiti	428.732
Costo del servizio	91.745
Costo netto degli interessi	13.719
(Benefici pagati)	-
Trasferimenti in (out)	-
Obbligazione a benefici definiti prevista	534.196
(Guadagno)/perdita attuariale	(10.698)
Guadagni e perdite attuariali su DBO - Variazioni delle ipotesi finanziarie	(12.796)
Guadagni e perdite attuariali su DBO - Rettifiche di esperienza e altre ass.	2.098
Obbligazioni e benefici definiti al 30.09.2025	523.498

Di seguito la tabella riportata presenta la composizione del fondo rischi:

Descrizione	Nozionale	Data valorizzazione	Scadenza	Mark To Market
IRS tasso fisso/tasso variabile con floor a zero	3.984.433	30/09/2025	30/09/2028	90.379
IRS tasso fisso/tasso variabile con floor a zero	3.000.000	30/09/2025	06/12/2028	8.914
Totale				99.293

NOTA 15. CAPARRE E ACCONTI CLIENTI

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce caparre e acconti clienti al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Caparre non correnti da clienti	10.973.312	16.700.785	(5.727.473)
Acconti non correnti da clienti	26.698.149	36.908.217	(10.210.068)
Caparre correnti da clienti	3.039.700	154.000	2.885.700
Acconti correnti da clienti	8.245.062	-	8.245.062
Totale	48.956.223	53.763.002	(4.806.779)

La voce acconti è composta da anticipi e caparre incassate a fronte dei contratti stipulati per la cessione delle unità immobiliari in corso di costruzione. In particolare il debito per caparre e acconti non corrente, pari a Euro 37.671 migliaia è in capo alle controllate Savona 105 S.r.l. per un importo pari ad Euro 7.729 migliaia, MyCity S.r.l. per un importo pari a Euro 11.966 migliaia, Abitare In Development 5 S.r.l. per un importo pari a Euro 12.436 migliaia, GMC Holding S.r.l. per un importo pari a Euro 2.150 migliaia, Immaginare S.r.l. per un importo pari a Euro 1.669 migliaia, TheUnits S.r.l. per un importo pari a Euro 950 migliaia, Abitare In Development 3 S.r.l. per un importo pari a Euro 277 migliaia, Abitare In Development 4 S.r.l. per un importo pari a Euro 469 migliaia e Mivivi S.r.l. per un importo pari a Euro 25 migliaia.

Il debito per caparre e acconti corrente, pari a Euro 11.285 migliaia è in capo alle controllate Porta Naviglio Grande S.r.l. per un importo pari a Euro 7.483 migliaia e Lambrate Twin Palace S.r.l. per un importo pari a Euro 3.802 migliaia.

NOTA 16. DEBITI COMMERCIALI

I debiti commerciali al 30 settembre 2025 sono pari ad Euro 29.552 migliaia (Euro 13.130 migliaia al 30 settembre 2024) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo. I debiti si riferiscono principalmente ai fornitori impegnati nell'attività produttiva. Non sussistono debiti per

importi significativi in valuta diversa dall'Euro. Non sussistono debiti per importi significativi al di fuori del territorio italiano.

Il Gruppo ha in essere un accordo di reverse factoring con un'istituzione finanziaria terza, reso disponibile a determinati fornitori strategici. La partecipazione dei fornitori al programma è volontaria e non comporta modifiche ai termini di pagamento contrattualmente previsti nei confronti dei fornitori. Nell'ambito del programma di reverse factoring, a seguito della verifica dell'avvenuta ricezione dei beni o servizi e della formale approvazione delle fatture, i fornitori aderenti possono richiedere all'istituzione finanziaria il pagamento anticipato dei crediti commerciali vantati nei confronti del Gruppo. L'istituzione finanziaria procede all'erogazione dell'anticipo prima della scadenza originaria delle fatture, alle condizioni economiche concordate direttamente con i fornitori. Alla scadenza originaria della fattura, il Gruppo regola l'importo dovuto nei confronti dell'istituzione finanziaria beneficiando di una dilazione di pagamento, in conformità agli accordi contrattuali in essere, senza che ciò comporti una modifica dei termini di pagamento originariamente previsti nei confronti dei fornitori.

In considerazione delle caratteristiche contrattuali dell'accordo di reverse factoring, il Gruppo ha provveduto a riclassificare nell'indebitamento finanziario le passività riferite a fatture scadute oggetto di dilazione di pagamento.

NOTA 17. ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 30 settembre 2025 ed al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Oneri di urbanizzazione	671.649	1.382.609	(710.960)
Altri debiti	11.781.907	8.623.580	3.158.327
Ratei e risconti passivi	21.387	94.494	(73.107)
Debiti verso Istituti Previdenziali	80.820	140.656	(59.836)
Altre passività correnti	12.555.763	10.241.339	2.314.424

I debiti derivanti dalla rateizzazione degli oneri di urbanizzazione in capo alle Abitare In Maggiolina S.r.l. per un ammontare pari a Euro 367 migliaia e Porta Naviglio Grande S.r.l. per un importo pari a Euro 305 migliaia.

La voce altri debiti è principalmente costituita dal:

- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata la costruzione degli immobili in capo alle controllate Milano City Village S.r.l., Costruire In S.r.l., Porta Naviglio Grande S.r.l., Lambrate Twin Palace S.r.l.,

- MyCity S.r.l. e TheUnits S.r.l. per un ammontare complessivo pari ad Euro 7.161 migliaia;
- Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata l'attività di demolizione e bonifica dei progetti immobiliare in capo alle controllate Abitare In Development 4 S.r.l. e Savona 105 S.r.l. per un ammontare complessivo pari ad Euro 143 migliaia;
 - Debito per ritenuta a garanzia verso la società appaltatrice cui è stata affidata l'attività di ristrutturazione dei progetti immobiliari destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Deametra Siinq S.r.l. e Smartcity Siinq S.r.l. per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.485 migliaia;
 - Debiti verso amministratori per compenso maturato non corrisposto per un importo pari a Euro 1.344 migliaia;
 - Un debito in capo alla controllata Trilogy Towers S.r.l. per un ammontare complessivo di Euro 715 migliaia derivante il rimborso, in nome e per conto del condominio Trilogy Towers, della polizza assicurativa globale fabbricati per la copertura dei danni subiti dall'immobile a seguito dell'incendio avvenuto in data 28 giugno 2023;
 - Depositi cauzionali ricevuti per la sottoscrizione futura di preliminari di compravendita in capo alle controllate Mivivi S.r.l., Trilogy Towers S.r.l., MyCity S.r.l., Abitare In Development 5 S.r.l. per un importo complessivo di Euro 74 migliaia;
 - Debiti verso dipendenti per ratei maturati in capo alla holding Abitare In S.p.A. e alle controllate Homizy Siiq S.p.A. e Costruire In S.r.l. per un ammontare complessivo pari a Euro 418 migliaia.

NOTA 18. PASSIVITÀ PER IMPOSTE CORRENTI

La voce Passività per imposte correnti, pari a Euro 1.161 migliaia al 30 settembre 2025, è composta principalmente dal debito verso per IMU pari ad Euro 294 migliaia, dal debito verso l'erario per le ritenute dei professionisti da versare per un importo complessivo pari a Euro 71 migliaia, e dal debito verso l'erario per IRAP pari a Euro 481 migliaia e dal debito verso l'erario per IRES pari a Euro 311 migliaia.

3.3 NOTE ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

NOTA 19. RICAVI E VARIAZIONE LAVORI IN CORSO E PRODOTTI FINITI

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 74.774 migliaia al 30 settembre 2024 a Euro 104.563 migliaia al 30 settembre 2025.

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni secondo categorie di attività e aree geografiche viene omessa in quanto l’attività è svolta totalmente in Italia.

Nota 19.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

La composizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni è la seguente:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Abitare In Development 5 S.r.l.	15.000	-	15.000
Abitare In Development 7 S.r.l.	270.000	-	270.000
City Zeden S.r.l.	-	397.947	(397.947)
Lambrate Twin Palace S.r.l.	19.729.394	-	19.729.394
Milano City Village S.r.l.	-	3.271.700	(3.271.700)
Mivivi S.r.l.	284.000	-	284.000
Palazzo Naviglio S.r.l.	8.000	3.253.074	(3.245.074)
Porta Naviglio Grande S.r.l.	8.550.326	-	8.550.326
Trilogy Towers S.r.l.	1.718.800	6.387.956	(4.669.156)
Volaplana S.r.l.	-	3.000.000	(3.000.000)
Totale	30.575.520	16.310.677	14.264.843

I ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a Euro 30.575 migliaia al 30 settembre 2025 si riferiscono principalmente alla vendita di unità abitative consegnate ai clienti dei progetti Porta Naviglio Grande per un importo pari a Euro 8.550 migliaia, Lambrate Twin Palace per un importo pari a Euro 19.729 migliaia e Trilogy Towers per un importo pari a Euro 1.719.

Nota 19.2 Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori

La composizione della variazione delle rimanenze per l'avanzamento lavori è la seguente:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Abitare In Development 3 S.r.l.	13.996.884	-	13.996.884
Abitare In Development 4 S.r.l.	984.366	2.424.356	(1.439.990)
Abitare In Development 5 S.r.l.	24.692.345	16.704.146	7.988.199
Abitare In Development 6 S.r.l.	24.158	-	24.158
Abitare In Development 7 S.r.l.	(313.000)	(7.427)	(305.573)
Abitare In Maggiolina S.r.l.	(500.000)	-	(500.000)
Accursio S.r.l.	1.522.157	1.793.575	(271.418)
City Zeden S.r.l.	-	(356.623)	356.623
Citynow S.r.l.	538.520	408.307	130.213
Creare S.r.l.	60.611	139.315	(78.704)
Edimi S.r.l.	232.754	330.588	(97.834)
GMC Holding S.r.l.	291.677	2.088.315	(1.796.638)
Hommi S.r.l.	1.680.288	-	1.680.288
Housenow S.r.l.	1.009.462	-	1.009.462
Immaginare S.r.l.	118.486	83.423	35.063
Lambrate Twin Palace S.r.l.	(14.801.459)	11.656.298	(26.457.757)
Milano City Village S.r.l.	-	(2.969.041)	2.969.041
Mivivi S.r.l.	(597.958)	1.441.601	(2.039.559)
MyCity S.r.l.	6.073.578	8.271.962	(2.198.384)
New Tacito S.r.l.	321.526	378.974	(57.448)
Palazzo Naviglio S.r.l.	(7.957)	(3.013.399)	3.005.442
Porta Naviglio Grande S.r.l.	(6.757.845)	11.563.966	(18.321.811)
Savona 105 S.r.l.	1.013.332	1.863.837	(850.505)
TheUnits S.r.l.	2.185.984	793.616	1.392.368
Trilogy Towers S.r.l.	(1.472.788)	(5.344.974)	3.872.186
Volaplana S.r.l.	133.630	(3.527.104)	3.660.734
Ziro S.r.l.	275.297	932.469	(657.172)
Totale	30.704.048	45.656.180	(14.952.132)

Nota 19.3 Variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuove aree

Al 30 settembre 2025 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera della controllata Hommi S.r.l. per un ammontare pari a Euro 10.500 migliaia.

Nota 19.4 Altri ricavi operativi

Gli altri ricavi operativi pari a Euro 32.783 migliaia al 30 settembre 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 Deametra Siinq S.r.l. e Smartcity Siinq S.r.l. rispettivamente per un importo di Euro 17.271 migliaia ed Euro 10.122 migliaia;

- Contributo per bonus edilizio in capo alla controllata Abitare In Development 3 S.r.l. per un importo pari a Euro 2.203 migliaia;
- Risarcimento, relativo alla polizza assicurativa globale fabbricati per la copertura dei danni subiti dall'immobile a seguito dell'incendio avvenuto in data 28 giugno 2023, in capo alla controllata Trilogy Towers S.r.l. per un importo pari a Euro 1.162 migliaia;
- Altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding Abitare In S.p.A. per un ammontare pari ad Euro 766 migliaia.

NOTA 20. COSTI OPERATIVI

Nota 20.1 Acquisti immobiliari allo sviluppo

Al 30 settembre 2025 la voce in oggetto include i costi sostenuti per l'acquisto del complesso immobiliare per opera della controllata Hommi S.r.l. per un ammontare pari a Euro 10.500 migliaia.

Nota 20.2 Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è di seguito riportata:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	1.528.320	1.273.125	255.195
Consulenze tecniche	1.522.248	1.259.735	262.513
Progettazione e D.L.	2.889.983	3.313.416	(423.433)
Costi di costruzione	60.087.757	30.965.261	29.122.496
Bonifiche	384.226	63.858	320.368
Demolizione	7.750	681.187	(673.437)
Oneri di costruzione	108.037	2.632.359	(2.524.322)
Compenso amministratori	1.330.556	1.639.998	(309.442)
Compenso Sindaci, società di revisione e OdV	397.815	400.963	(3.148)
Marketing e pubblicità	418.477	1.164.136	(745.659)
Costo arredo	862.216	83.316	778.900
Provvidioni a intermediari	612.149	418.946	193.203
Polizze fidejussorie	695.051	690.071	4.980
Assicurazioni	136.131	180.843	(44.712)
Spese condominiali	579.288	430.522	148.766
Utenze	433.339	424.998	8.341
Altri	2.920.754	2.337.963	582.791
Totale	74.914.306	47.960.697	26.953.609

La riduzione dei costi di progettazione è dovuta alla conclusione della definizione del progetto Frigia, 7. L'incremento dei costi di costruzione è dovuto all'avanzamento dei lavori sui cantieri di Porta Naviglio Grande, Lambrate Twin Palace,

Palazzo Sintesy e Balduccio 12. L'incremento dei costi di costruzione è influenzato anche dall'avanzamento dei lavori di ristrutturazione dei progetti destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Deametra Siinq S.r.l. e Smartcity Siinq S.r.l. L'incremento dei costi di bonifica è dovuto all'avvio dei lavori di risanamento delle aree in capo alle controllate Abitare In Development 4 S.r.l. e New Tacito S.r.l. La riduzione dei costi di demolizione è dovuta alla conclusione delle attività preliminari alla ristrutturazione degli edifici destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Deametra Siinq S.r.l. e Smartcity Siinq S.r.l. La riduzione degli oneri di costruzione è dovuta all'acquisto, nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2024, dei diritti di perequazione. L'internazionalizzazione delle attività di marketing ha portato ad una significativa riduzione dei relativi costi. Infine, l'incremento dei costi degli arredi è dovuto alle consegne delle unità immobiliari ai clienti dei progetti di Lambrate Twin Palace e Porta Naviglio Grande.

Nota 20.3 Noleggi e altri

I costi di noleggio, pari a Euro 1.113 migliaia al 30 settembre 2025 (182 migliaia al 30 settembre 2024), iscritti a conto economico si riferiscono esclusivamente a contratti di breve termine. Tali contratti, avendo una durata inferiore a 12 mesi, rientrano tra le esenzioni previste dallo standard contabile IFRS 16. Pertanto, non sono stati oggetto di rilevazione tra le attività per diritti d'uso e passività per leasing. Il riconoscimento di tali costi avviene in base alla competenza temporale. Non sono presenti impegni futuri significativi derivanti da tali noleggi.

Nota 20.4 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Salari e stipendi	2.239.353	2.562.512	(323.159)
Oneri sociali	749.257	694.415	54.842
TFR	130.096	152.458	(22.362)
Altri costi	542.042	555.801	(13.759)
Totale costi del personale	3.660.748	3.965.186	(304.438)

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024, è riportato nella tabella seguente:

	30.09 2025		30.09 2024	
	Media	Puntuale	Media	Puntuale
Dirigenti	2	2	2	2
Impiegati	48	45	53	52
Totale	50	47	55	54

Nota 20.5 Ammortamenti

La composizione della voce "Ammortamenti" è di seguito riportata:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Amm.ti attività immateriali	759.387	878.583	(119.196)
Amm.ti attività materiali	404.137	391.718	12.419
Totale ammortamenti	1.163.524	1.270.301	(106.777)

La variazione degli ammortamenti è correlata principalmente agli investimenti effettuati dalla controllata Abitare In Development 3 S.r.l. per il rinnovamento degli uffici siti in Milano in Viale Umbria, 32.

Nota 20.6 Svalutazione e accantonamenti

La voce "Svalutazione e accantonamenti", pari a Euro 100 migliaia si riferisce esclusivamente all'accantonamento relativo al trattamento di fine mandato riconosciuto agli amministratori.

Nota 20.7 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 3.145 migliaia e includono principalmente imposte indirette per Euro 1.477 migliaia (di cui IMU per 1.175 migliaia di Euro), penalità contrattuali per un importo complessivo pari a Euro 870 migliaia (in capo alle controllate Savona 105 S.r.l. per un importo pari a Euro 623 migliaia, TheUnits S.r.l. per un importo pari a Euro 175 migliaia, GMC Holding S.r.l. per un importo pari a Euro 11 migliaia, Immaginare S.r.l. per un importo pari a Euro 2 migliaia, Porta Naviglio Grande S.r.l. per un importo pari a Euro 18 migliaia, Lambrate Twin Palace S.r.l. per un importo pari a Euro 1 migliaio e Trilogy Towers S.r.l. per un importo pari a Euro 40 migliaia) e per la parte residua dagli abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

NOTA 21. ONERI E PROVENTI FINANZIARI

Al 30 settembre 2025 i proventi finanziari ammontano ad Euro 582 migliaia, di seguito viene riportato il dettaglio dei proventi finanziari:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Proventi da titoli di investimento	106.723	404.833	(298.110)
Interessi attivi	129.344	266.960	(137.616)
Proventi da derivati	-	168.518	(168.518)
Rivalutazione partecipazioni	235.627	21.535	214.092
Altri proventi finanziari	109.969	2.160.426	(2.050.457)
Totale	581.663	3.022.272	(2.440.609)

Il provento finanziario da titoli, pari a Euro 107 migliaia, è dovuto alla rivalutazione delle linee di investimento effettuate dalla holding Abitare In S.p.A., generato dall'allineamento contabile al fair value al 30 settembre 2025. Gli interessi attivi si riferiscono principalmente, per un importo complessivo pari a Euro 128 migliaia, a rendimenti attivi maturati sul finanziamento concesso dalla holding Abitare In S.p.A. a terzi. La voce "Rivalutazione partecipazioni" pari a Euro 236 migliaia, si riferisce interamente alla rivalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. Quale parametro di riferimento del fair value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2025 pari a 2,24 Euro per azione. La voce "Altri proventi finanziari" e si riferisce prevalentemente alla rivalutazione del credito ecobonus generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2025 del credito d'imposta per un importo complessivo di Euro 109 migliaia.

Al 30 settembre 2025 gli oneri finanziari ammontano ad Euro 8.728 migliaia, di seguito viene riportato il dettaglio degli oneri finanziari:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Svalutazione partecipazioni	93.008	876.797	(783.789)
Minusvalenza partecipazioni	35.844	-	35.844
Interessi passivi su mutui	7.050.125	6.504.118	546.007
Interessi passivi su oneri di urbanizzazione	-	30.865	(30.865)
Commissioni su mutui	645.019	512.590	132.429
Altri oneri finanziari	903.906	392.632	511.274
Totale	8.727.902	8.317.002	410.900

La voce "Svalutazione partecipazioni" pari a Euro 93 migliaia, si riferisce principalmente (per un importo complessivo di Euro 91 migliaia) alla svalutazione della

partecipazione in Arras Group in quanto la società ha fatto richiesta di concordato preventivo con riserva presso il Tribunale di Milano per gestire una crisi finanziaria e cercare di evitare il fallimento. La parte residuale, pari a Euro 2 migliaia, si riferisce alla svalutazione di quote partecipative detenute nella Banca di Credito Cooperativo. Quale parametro di riferimento del fair value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2025 pari a 10,06 Euro per azione. La minusvalenza di partecipazioni pari a Euro 36 migliaia, si riferisce interamente alla risoluzione consensuale della partecipazione di Abitare In S.p.A. in Via Bombay n.1 S.r.l. Gli interessi passivi verso istituti di credito, pari a Euro 7.050 migliaia, sono riconducibili all'indebitamento finanziario medio dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2025. Tra gli altri oneri finanziari, vi sono commissioni pari a Euro 645 migliaia sono oneri finanziari sostenuti per l'ottenimento di nuovi finanziamenti e oneri pari a Euro 138 migliaia relativi alla conclusione del progetto Olimpia.

NOTA 22. IMPOSTE

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2025 ed al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Correnti	2.962.068	2.212.533	749.535
Differite	(1.370.575)	2.304.221	(3.674.796)
Imposte	1.591.493	4.516.754	(2.925.261)

Per il dettaglio delle imposte differite, si rimanda alla tabella riportata Nota 4. "Attività e Passività per imposte differite". La fiscalità del Gruppo è regolata tramite gli accordi di consolidato fiscale in capo ad Abitare In S.p.A e Homizy Siiq S.p.A.

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per le imposte IRES, IRAP e sulla base dell'aliquota fiscale teorica, è la seguente:

IRES	%	2025	2024
Risultato ante imposte		1.768.834	10.140.466
Onere fiscale teorico %	24%	424.520	2.433.712
<i>Variazioni in aumento:</i>			
IMU		949.888	924.093
Compensi non pagati e bonus dipendenti		475.000	973.360
Accant. Bonus/F.do svalutazione crediti/Svalutazioni		8.857.942	1.181.740
Interessi indeducibili		8.787.810	6.734.991
Variazione per scrittura IAS consolidato		7.530.928	2.811.082

Altre variazioni in aumento	2.136.769	3.019.028
Totale	28.738.337	15.644.294
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
Compensi pagati e bonus dipendenti	433.860	69.834
Dividendi/rivalutazioni/plusvalenze	1.608.377	10.186.535
Utilizzo fondo rischi	280.000	918.851
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi	2.381.620	1.164.139
Altre variazioni in diminuzione	8.139.187	6.597.754
Totale	12.843.044	18.937.113
Imponibile IRES	17.664.127	6.847.647
IRES di competenza dell'esercizio	4.239.390	1.643.435
Sopravv. passive (attive) IRES esercizio precedente	-	-
IRES	4.239.390	1.643.435
 IRAP		
	%	2025
		2024
Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP		12.849.179
Onere fiscale teorico %	3,90%	501.118
<i>Variazioni in aumento:</i>		
Costo collaboratori e amministratori		2.135.739
IMU		1.175.563
Variazione per scrittura IAS consolidato		7.530.928
Altre variazioni in aumento		10.593.172
Totale		21.435.402
<i>Variazioni in diminuzione:</i>		
Contributi in conto esercizio		2.320.026
Deduzioni per cuneo fiscale		2.399.041
Variazioni per scrittura IAS consolidato		-
Altre variazioni in diminuzione		1.088.657
Totale		5.807.724
Imponibile IRAP		28.476.857
IRAP di competenza dell'esercizio		1.043.540
Sopravv. passive (attive) IRAP esercizio precedente		-
IRAP		1.043.540
		569.096

NOTA 23. UTILE PER AZIONI BASE E DILUITO

Il risultato base per azione è calcolato dividendo il risultato dell'esercizio attribuibile agli azionisti ordinari della capogruppo per il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio. Ai fini dell'utile diluito non

sono state considerate azioni ordinarie che potenzialmente verranno emesse a seguito del raggiungimento degli obiettivi definiti dal piano di stock grant in quanto ad oggi non determinabili.

Si riporta di seguito la composizione della voce utile per operazioni base e diluito per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 ed al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Risultato netto di gruppo (Euro)	177.341	5.623.712	(5.446.371)
N° di azioni in circolazione*	25.547.181	25.547.181	-
Numero di potenziali azioni ordinarie	1.211.802	1.211.802	-
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	26.758.983	26.758.983	-
Risultato per Azione (Euro)	0,01	0,22	(0,21)
Risultato diluito per azione (Euro)	0,01	0,21	(0,20)

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Risultato netto di gruppo da conto economico complessivo (Euro)	175.446	5.390.996	(5.215.550)
N° di azioni in circolazione*	25.547.181	25.547.181	-
Numero di potenziali azioni ordinarie	1.211.802	1.211.802	-
Numero medio azioni in circolazione ai fini del calcolo utile diluito	26.758.983	26.758.983	-
Risultato per Azione (Euro)	0,01	0,21	(0,20)
Risultato diluito per azione (Euro)	0,01	0,20	(0,19)

*: al netto delle azioni proprie detenute al 30 settembre 2025.

NOTA 24. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Ai sensi dello IAS 24 le parti correlate del Gruppo sono le imprese e le persone che sono in grado di esercitare il controllo, il controllo congiunto o un'influenza significativa sul Gruppo e sulle sue controllate.

I rapporti tra le società del Gruppo hanno natura commerciale e finanziaria e sono formalizzati da contratti. Tali rapporti sono effettuati a valore di mercato e attentamente monitorati dal Consiglio di Amministrazione. Con le controparti in oggetto sono state poste operazioni relative alla normale operatività delle singole entità; non si evidenziano operazioni di carattere atipico o inusuale.

Di seguito il dettaglio relativo alle attività e passività verso le parti correlate individuate:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Partecipazione in Via Bombay n.1 Srl	-	21.537	(21.537)
Finanziamento vs Via Bombay n.1 Srl	-	3.473.867	(3.473.867)
Crediti commerciali vs Via Bombay n.1 Srl	-	953.572	(953.572)
Fondo TFM	531.645	428.731	102.914
Debiti vs sindaci	53.091	65.545	(12.454)
Debiti vs amministratori	1.381.250	1.333.110	48.140
Totale	1.965.986	6.276.362	(4.310.376)

Di seguito il dettaglio relativo ai ricavi e costi verso le parti correlate individuate:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Ricavi per service vs Via Bombay n.1 Srl	115.858	671.333	(555.475)
Svalutazione partecipazione Via Bombay n.1 Srl	-	21.537	(21.537)
Minusvalenza partecipazione Via Bombay n.1 Srl	35.844	-	35.844
Interessi attivi per finanziamento vs Bombay n.1 Srl	128.958	239.602	(110.644)
Compenso amministratori	1.330.556	1.639.998	(309.442)
TFM	99.893	83.265	16.628
Compenso sindaci	112.421	104.520	7.901
Compenso dirigente con responsabilità strategiche	160.000	170.000	(10.000)
Totale	1.983.530	2.930.255	(946.725)

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo

Oltre quanto già riportato nella nota 12, AbitareIn garantisce l'adempimento delle obbligazioni assunte dalle controllate, nei confronti di Reale Mutua Assicurazioni, a fronte del rilascio da parte di quest'ultima delle fideiussioni che le medesime controllate procurano in favore di terzi. Al 30 settembre 2025 l'ammontare complessivo del garantito è pari a Euro 101,6 milioni.

Inoltre, sussistono garanzie rilasciate da AbitareIn S.p.A. per conto delle controllate in favore degli istituti di credito di seguito elencate nella tabella seguente:

Società	Importo garantito	Data di rilascio	Tipologia della garanzia
Abitare In Development 3 S.r.l.	3.000.000	22.06.2018	Fideiussione rimborso finanziamento
Abitare In Development 4 S.r.l.	1.175.000	03.03.2022	Lettera di patronage di 1,7 mln
Accursio S.r.l.	10.500.000	29.12.2021	Fideiussione rimborso finanziamento
Citynow S.r.l.	400.000	01.02.2022	Fideiussione rimborso finanziamento
Deametra Siinq S.r.l.	21.688.857	29.12.2022	Fideiussione rimborso finanziamento
Homizy Siiq S.p.A.	1.500.000	21.05.2024	Fideiussione rimborso finanziamento
Hommi S.r.l.	10.000.000	25.10.2024	Fideiussione rimborso finanziamento
Housenow S.r.l.	5.000.000	24.12.2024	Fideiussione rimborso finanziamento
Lambrate Twin Palace S.r.l.	3.300.000	25.05.2021	Lettera di patronage di 3,3 mln e postergazione finanziamento soci 2 mln

Mivivi S.r.l.	5.000.000	06.05.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
MyCity S.r.l.	17.300.000	15.05.2023	Lettera di patronage
Porta Naviglio Grande S.r.l.*	3.650.000	17.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Savona 105 S.r.l.	10.950.000	03.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Smartcity Siinq S.r.l.	13.650.000	13.12.2021	Fidejussione rimborso finanziamento
Volaplana S.r.l.	5.000.000	11.01.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Totale	112.113.857		

*: è stato raggiunto l'obiettivo di vendita che consente ad AbitareIn S.p.A. di richiedere la cancellazione della garanzia.

NOTA 25. INFORMATIVA PER SETTORI OPERATIVI

L'IFRS 8 definisce un settore operativo come una componente: - che coinvolge attività imprenditoriali generatrici di ricavi e di costi; - i cui risultati operativi sono rivisti periodicamente al più alto livello decisionale; - per la quale sono disponibili dati economico-finanziari separati.

Ai fini dell'IFRS 8 - l'attività svolta dal Gruppo è identificabile in due segmenti operativi quali:

- Sviluppo residenziale per la vendita;
- Build to rent.

Di seguito l'informativa patrimoniale di settore al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024:

	Sviluppo residenziale per la vendita	Build to rent	Elisioni intercompany	30.09 2024
Attività materiali	7.294.378	27.545.300	-	34.839.678
Attività immateriali	1.856.905	187.758	-	2.044.663
Attività finanziarie	3.141.541	-	(3.116.000)	25.541
Partecipazioni in altre imprese	1.335.712	-	(168.500)	1.167.212
Crediti finanziari non correnti	3.473.867	-	-	3.473.867
Attività per imposte anticipate	2.190.440	497.851	-	2.688.291
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	19.292.843	28.230.909	(3.284.500)	44.239.252
Magazzino	219.495.910	-	-	219.495.910
Attività finanziarie iscritte al fair value	9.317.621	-	-	9.317.621
Crediti commerciali	3.414.271	800.000	(1.957.407)	2.256.864
Altre attività correnti	12.039.498	399.611	-	12.439.109
Attività per imposte correnti	5.207.842	1.182.185	-	6.390.027
Disponibilità liquide	10.641.964	3.134.769	-	13.776.733
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	260.117.106	5.516.565	(1.957.407)	263.676.264
TOTALE ATTIVITÀ	279.409.949	33.747.474	(5.241.907)	307.915.516
Capitale sociale	133.075	115.850	(115.850)	133.075
Riserve	46.481.738	13.698.564	(13.697.609)	46.482.693
Utili/(perdite) a nuovo	45.859.286	(778.665)	9.859.375	54.939.996
Utile/(perdita) d'esercizio	6.166.652	(542.939)	157.669	5.781.382
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	98.640.751	12.492.810	(3.796.415)	107.337.146
Utile e riserve di terzi				3.627.911

PATRIMONIO NETTO	98.640.751	12.492.810	(3.796.415)	110.965.057
Passività finanziarie non correnti	82.383.815	13.443.832	-	95.827.647
Benefici a dipendenti	306.914	17.944	-	324.858
Altre passività non correnti	563.609	-	-	563.609
Caparre e acconti da clienti	53.609.002	-	-	53.609.002
Passività per imposte differite	6.164.725	1.481	-	6.166.206
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	143.028.065	13.463.257	-	156.491.322
Passività finanziarie correnti	16.239.689	142.391	-	16.382.080
Debiti commerciali	11.129.782	6.981.819	(4.981.129)	13.130.472
Altre passività correnti	9.813.765	519.848	(92.274)	10.241.339
Caparre e acconti da clienti	154.000	-	-	154.000
Passività per imposte correnti	403.897	147.349	-	551.246
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	37.741.133	7.791.407	(5.073.403)	40.459.137
TOTALE PASSIVITÀ	180.769.198	21.254.664	(5.073.403)	196.950.459
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	279.409.949	33.747.474	(8.869.818)	307.915.516

	Sviluppo residenziale per la vendita	Build to rent	Elisioni intercompany	30.09 2025
--	---	----------------------	----------------------------------	-----------------------

Attività materiali	7.056.495	54.937.590	-	61.994.085
Attività immateriali	1.441.990	323.988	-	1.765.978
Partecipazioni in altre imprese	1.539.294	-	(251.000)	1.288.294
Crediti finanziari non correnti	3.216.000	-	(3.216.000)	-
Attività per imposte anticipate	3.082.741	725.391	-	3.808.132
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	16.336.520	55.986.969	(3.467.000)	68.856.489
Magazzino	260.699.958	-	-	260.699.958
Attività finanziarie iscritte al fair value	3.004.692	-	-	3.004.692
Crediti commerciali	11.834.619	584.324	(8.294.051)	4.124.892
Altre attività correnti	17.083.359	1.741.219	-	18.824.578
Attività per imposte correnti	5.445.571	3.041.036	-	8.486.607
Disponibilità liquide	3.557.153	1.343.423	-	4.900.576
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	301.625.352	6.710.002	(8.294.051)	300.041.303
TOTALE ATTIVITÀ	317.961.872	62.696.971	(11.761.051)	368.897.792
Capitale sociale	133.075	115.850	(115.850)	133.075
Riserve	46.479.274	13.721.624	(13.720.100)	46.480.798
Utili/(perdite) a nuovo	52.025.938	(1.344.094)	9.986.852	60.668.696
Utile/(perdita) d'esercizio	895.038	(717.697)	206.697	384.038
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	99.533.325	11.775.683	(3.642.401)	107.666.607
Utile e riserve di terzi				3.391.396
PATRIMONIO NETTO	99.533.325	11.775.683	(3.642.401)	111.058.003
Passività finanziarie non correnti	95.602.886	9.587.145	-	105.190.031
Benefici a dipendenti	358.570	20.661	-	379.231
Altre passività non correnti	630.938	-	-	630.938
Caparre e acconti da clienti	37.671.461	-	-	37.671.461
Passività per imposte differite	5.913.191	1.685	-	5.914.876
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	140.177.046	9.609.491	-	149.786.537
Passività finanziarie correnti	32.172.871	21.326.791	-	53.499.662
Debiti commerciali	23.052.644	17.025.719	(10.525.998)	29.552.365
Altre passività correnti	10.849.679	2.690.132	(984.048)	12.555.763
Caparre e acconti da clienti	11.284.762	-	-	11.284.762

Passività per imposte correnti	891.545	269.155	-	1.160.700
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	78.251.501	41.311.797	(11.510.046)	108.053.252
TOTALE PASSIVITÀ	218.428.547	50.921.288	(11.510.046)	257.839.789
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	317.961.872	62.696.971	(15.152.447)	368.897.792

Di seguito l'informativa economica di settore al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024:

	Sviluppo residenziale per la vendita	Build to rent	Elisioni intercompany	30.09 2024
Ricavi delle vendite	16.310.677	-	-	16.310.677
Ricavi per servizi	1.459.026	-	(1.459.026)	-
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	45.656.180	-	-	45.656.180
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	2.690.254	-	-	2.690.254
Altri ricavi	3.134.309	6.997.068	(14.877)	10.116.500
TOTALE RICAVI	69.250.446	6.997.068	(1.473.903)	74.773.611
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	2.690.254	-	-	2.690.254
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	101.792	-	-	101.792
Costi per Servizi	43.842.194	5.876.379	(1.757.876)	47.960.697
Noleggi ed altri	182.080	100	-	182.180
Costi per il personale	3.825.886	139.300	-	3.965.186
Ammortamenti	1.236.354	33.947	-	1.270.301
Svalutazioni e accantonamenti	363.265	-	-	363.265
Altri costi operativi	2.547.809	256.931	-	2.804.740
TOTALE COSTI OPERATIVI	54.789.634	6.306.657	(1.757.876)	59.338.415
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	14.460.812	690.411	283.973	15.435.196
Proventi finanziari				3.022.272
Oneri finanziari				(8.317.002)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)				10.140.466
Imposte				(4.516.754)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO				5.623.712

	Sviluppo residenziale per la vendita	Build to rent	Elisioni intercompany	30.09 2025
Ricavi delle vendite	30.575.520	-	-	30.575.520
Ricavi per servizi	10.434.999	-	(10.434.999)	-
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	30.704.048	-	-	30.704.048
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	10.500.000	-	-	10.500.000
Altri ricavi	5.390.090	27.393.369	-	32.783.459
TOTALE RICAVI	87.604.657	27.393.369	(10.434.999)	104.563.027
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	10.500.000	-	-	10.500.000
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	50.525	-	-	50.525
Costi per Servizi	59.577.778	25.771.527	(10.434.999)	74.914.306
Noleggi ed altri	1.112.649	835	-	1.113.484
Costi per il personale	3.519.607	141.141	-	3.660.748

Ammortamenti	1.146.929	16.595	-	1.163.524
Svalutazioni e accantonamenti	99.893	-	-	99.893
Altri costi operativi	2.849.472	296.002	-	3.145.474
TOTALE COSTI OPERATIVI	78.856.853	26.226.100	(10.434.999)	94.647.954
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	8.747.804	1.167.269	-	9.915.073
Proventi finanziari				581.663
Oneri finanziari				(8.727.902)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)				1.768.834
Imposte				(1.591.493)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO				177.341

POLITICA DI GESTIONE DEI RISCHI FINANZIARI

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata.

INFORMATIVA RELATIVA AL VALORE CONTABILE E FAIR VALUE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

L'IFRS 7 e l'IFRS 13 richiedono che la classificazione degli strumenti finanziari valutati al fair value sia effettuata sulla base della qualità delle fonti degli input utilizzati nella determinazione del fair value stesso. In particolare l'IFRS 7 e l'IFRS 13 definiscono 3 livelli di fair value:

- livello 1: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di prezzi quotati (non modificati) su mercati attivi, sia Ufficiali che Over the Counter di attività o passività identiche;
- livello 2: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di input diversi da prezzi quotati di cui al livello 1, ma che per tali attività/passività, sono osservabili direttamente o indirettamente sul mercato;
- livello 3: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di dati di mercato non osservabili. Rientrano in questa categoria gli strumenti valutati sulla base di stime interne, effettuate con metodi proprietari sulla base delle best practices di settore.

Non vi sono stati trasferimenti tra i diversi livelli della gerarchia del fair value nei periodi considerati.

La tabella di seguito riportata riepiloga il confronto relativamente alle attività e alle passività finanziarie fra il loro valore contabile e il relativo fair value calcolato al 30 settembre 2025 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

AL 30.09.2025

(In Euro)	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Partecipazioni in altre imprese	3	1.288.294	1.288.294	-	-
Attività finanziarie iscritte al fair value	6	3.004.692	3.004.692	-	-
Crediti commerciali	7	4.124.892	-	-	4.124.892
Altre attività correnti	8	18.824.578	-	-	18.824.578
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	4.900.576	4.900.576	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	12	105.190.03 1	105.190.03 1	-	-
Altre passività non correnti	14	630.938	-	-	630.938
Passività finanziarie correnti	12	53.499.662	53.499.662	-	-
Caparre e acconti clienti	15	48.956.223	-	-	48.956.223
Debiti commerciali	16	29.552.365	-	-	29.552.365
Altre passività correnti	17	12.555.763	-	-	12.555.763

PASSIVITÀ POTENZIALI E PRINCIPALI CONTENZIOSI IN ESSERE

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione annuale sulla gestione.

TRAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 il Gruppo Abitareln non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 il Gruppo Abitareln non ha posto in essere eventi ed operazioni significative non ricorrenti, così come definite dalla comunicazione stessa.

INFORMATIVA RELATIVA AI CONTRIBUTI EROGATI DALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Di seguito, l'informativa relativa ai contributi erogati dalla Pubblica Amministrazione al Gruppo AbitareIn:

- Euro 3 migliaia come contributo in conto esercizio secondo il Decreto di rifornanziamento con delibera n.4037 del 10 marzo 2025 "Formare per Assumere" in capo alla controllante Costruire In S.r.l.

COMPENSI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione BDO S.p.A.:

Valori espressi in K€	30.09 2025
Revisione bilancio semestrale	30
Revisione legale	152
Altri servizi di assurance	2
Totale	184

3.4 ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO AI SENSI DELL'ART. 154-BIS, COMMA 5, DEL D. LGS. N. 58/1998 (TESTO UNICO DELLA FINANZA)

1. I sottoscritti Luigi Francesco Gozzini e Cristiano Contini, in qualità rispettivamente, di Amministratore Delegato e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di AbitareIn S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato al 30 settembre 2025.
2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il Bilancio Consolidato al 30 settembre 2025:
 - (a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - (b) rispetta le specifiche richieste disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format);
 - (c) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - (d) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nell'esercizio e alla loro incidenza sul Bilancio Consolidato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze dell'esercizio.

Milano, 11 dicembre 2025

Luigi Francesco Gozzini
(Amministratore Delegato)

Cristiano Contini
(Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari)

Abitare In S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.
39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio consolidato al 30 settembre 2025

GRV/MMR/irm - RC058152025BD0674

IBDO



Tel: +39 02 58.20.10
www.bdo.it

Viale Abruzzi, 94
20131 Milano

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti della
Abitare In S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Abitare In S.p.A. (il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria consolidata al 30 settembre 2025, dal conto economico consolidato, dal conto economico complessivo consolidato, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato **per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.**

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 30 settembre 2025, del risultato economico e dei **flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standard Board e adottati dall'Unione Europea**, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Abitare In S.p.A. (la "Società" in conformità alle norme e ai **principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla** revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio **professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame.** Tali aspetti sono stati da noi affrontati **nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso, pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.**

Bari, Bologna, Brescia, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Roma, Torino, Verona

BDO Italia S.p.A. - Sede Legale: Viale Abruzzi, 94 - 20131 Milano - Capitale Sociale Euro 1.000.000 i.v.
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Milano n. 07722780967 - R.E.A. Milano 1977842
Iscritta al Registro dei Revisori Legali al n. 167911 con D.M. del 15/03/2013 G.U. n. 26 del 02/04/2013
BDO Italia S.p.A., società per azioni italiana, è membro di BDO International Limited, società di diritto inglese (company limited by guarantee), e fa parte della rete internazionale BDO, network di società indipendenti.

Pag.1 di 5

Aspetti chiave	Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave
<p>SVILUPPI IMMOBILIARI IN CORSO</p> <p>PARAGRAFO: <i>RICONOSCIMENTO DEI RICAVI E RIMANENZE; USO DI STIME</i></p> <p>NOTA 6: MAGAZZINO</p> <p>NOTA 21: RICAVI E VARIAZIONE LAVORI IN CORSO E PRODOTTI FINITI</p> <p>Il Gruppo ha iscritto all'attivo Euro 218,1 milioni come "Sviluppi immobiliari in corso" all'interno della voce "Magazzino" al 30 settembre 2025.</p> <p>Come descritto nel paragrafo "Riconoscimento dei ricavi e Rimanenze" all'interno della sezione delle note esplicative dedicata ai criteri di valutazione, il Gruppo valuta le rimanenze, in ottemperanza al principio contabile internazionale IFRS 15, paragrafo 35 con riferimento alle iniziative immobiliari per le quali risultano essere stati sottoscritti i contratti preliminari di compravendita, utilizzando il metodo della percentuale di completamento.</p> <p>Gli amministratori ricorrono a stime per la determinazione dei costi e ricavi previsti al completamento dell'iniziativa immobiliare.</p> <p>Per le ragioni sopra esposte, ed in considerazione della significatività della voce di bilancio in oggetto, abbiamo considerato la valutazione delle rimanenze di lavori in corso, un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato.</p>	<p>Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Esame delle modalità utilizzate dal Gruppo per la determinazione dello stato avanzamento lavori, analizzando metodi e assunzioni utilizzate dalla Direzione; ▪ Verifiche fisiche di taluni cantieri oggetto di iniziativa immobiliare; ▪ Comprensione e rilevazione dei controlli posti in essere dal Gruppo sul processo di stima degli stati avanzamento lavori; ▪ Esame della ragionevolezza delle previsioni dei costi e ricavi a finire dell'iniziativa immobiliare; ▪ Verifica dell'accuratezza matematica del modello utilizzato ai fini del calcolo degli stati avanzamento lavori.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai **principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standard Board e adottati dall'Unione Europea**, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs.38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo **Abitare In S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte**.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di **predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo**.



Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di **etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano** e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.



Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell’ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell’esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell’art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L’assemblea degli azionisti della Abitare In S.p.A. ci ha conferito in data 23 dicembre 2020 l’incarico di revisione legale del bilancio d’esercizio e consolidato della società per gli esercizi dal 30 settembre 2021 al 30 settembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell’art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla società nell’esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell’art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815**

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per l’applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito “Regolamento Delegato”) al bilancio consolidato al 30 settembre 2024, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato al 30 settembre 2025 è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell’art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10 e dell’art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2025, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

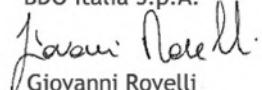
- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell’art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell’art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell’art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98.



A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In al 30 settembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione, esclusa la sezione relativa alla rendicontazione consolidata di sostenibilità, e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge. Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 29 dicembre 2025

BDO Italia S.p.A.

Giovanni Rovelli
Socio

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli
Azionisti convocata per l'approvazione del Bilancio al
30 settembre 2025 (ai sensi dell'art. 153, D. Lgs. n.
58/98, e dell'art. 2429, c. 2, c.c.)**

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art 153 del D.Lgs. n. 58/1998, Testo Unico della Finanza (TUF) e dell'art. 2429, comma 2, c.c., deve riferire all'assemblea sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri e formulare osservazioni e proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione e alle materie di sua competenza.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha svolto i propri compiti di vigilanza nei termini previsti dalla vigente normativa e tenuto conto dei principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché delle disposizioni Consob in materia di controlli societari e di attività del Collegio Sindacale e delle indicazioni contenute nel Codice di *Corporate Governance* promosso da Borsa Italiana S.p.A. (il “**Codice**”) a cui Abitare In S.p.A. (in seguito anche “**Abitare In**” o “**Società**”) ha aderito con delibera consiliare del 13 gennaio 2021.

A tale fine il Collegio Sindacale, oltreché partecipare alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati endoconsiliari, ha avuto un costante scambio di informazioni con le preposte funzioni amministrative e di *audit*, con l'Organo incaricato della vigilanza

sull'efficacia, l'osservanza e l'aggiornamento del Modello di organizzazione, gestione e controllo ai fini del D.Lgs. n. 231/01 della Società (“**OdV**”) nonché con BDO S.p.A., la società incaricata, in qualità di Revisore Incaricato, della revisione legale dei conti.

Il Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato dall’Assemblea ordinaria degli Azionisti del 23 gennaio 2024 ed è costituito da:

- Dott. Ivano Passoni (Presidente);
- Dott.ssa Elena Angela Maria Valenti (sindaco effettivo);
- Dott. Matteo Alfonso Ceravolo (sindaco effettivo).

Sono Sindaci supplenti la Dott.ssa Fanny Butera e il Dott. Marco Dorizzi. Si rammenta che il mandato del predetto Collegio risulta in scadenza con l’approvazione del bilancio chiuso al 30/09/2026.

I principali incarichi ricoperti dai componenti del Collegio Sindacale sono indicati nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari della Società, redatta ai sensi dell’art. 123-bis del TUF, approvata dal CdA in data 11 dicembre 2025.

Il Collegio Sindacale dichiara che tutti i propri componenti rispettano le disposizioni regolamentari emanate da Consob in materia di limite al cumulo degli incarichi.

Il bilancio della Società al 30 settembre 2025 è redatto in base ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emessi dall’*International Accounting Standards Board* (IASB) e omologati dall’Unione Europea, nonché

conformemente ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del D.Lgs. 38/2005. Esso si compone dei documenti richiesti dallo IAS 1, ovvero: una situazione patrimoniale finanziaria di fine periodo, un prospetto di "profit and loss" e delle altre componenti del conto economico complessivo del periodo, un prospetto delle variazioni del patrimonio netto del periodo, un rendiconto finanziario del periodo, le note al bilancio, e le informazioni comparative rispetto all'esercizio precedente. La Società ha preparato il proprio bilancio secondo i principi contabili internazionali al 30 settembre 2025 e indicato i dati comparativi al 30 settembre 2024, come descritto nei criteri di redazione. La data di prima applicazione dei principi contabili internazionali è stata il 1 ottobre 2016 che corrisponde alla data di applicazione del bilancio IFRS per il bilancio consolidato del Gruppo Abitare In.

Continuità aziendale

Il Consiglio di amministrazione, nella seduta del 11 dicembre 2025, ha approvato il progetto di bilancio al 30.09.2025 nel presupposto della continuità aziendale.

Il Collegio sindacale ha monitorato costantemente, nell'ambito delle verifiche periodiche, l'evoluzione della situazione economico-finanziaria e patrimoniale della società e non ha riscontrato dubbi circa l'esistenza del presupposto della continuità aziendale nella redazione del presente bilancio.

Operazioni significative non ricorrenti

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, non ci risulta che nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 il Gruppo Abitare In abbia posto in essere eventi ed

operazioni significative non ricorrenti, così come definite dalla comunicazione stessa.

Procedura di *Impairment Test*

Nelle note illustrate al bilancio sono riportate le informazioni e gli esiti del processo valutativo condotto.

Il Collegio Sindacale ritiene che la procedura di *impairment test* adottata dalla Società sia adeguata.

Operazioni atipiche o inusuali

Non ci risulta che la Società abbia posto in essere operazioni atipiche o inusuali così come definite dalla comunicazione Consob DEM/6064293 del 28 luglio 2006.

Operazioni infragruppo o con parti correlate

Si ricorda che ai sensi dell'articolo 2391-*bis* del Codice civile e della delibera Consob 17221 del 12 marzo 2010 recante “*Regolamento operazioni con parti correlate*”, successivamente modificata con delibera Consob n. 17389 del 23 giugno 2010, e ai sensi della delibera Consob n. 21624 del 10 dicembre 2010, il Consiglio di amministrazione, in data 13 gennaio 2021, ha adottato la “*Procedura relativa alle operazioni con parti correlate di Abitare In S.p.A.*” (il “**Regolamento**”).

Segnaliamo che il Regolamento adottato dalla Società e seguito per le operazioni effettuate nel corso dell'esercizio 2025, è coerente con i principi contenuti nel Regolamento Consob citato e risulta pubblicato sul sito internet societario.

Le operazioni con Parti Correlate sono indicate nella nota illustrativa al bilancio d'esercizio e al bilancio consolidato della Società e del Gruppo,

nelle quali sono riportati anche i conseguenti effetti economici e patrimoniali.

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza del Regolamento e sulla correttezza del processo seguito dal Consiglio di Amministrazione e dal competente Comitato in tema di qualificazione delle parti correlate e non ha nulla da segnalare.

Attività svolta dal collegio sindacale nel corso dell'esercizio conclusosi al 30 settembre 2025

Nell'espletamento della sua attività il Collegio:

- ha vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo;
- ha vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Remunerazioni e del Comitato Controllo Interno Gestione dei Rischi e Sostenibilità (nella persona del Presidente del collegio) ed ha ottenuto dagli Amministratori periodiche informazioni, con cadenza almeno trimestrale, sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e dal Gruppo di società che ad essa fanno capo (il “Gruppo”), assicurandosi che le delibere assunte e poste in essere non fossero manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi, in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale; si evidenzia che il CdA ha ritenuto non necessario procedere alla costituzione al proprio interno di un Comitato per le Nomine in considerazione della struttura e della dimensione della Società, anche in ragione del relativo assetto proprietario,

nonché del meccanismo del voto di lista previsto da Statuto, che assicura una procedura di nomina trasparente ed una equilibrata composizione dell’organo amministrativo; quanto al Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, si evidenzia che nel corso dell’esercizio, lo stesso è intervenuto per la valutazione di operazioni OPC (in conformità a quanto previsto dal Regolamento Parti Correlate Consob e dall’art. 2.1 delle Procedura per le Operazioni con Parti Correlate, il comitato parti correlate si intende automaticamente costituito nelle persone di tre amministratori indipendenti, non essendosi quindi resa necessaria l’adozione di apposita delibera di nomina da parte del Consiglio di Amministrazione);

- ha vigilato sull’adeguatezza dell’assetto organizzativo, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai Responsabili delle Funzioni aziendali e interfacciandosi con i Comitati endoconsiliari;
- ha vigilato in merito alla corrispondenza tra la struttura decisionale della società e le deleghe depositate presso il registro delle imprese, alle linee di dipendenza gerarchica, al processo aziendale di formazione ed attuazione delle decisioni, a quello di informativa finanziaria, alla definizione e la concreta operatività dei diversi livelli di controllo;
- ha vigilato sull’adeguatezza e sul funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi mediante la partecipazione alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi, mediante l’ottenimento di informazioni dagli amministratori, dai Responsabili delle Funzioni Aziendali, dai Rappresentanti della

Società di Revisione e dall'OdV. Ha inoltre avuto incontri con il Responsabile dell'*Internal Audit* della Società, sig. Cesare Mileto, dal quale ha ottenuto informazioni sullo stato di attuazione del Piano di *Audit* per l'esercizio, sulle risultanze delle verifiche effettuate e sulle attività di rimedio attuate e pianificate, nonché sulle relative attività di *follow-up* e quelle pianificate per l'esercizio venturo;

- ha analizzato, senza riscontrare criticità, il piano pluriennale 2026-2028 redatto dal management della società e approvato dal CdA il 11 dicembre 2025, i progetti di bilancio separato e consolidato al 30/09/2025, le operazioni di maggiore rilievo economico, patrimoniale o finanziario, ivi incluse eventuali operazioni atipiche, inusuali, infragruppo o con parti correlate, così come adeguatamente comunicate dagli amministratori nella propria relazione;
- ha vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile anche tramite incontri con il *Chief Financial Officer*, nonché Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nella figura del sig. Cristiano Contini e con la Società di Revisione BDO S.p.A., anche al fine dello scambio di dati e informazioni;
- ha vigilato sulle modalità di attuazione delle regole di Governo Societario adottate dalla Società, anche in aderenza ai principi contenuti nel Codice. In particolare:
 - ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottate dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri

membri;

- ha verificato l'indipendenza della Società di Revisione;
- ha valutato l'indipendenza dei propri membri;
- ha effettuato la valutazione in merito alla composizione, dimensione e funzionamento del CdA e dei comitati nominati, con particolare riguardo ai requisiti previsti per amministratori indipendenti, alla determinazione delle remunerazioni, nonché alla completezza, alle competenze e alle responsabilità connesse a ciascuna funzione aziendale, con esito positivo;
- ha vigilato sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del TUF. Tali disposizioni hanno permesso a queste ultime di fornire tempestivamente alla Società le notizie necessarie per adempire agli obblighi di comunicazione previsti dalla legge;
- ha vigilato sulle operazioni con Parti Correlate e infragruppo; a tale riguardo riteniamo che le informazioni fornite siano adeguate;
- ha vigilato sulla corretta attuazione degli adempimenti posti a carico della Società dalle normative sugli abusi di mercato c.d. (“*Market Abuse Regulation*”), inclusi quelli afferenti alle c.d. operazioni di “*internal dealing*”, e sulla “Tutela del risparmio”, nonché in materia di informativa societaria.

Alla luce di tutto quanto sopra, e tenuto conto della natura evolutiva del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, dalle analisi svolte e sulla base degli elementi informativi acquisiti non sono emersi elementi che possano indurre questo Collegio a ritenere non adeguato, nel suo complesso, il sistema di controllo interno e gestione dei rischi della società.

L'*Internal Audit* e l'OdV, che abbiamo periodicamente incontrato, non hanno segnalato particolari criticità nell'ambito delle rispettive competenze.

Nel corso del periodo l'attività della Funzione di *Internal Audit* ha avuto ad oggetto le attività di verifica previste dal piano annuale delle attività della Funzione di *Internal Audit* per l'Esercizio, dalla data di approvazione del piano di Internal Audit avvenuta in data 9 dicembre 2024 oltre alle verifiche su temi specifici, attivate nel corso dell'esercizio, su impulso dell'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, e/o del Comitato di Controllo Rischi e al confronto dei rischi di processo evidenziati nel piano di audit, con il report di ERM aggiornato nel corso del 2023 ed in marzo 2024 (il modello ERM è stato aggiornato in agosto 2025 ed è alla base del nuovo piano di Audit 2026). In particolare, il piano di audit è stato focalizzato sul processo del ciclo passivo (*procurement*), sul follow-up delle attività di verifica impostate nel Piano di Audit 2025 relative alla gestione delle risorse umane, processi dei sistemi informativi e della sicurezza IT e cyber security, sulle verifiche circa la qualità dei servizi agli acquirenti nella fase di post-vendita, verifica del funzionamento della procedura parti correlate, e infine sul follow-up sul ritardo per i cantieri interessati da ritardi nell'ottenimento dei titoli autorizzativi anche a seguito delle indagini della Procura di Milano (come si dirà *infra*). Le analisi svolte dall'*Internal Audit* non hanno rilevato particolari criticità, ma aspetti di miglioramento.

La relazione annuale del Consiglio di Amministrazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari non ha evidenziato problematiche tali da essere portate alla Vostra attenzione.

Attività di vigilanza sul processo di informativa finanziaria

Il Collegio ha verificato l'esistenza di adeguate norme e procedure a presidio del processo di raccolta, formazione e diffusione delle informazioni finanziarie.

Pertanto, il Collegio esprime una valutazione di adeguatezza del processo di formazione dell'informativa finanziaria e ritiene non sussistano rilievi da sottoporre all'Assemblea.

Attività di vigilanza sul processo di informativa non finanziaria

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza delle disposizioni stabilite nel D.Lgs. 254/2016, verificando che la Società non rientra nella casistica degli Enti di interesse pubblico di grandi dimensioni tenuti a rendicontare sulle loro performance non finanziarie ai sensi del D.Lgs. 254/2016.

Esposti, denunce ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile. Eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate

Come rilevato nella relazione di codesto Collegio al bilancio chiuso al 30 settembre 2024, in data 12 novembre 2024 il Collegio aveva ricevuto da alcuni soci, titolari complessivamente di una partecipazione superiore al 2% dal capitale sociale, una “denuncia” di fatti ritenuti censurabili (la “**Denuncia**”), richiedendo al Collegio di effettuare specifici accertamenti in relazione: (i) al piano di *stock grant* relativo al periodo 2021-2023 (il “**Piano 2021-2023**”); (ii) al successivo piano di incentivazione su base esclusivamente monetaria 2024-2026 (il “**Piano 2024-2026**”) contenuto nella Relazione sulla politica di remunerazione approvata dall'Assemblea dei soci in data 5 agosto 2024.

Il Collegio aveva prontamente avviato le verifiche e gli approfondimenti sugli elementi di fatto rilevanti in relazione ai diversi profili sollevati dai denuncianti, essendosi all'uopo avvalso della assistenza di un primario e indipendente consulente legale specializzato nella materia del diritto societario. Ad esito della propria analisi il Collegio aveva risposto alla denuncia pervenuta nella propria Relazione al bilancio al 30.09.2024, cui si rimanda integralmente.

Si evidenzia che nel corso dell'Assemblea tenutasi il giorno 22 gennaio 2025 la stessa abbia deliberato, tra gli altri, di revocare, per la parte non già precedentemente eseguita, la delibera di aumento di capitale del 31 maggio 2021 al servizio del piano 2021-2023.

Alla data odierna non risultano pervenute altre denunce art. 2408 C.C. o richieste di chiarimenti.

Altri elementi da portare all'attenzione

Le indagini della Procura di Milano

Si evidenzia che in data 5 marzo 2025 è stato notificato alla società un decreto di perquisizione e sequestro ex art. 250 e ss. c.p.p. (“*Decreto di perquisizione personale e contestuale sequestro*”), nell’alveo delle indagini della Procura milanese in merito alle note vicende di cronaca circa l’urbanistica del capoluogo lombardo. Segnatamente, la contestazione mossa si correla all’instaurazione di un rapporto di collaborazione con un professionista, figlio di un ex funzionario comunale già facente parte della Commissione per il Paesaggio. Ad avviso degli inquirenti, tale rapporto di collaborazione professionale avrebbe costituito una indebita remunerazione del pubblico ufficiale, il

quale avrebbe omesso di dichiarare un proprio conflitto di interessi nelle sessioni della Commissione per il Paesaggio in cui sono stati trattati progetti di AbitareIn, così – secondo l’ipotesi in contestazione – condizionando l’attività amministrativa della stessa Commissione in favore della Società.

Ad esito di ciò sono stati iscritti nel registro degli indagati un dipendente della società e il legale rappresentante della stessa; inoltre ad Abitare In è stata contestata la violazione degli artt. 5 n.1, 9, 25 c. 2 del decreto legislativo 231/2001, in quanto, secondo la Procura, non sarebbe stato efficacemente adottato il modello organizzativo e di gestione idoneo a prevenire il reato contestato.

Lo scrivente collegio si è attivato per verificare, per quanto possibile e attinente allo stesso, l’iter di assunzione del collaboratore, l’aggiornamento del modello 231, si è interfacciato con l’OdV e le funzioni preposte, e ha provveduto ad informare Consob.

Il Collegio ha provveduto ad acquisire la documentazione afferente al rapporto di collaborazione professionale sopra descritto nonché le modalità utilizzate per la selezione dello stesso.

L’OdV in data 5 agosto 2025 ha relazionato il CdA e il collegio circa l’attività di verifica compiuta, volta a valutare l’adeguatezza, completezza e tempestività dei flussi informativi intercorsi con l’Organismo di Vigilanza, le misure esistenti poste a presidio delle attività sensibili, il rispetto dei principi di correttezza e trasparenza che ispirano il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001 adottato dalla società, le azioni migliorative intraprese dalla società.

Nei confronti della società o dei suoi rappresentanti non è stata applicata

alcuna misura di natura cautelare o interdittiva.

Le mutate condizioni di mercato

A seguito delle note vicende giudiziarie che hanno coinvolto Abitare in, ma anche numerosi sviluppatori immobiliari operanti nell'area metropolitana di Milano, la società ha riscontrato una mutata condizione di mercato che ha coinvolto l'intera filiera operante nel comparto.

Le nuove condizioni alle quali Abitare in si è adattata evidenziano un rallentamento delle tempistiche di sviluppo della Pipeline.

Il collegio ed il consiglio tengono costantemente monitorato lo sviluppo con un'attenta visione dei *cash flow*.

Remunerazione degli amministratori, del direttore generale e dei dirigenti aventi responsabilità strategica

Il CdA nel corso della seduta del 18 dicembre 2024 aveva deliberato, a seguito del parere preventivo favorevole del Comitato Remunerazioni rilasciato in pari data, di approvare la Politica di remunerazione per il 2025 e gli obbiettivi 2025 relativi al Piano di Incentivazione monetaria 2024-2026 (approvato dal CdA del 3 luglio 2024 previo parere favorevole del Comitato Remunerazioni rilasciato il 25 giugno 2024). In data 20 dicembre 2024 il CdA aveva inoltre deliberato, previo parere favorevole del Comitato Remunerazioni riunitosi lo stesso giorno, di approvare, tra gli altri, la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti di cui all'art. 123-ter TUF.

In data 22 gennaio 2025 l'Assemblea degli azionisti ha deliberato, con voto vincolante, l'approvazione della prima sezione della relazione sulla

politica in materia di remunerazione per l'esercizio in chiusura al 30 settembre 2025, ai sensi dell'art. 123-ter TUF. In tale occasione l'Assemblea ha altresì approvato, con voto non vincolante, la seconda sezione della relazione sulla politica in materia di remunerazione circa i compensi corrisposti nell'esercizio chiuso al 30 settembre 2024, ai sensi dell'art. 123-ter TUF.

Si ricorda che l'Assemblea, in data 5 agosto 2024, aveva deliberato di stabilire il compenso del CdA in misura pari a euro 615.000 annuo lordo oltre iva e contributi, rimborsi spese e usuali fringe benefit, e l'accantonamento di un fondo TFM in misura pari al 20% del compenso fisso annuo lordo corrisposto.

Ulteriori pareri espressi dal Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2025 ha espresso ulteriori pareri:

- in data 11/12/2024, nel corso del CdA, in merito al Piano di Audit 2025.

Vigilanza ai sensi del D.Lgs. n. 39/2010 – verifica dell'indipendenza della società di revisione

Il Collegio ha altresì vigilato sulla revisione legale dei conti annuali e dei conti consolidati, sull'indipendenza della società di revisione, con particolare attenzione agli eventuali servizi non di revisione prestati e sull'esito della revisione legale.

Con riferimento all'indipendenza della Società di Revisione BDO S.p.A., il Collegio Sindacale ha preventivamente esaminato le proposte di conferimento di incarichi diversi dalla revisione legale alla società di revisione, valutando in particolare la compatibilità con i divieti di cui

all'art. 5 del Regolamento UE 537/2014 e l'assenza di potenziali rischi per l'indipendenza del revisore derivanti dallo svolgimento dei servizi medesimi. Al ricorrere dei presupposti previsti dalla legge il Collegio ha approvato il conferimento del servizio a BDO S.p.A.

Si segnala che BDO S.p.A. non ha fornito per almeno tre esercizi consecutivi precedenti all'esercizio 2024/2025 alla Società ed al Gruppo servizi diversi dalla revisione legale dei conti.

Osservazioni e proposte sui contenuti nella relazione della società di revisione

Si rappresenta che la società di revisione BDO S.p.A. ha rilasciato:

- in qualità di Revisore Incaricato, le relazioni previste dagli artt. 14 del D.Lgs. 39/2010 e 10 del Regolamento UE 537/2014; le relazioni riportano un giudizio senza rilievi sul bilancio d'esercizio e consolidato e l'attestazione che essi forniscono una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del Gruppo al 30 settembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa, in conformità ai principi contabili applicabili;
- la relazione aggiuntiva prevista dall'art. 11 del Regolamento UE 537/2014, senza riscontrare criticità, con allegata la dichiarazione di cui all'art. 6 del Regolamento UE 537/2014 dalla quale non emergono situazioni che possono comprometterne l'indipendenza.

Autovalutazione del Collegio Sindacale

In ottemperanza alle previsioni di cui alle *“Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate”* del Consiglio Nazionale dei

Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili che prevedono che il Collegio Sindacale sia tenuto ad effettuare, dopo la nomina e successivamente con cadenza annuale, una valutazione sul proprio operato in relazione alla concertata pianificazione della propria attività, sull'idoneità dei componenti, sull'adeguata composizione dell'organo con riferimento ai requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza, nonché sull'adeguatezza della disponibilità di tempo e di risorse rispetto alla complessità dell'incarico (la “**Autovalutazione**”), si informa che il Collegio Sindacale ha svolto l'Autovalutazione per l'esercizio 01/10/2024-30/09/2025, oggetto di separata verbalizzazione, e i cui esiti, positivi, sono oggetto di specifica esposizione nell'ambito del Report di valutazione e della “*Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari 2025*” ex art. 123-bis del TUF della Società. In particolare è stato positivamente appurato il corretto e efficace funzionamento dell'organo e la sua adeguata composizione, sia con riferimento ai requisiti prescritti dalla legge in capo ai suoi membri, sia con riferimento alle competenze personali e collegiali.

Riunioni del Collegio Sindacale, del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati endoconsiliari

Nel corso dell'esercizio 2025:

- si sono tenute numero 12 riunioni del Collegio Sindacale, i cui lavori hanno avuto una durata media di circa 7,7 ore ciascuna;
- il Collegio Sindacale ha avuto periodici incontri e scambi di informazioni con i Rappresentanti di BDO S.p.A.;
- si sono tenute numero 22 riunioni del Consiglio di Amministrazione. A tal riguardo si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione è composto da 8 membri, nelle figure dei sigg.ri

Marco Claudio Grillo, Luigi Francesco Gozzini, Eleonora Reni, Mario Benito Mazzoleni, Giuseppe Carlo Ferdinando Vegas, Nicla Picchi, Stefano Massarotto e Antonella Lillo di cui 5 indipendenti (Mazzoleni, Vegas, Picchi, Massarotto e Lillo); 3 amministratori su 8 sono di genere femminile;

- il Comitato Remunerazioni si è riunito 2 volte con la partecipazione di tutti i sindaci; lo stesso è stato nominato in data 23 gennaio 2024 e risulta composto da Antonella Lillo, Presidente, Nicla Picchi e Mario Benito Mazzoleni;
- il Comitato Controllo Rischi si è riunito 6 volte con la partecipazione di almeno 1 sindaco; lo stesso è stato nominato in data 23 gennaio 2024 e risulta composto da Nicla Picchi, Presidente, Stefano Massarotto ed Eleonora Reni;
- l'OdV si è riunito numero 14 volte.

Il Collegio Sindacale ha assistito alle riunioni del Consiglio di amministrazione.

Infine, l'Assemblea degli azionisti si è riunita numero 1 volta, il 22/01/2025, cui ha partecipato il Collegio sindacale.

L'Amministratore Delegato, Luigi Francesco Gozzini ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Cristiano Contini, hanno rilasciato, in data 11 dicembre 2025, le dichiarazioni ex art. 154-bis del TUF, attestando che il bilancio d'esercizio e il bilancio consolidato sono redatti in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002, corrispondono alle risultanze dei libri e

delle scritture contabili e sono idonei a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e del gruppo.

Il Collegio Sindacale ha riscontrato la completezza e l'adeguatezza delle informazioni fornite dal Consiglio di amministrazione nelle proprie relazioni, anche relativamente ai rischi, alle incertezze significative ed ai contenziosi cui sono esposti la Società ed il Gruppo.

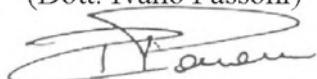
Come indicato dagli amministratori, non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio.

Il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio separato e consolidato al 30 settembre 2025 e concorda con la proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di amministrazione di destinazione del risultato d'esercizio.

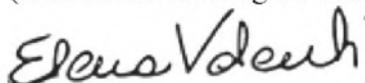
Milano, lì 29/12/2025

Il Collegio Sindacale

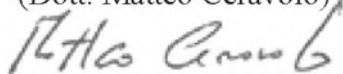
(Dott. Ivano Passoni)



(Dott.ssa Elena Angela Maria Valenti)



(Dott. Matteo Ceravolo)





BILANCIO D'ESERCIZIO

AL 30 SETTEMBRE 2025

PROSPETTO DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE - FINANZIARIA

	Nota	30.09 2025	Di cui parti correlate	30.09 2024	Di cui parti correlate
Attività Immateriali	1	1.883.324		1.918.967	
Attività materiali	2	1.682.021		1.839.241	
Partecipazioni in imprese controllate	3.1; 25	10.401.854	10.401.854	9.275.818	9.275.818
Partecipazioni in altre imprese	3.2	1.288.294		1.167.212	21.537
Attività finanziarie non correnti	4; 25	58.871.851	58.871.851	51.582.697	51.557.156
Imposte anticipate	5	214.378		258.689	
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI		74.341.722		66.042.624	
Crediti commerciali	6	36.722		1.987.169	953.572
Crediti verso società controllate	7;25	26.912.293	26.912.293	31.319.290	31.319.290
Attività finanziarie correnti vs controllate	4;25	24.164.591	24.164.591	16.072.874	16.072.874
Attività finanziarie iscritte al fair value	8	3.004.692		9.317.621	
Altre attività correnti	9	837.061		1.029.865	
Attività per imposte correnti	10	3.280.806		3.061.726	
Disponibilità liquide	11	94.374		1.848.858	
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI		58.330.539		64.637.403	
TOTALE ATTIVITÀ		132.672.261		130.680.027	
Capitale sociale		133.075		133.075	
Riserve		40.317.782		40.317.570	
Risultato esercizi precedenti		44.254.445		32.651.286	
Risultato di periodo		1.124.341		11.603.159	
PATRIMONIO NETTO	12	85.829.643		84.705.090	
Passività finanziarie non correnti	13	16.604.964		14.232.376	
Benefici a dipendenti	14	326.924		274.577	
Altre passività non correnti	15; 25	622.790	523.497	1.220.593	1.085.715
Debiti per imposte differite passive	5	128.734		124.186	
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI		17.683.412		15.851.732	
Passività finanziarie correnti	13; 25	14.788.697	928.466	10.540.510	599.599
Debiti commerciali	16; 25	459.830	87.491	700.060	33.825
Debiti verso società controllate	17; 25	12.523.279	12.523.279	17.539.323	17.539.323
Altri debiti e passività correnti	18; 25	944.970	458.000	1.219.159	698.860
Passività per imposte correnti	19	442.430		124.153	
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI		29.159.206		30.123.205	
TOTALE PASSIVITÀ		46.842.618		45.974.937	
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO		132.672.261		130.680.027	

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO INDIVIDUALE

	Note	30.09 2025	Di cui parti correlate	30.09 2024	Di cui parti correlate
Ricavi per servizi	20.1; 25	11.386.670	11.386.670	9.322.829	9.322.829
Altri ricavi	20.2; 25	1.477.574	201.791	1.740.290	729.257
TOTALE RICAVI	20	12.864.244		11.063.119	
Acquisti materie prime, semilavorati, materiali		45.980		69.001	
Costi per servizi	21.1; 25	6.009.856	994.581	6.541.978	1.386.810
Noleggi ed altri		351.665		182.080	
Costi per il personale	21.2; 25	2.832.047	160.000	3.100.380	170.000
Ammortamenti	21.3	1.400.526		1.498.764	
Svalutazioni e accantonamenti	21.4; 25	91.745	91.745	83.265	83.265
Altri oneri operativi	21.5	597.044		545.297	
TOTALE COSTI OPERATIVI	21	11.328.863		12.020.765	
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)		1.535.381		(957.646)	
Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate	22;25	(4.747.004)	(4.747.004)	(656.984)	(656.984)
Proventi Finanziari	23; 25	7.817.783	7.475.098	17.103.435	14.612.799
Oneri Finanziari	23;25	(1.425.643)	(184.844)	(2.619.880)	
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)		3.180.517		12.868.925	
Imposte	24	(2.056.176)		(1.265.766)	
Risultato dell'esercizio da gestione ordinaria		1.124.341		11.603.159	
Utile (perdita) dell'esercizio		1.124.341		11.603.159	

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO INDIVIDUALE

	30.09 2025	30.09 2024
Utile (perdita) dell'esercizio	1.124.341	11.603.159
Altre componenti di conto economico complessivo		
Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio		
Benefici ai dipendenti	(9.763)	(13.588)
Effetto fiscale	2.343	3.261
Totale	(7.420)	(10.327)
Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio		
Strumenti di copertura	10.044	(293.881)
Effetto fiscale	(2.412)	70.532
Totale	7.632	(223.349)
Totale variazione riserva oci	212	(233.676)
Risultato del periodo complessivo	1.124.553	11.369.483

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva azioni proprie	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2023	133.004	41.080.491	39.651	(1.115.515)	4.401.853	(7.246)	97.925	6.682.929	25.968.357	77.281.449
Risultato d'esercizio									11.603.159	11.603.159
Valutazione attuariale TFR							(10.327)			(10.327)
Valutazione derivati di copertura							(171.341)			(171.341)
Acquisto azioni proprie				(3.997.850)						(3.997.850)
Stock grant plan	71	67.767			(67.838)					-
Destinazione risultato d'esercizio								25.968.357	(25.968.357)	-
Patrimonio netto 30 settembre 2024	133.075	41.148.258	39.651	(5.113.365)	4.334.015	(7.246)	(83.743)	32.651.286	11.603.159	84.705.090

	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva azioni proprie	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2024	133.075	41.148.258	39.651	(5.113.365)	4.334.015	(7.246)	(83.743)	32.651.286	11.603.159	84.705.090
Risultato d'esercizio										1.124.341
Valutazione attuariale TFR							(7.420)			(7.420)
Valutazione derivati copertura							7.632			7.632
Destinazione risultato d'esercizio								11.603.159	(11.603.159)	-
Patrimonio netto 30 settembre 2025	133.075	41.148.258	39.651	(5.113.365)	4.334.015	(7.246)	(83.531)	44.254.445	1.124.341	85.829.643

RENDICONTO FINANZIARIO INDIVIDUALE (METODO INDIRETTO)

	30.09 2025	30.09 2024
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.124.341	11.603.159
Imposte sul reddito	2.056.176	1.265.766
Proventi finanziari	(7.817.783)	(17.103.435)
Oneri finanziari	6.172.647	3.276.864
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	-	-
Accantonamenti netti	186.411	200.228
Accantonamento stock grant	-	-
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.400.526	1.498.764
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	3.122.318	741.346
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	(5.256.274)	5.097.557
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	6.357.444	1.638.942
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(1.955.099)	(2.630.867)
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	6.307.548	17.233.493
Imposte pagate	-	(7.888.452)
Utilizzo dei fondi	(730.478)	(235.571)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	7.845.459	13.956.448
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(76.811)	(167.509)
Dismissioni di attività materiali	2.250	29.191
Investimenti in partecipazioni	(135.130)	(141.513)
Disinvestimenti in partecipazioni	150.000	228.686
Investimenti immobiliari	-	-
Investimenti in attività immateriali	(1.131.356)	(490.494)
Dismissioni di attività immateriali	504	-
Variazioni di attività finanziarie non correnti	(13.202.605)	(6.874.667)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(14.393.148)	(7.416.306)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	16.000.000	10.000.000
Rimborso finanziamenti bancari	(9.682.927)	(7.562.734)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	254.920	(1.528.978)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	(1.778.788)	(6.719.941)
Investimenti in azioni proprie	-	(3.997.850)
Dividendi pagati	-	(9.925.824)
Aumento capitale a pagamento	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	4.793.205	(19.735.327)
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(1.754.484)	(13.195.185)
Disponibilità liquide di inizio periodo	1.848.858	15.044.043
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	(1.754.484)	(13.195.185)
Disponibilità liquide di fine periodo	94.374	1.848.858

NOTE ESPPLICATIVE AL BILANCIO D'ESERCIZIO

INFORMAZIONI SOCIETARIE

AbitareIn S.p.A. è una società per azioni costituita nel 2016 in Italia, iscritta al registro delle Imprese di Milano, con sede legale in Milano, via degli Olivetani 10/12. La Società svolge principalmente attività di sviluppo immobiliare tramite le controllate.

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio d'esercizio e delle note esplicative sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrate sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico. AbitareIn, in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il bilancio consolidato del Gruppo al 30 settembre 2025.

4.1 PRINCIPI CONTABILI DI RIFERIMENTO E CRITERI DI VALUTAZIONE

PRINCIPI GENERALI

Il bilancio separato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 è stato predisposto nel rispetto dei Principi Contabili Internazionali ("IFRS") emessi dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e omologati dall'Unione Europea, nonché dei provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del d.lgs n. 38/2005. Con IFRS si intendono anche gli International Accounting Standards ("IAS") tuttora in vigore, nonché tutti i documenti interpretativi emessi dall'IFRS Interpretation Committee, precedentemente denominato International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") e, ancor prima, Standing Interpretations Committee ("SIC"). Il bilancio d'esercizio è redatto sulla base del principio del costo storico, eccetto che per le valutazioni a fair value di alcuni strumenti finanziari.

Il presente bilancio è basato sul presupposto della continuità aziendale.

La pubblicazione del presente bilancio separato per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 è autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 11 dicembre 2025.

PROSPETTI DI BILANCIO

Il bilancio separato di AbitareIn al 30 settembre 2025 è costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle note illustrate, predisposti in conformità con gli IFRS. Gli schemi di presentazione della situazione patrimoniale-finanziaria presentano una classificazione delle attività correnti e non correnti e delle passività correnti e non correnti dove: (i) le attività non correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo oltre i 12 mesi; (ii) le attività correnti comprendono i saldi attivi con il normale ciclo operativo entro i 12 mesi e le disponibilità liquide; (iii) le passività non correnti comprendono i debiti esigibili oltre i 12 mesi; (iv) le passività correnti comprendono i debiti esigibili entro i 12 mesi.

Infine, il rendiconto finanziario è stato predisposto utilizzando il metodo indiretto per la determinazione dei flussi finanziari derivanti dall'attività operativa. Con tale metodo l'utile d'esercizio viene rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento o finanziaria.

ESPOSIZIONE DEGLI IMPORTI NEL BILANCIO CONSOLIDATO E NELLE NOTE ESPLICATIVE

Se non diversamente specificato, gli importi del bilancio consolidato e delle note illustrate sono esposti in unità di Euro. Gli arrotondamenti nei dati contenuti negli schemi di bilancio e nelle note illustrate sono effettuati in modo da assicurare la coerenza con gli importi figuranti negli schemi di situazione patrimoniale-finanziaria e conto economico.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Riconoscimento dei ricavi

Ricavi da contratti con i clienti detta le regole per la misurazione e per la rilevazione contabile dei ricavi dai contratti di cessione di beni e servizi. Il principio prevede un modello in cinque fasi per la rilevazione dei ricavi per un importo che riflette il corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento di beni o servizi al cliente. L'ambito di applicazione del principio è costituito da tutti i ricavi derivanti da contratti con i clienti, ad eccezione di quelli regolamentati da altri principi IAS/IFRS come i leasing, i contratti d'assicurazione e

gli strumenti finanziari. I passaggi fondamentali per la contabilizzazione dei ricavi secondo il modello IFRS 15 sono:

- l'identificazione del contratto con il cliente;
- l'identificazione delle obbligazioni contrattuali;
- la determinazione del prezzo;
- l'allocazione del prezzo alle obbligazioni contrattuali;
- i criteri di iscrizione del ricavo quando l'entità soddisfa ciascuna obbligazione contrattuale.

I ricavi di AbitareIn S.p.A. per cessioni di beni e servizi sono riconducibili alle prestazioni di servizi. Le prestazioni di servizi si riferiscono principalmente alla fornitura di servizi tecnico-professionali e remunerazioni delle royalties alle società controllate.

Dividendi

I dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti di ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione del dividendo.

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali sono inizialmente rilevate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei costi accessori direttamente imputabili. Gli eventuali interessi passivi relativi alla costruzione di immobilizzazioni materiali sono capitalizzati e ammortizzati sulla base della vita utile residua del cespote a cui si riferiscono.

I costi sostenuti successivamente all'acquisto dei beni ed il costo di sostituzione di alcune parti dei beni iscritti in questa categoria sono capitalizzati solo se incrementano i benefici economici futuri attesi dal bene cui si riferiscono. Tutti gli altri costi sono rilevati a conto economico quando sostenuti. Quando il costo di sostituzione di alcune parti è capitalizzato, il valore residuo delle parti sostituite è imputato a conto economico. Qualora parti significative di tali attività materiali abbiano differenti vite utili, tali componenti sono contabilizzate separatamente, secondo il criterio del "component approach".

Le attività materiali sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore de-terminate secondo quanto previsto dallo IAS 36. L'ammortamento è calcolato in quote costanti in base alla vita utile stimata del bene per l'impresa, che è riesaminata con periodicità annuale ed eventuali cambiamenti, laddove necessari, sono apportati con applicazione prospettica. Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquote di ammortamento
Immobili	3%
Impianti e macchinari	30%
Mobili e arredi	10%
Altri beni	20%

Immobilizzazioni immateriali

Tali elementi sono rilevati inizialmente al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l'attività al suo utilizzo nel luogo e nella condizione necessaria affinché essi siano in grado di funzionare nel modo atteso dalla direzione aziendale. Gli eventuali interessi passivi maturati durante e per lo sviluppo delle altre attività immateriali sono rilevati direttamente a conto economico. Nel costo di produzione non sono compresi i costi di ricerca, i quali sono rilevati direttamente a conto economico nel periodo in cui vengono sostenuti.

Viceversa, possono essere capitalizzati i costi di sviluppo sempreché rispettino tutte le seguenti condizioni: i) il progetto è chiaramente identificato ed i costi ad esso riferiti sono identificabili e misurabili in maniera attendibile; ii) è dimostrata la fattibilità tecnica del progetto; iii) è dimostrata l'intenzione di completare il progetto e di vendere i beni immateriali generati dal progetto; iv) esiste un mercato potenziale o, in caso di uso interno, è dimostrata l'utilità dell'immobilizzazione immateriale per la produzione dei beni immateriali generati dal progetto; v) sono disponibili le risorse tecniche e finanziarie necessarie per il completamento del progetto. Le attività immateriali acquisite attraverso operazioni di aggregazione di imprese sono iscritte al valore equo ("Fair Value") definito alla data di acquisizione, se tale valore può essere determinato in modo attendibile. Le licenze acquistate e relative a software vengono capitalizzate sulla base dei costi sostenuti per il loro acquisto e per portarle in uso. L'ammortamento è calcolato col metodo lineare sulla loro stimata vita utile. Le attività immateriali a vita utile definita sono esposte al netto dei relativi ammortamenti accumulati e di eventuali perdite di valore determinate secondo le modalità descritte nella successiva Sezione.

Le principali aliquote economico tecniche utilizzate sono le seguenti:

Categoria	Aliquote di ammortamento
Costi di sviluppo	20%
Altri beni	20%

Leasing

I leasing sono trattati, a partire dal 1° gennaio 2019, in conformità al principio contabile IFRS 16 che fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un

criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi.

In base a quanto previsto dall'IFRS 16, la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi), avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società e/o il Gruppo hanno la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto. Con il principio IFRS 16 i locatari non sono ora dunque più tenuti ad operare la distinzione tra leasing finanziario e leasing operativo.

Riduzione di valore delle attività

Al termine di ogni esercizio, il Gruppo rivede il valore contabile delle proprie attività materiali e immateriali per determinare se vi siano indicazioni che queste attività abbiano subito riduzioni di valore. Qualora queste indicazioni esistano, viene stimato l'ammontare recuperabile di tali attività per determinare l'eventuale importo della svalutazione.

Partecipazioni in imprese controllate

Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore. Tali perdite di valore sono quantificate sulla base del valore recuperabile determinato con riferimento ai flussi di cassa che l'impresa partecipata sarà in grado di produrre prospetticamente. La differenza positiva, emergente all'atto dell'acquisto, tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto a valori correnti della partecipata di competenza della società è, pertanto, inclusa nel valore di carico della partecipazione. Eventuali svalutazioni di tale differenza positiva non sono ripristinate nei periodi successivi anche qualora vengano meno le condizioni che avevano portato alla svalutazione. Qualora l'eventuale quota di pertinenza della Società delle perdite della partecipata ecceda il valore contabile della partecipazione, si procede ad azzerare il valore della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite è rilevata come fondo nel passivo nel caso in cui la Società abbia l'obbligo di risponderne. Eventuali crediti di natura finanziaria che costituiscono interessenze di medio-lungo termine nelle società partecipate, siano esse imprese controllate, joint venture e/o collegate, sono classificati e valutati in accordo con le previsioni del principio IFRS 9, inclusa, se significativa, l'applicazione del modello delle perdite attese per la misurazione di eventuali perdite di valore.

Partecipazioni in altre imprese

Le partecipazioni in società in cui il Gruppo non detiene né il controllo né un'influenza notevole, e generalmente accompagnate da una partecipazione inferiore al 20%, sono contabilizzate al costo e successivamente misurate al fair value. Le variazioni di fair value sono contabilizzate nel conto economico.

Partecipazioni in collegate

Una collegata è una società sulla quale il Gruppo esercita un'influenza notevole. Per influenza notevole si intende il potere di partecipare alla determinazione delle politiche finanziarie e gestionali della partecipata senza averne il controllo o il controllo congiunto. Le considerazioni fatte per determinare l'influenza notevole sono simili a quelle necessarie a determinare il controllo. Le partecipazioni del Gruppo in società collegate sono valutate con il metodo del patrimonio netto. Con il metodo del patrimonio netto, la partecipazione in una società collegata è inizialmente rilevata al costo. Il valore contabile della partecipazione è aumentato o diminuito per rilevare la quota di pertinenza della partecipante degli utili e delle perdite della partecipata realizzati dopo la data di acquisizione. L'avviamento pertinente alla collegata è incluso nel valore contabile della partecipazione e non è soggetto ad ammortamento, né ad una verifica individuale di perdita di valore (cosiddetto impairment). Il prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio riflette la quota di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio della società collegata.

Ogni cambiamento nelle altre componenti di conto economico complessivo relativo a queste partecipate è presentato come parte del conto economico complessivo del Gruppo. Inoltre, nel caso in cui una società collegata rilevi una variazione con diretta imputazione al patrimonio netto, il Gruppo rileva la sua quota di pertinenza, ove applicabile, nel prospetto delle variazioni nel patrimonio netto. Gli utili e le perdite non realizzate derivanti da transazioni tra il Gruppo e società collegate, sono eliminati in proporzione alla quota di partecipazione nelle collegate. La quota aggregata di pertinenza del Gruppo del risultato d'esercizio delle società collegate è rilevata nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio dopo il risultato operativo e rappresenta il risultato al netto delle imposte e delle quote spettanti agli altri azionisti della collegata. Il bilancio delle società collegate è predisposto alla stessa data di chiusura del bilancio del Gruppo.

Crediti commerciali ed altri crediti

I crediti, la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali o che maturano interessi a valori di mercato, non sono attualizzati e sono iscritti al valore nominale. I crediti ceduti pro soluto sono rimossi dalla situazione patrimoniale-finanziaria in quanto tutti i rischi ed i benefici connessi a tali crediti sono sostanzialmente trasferiti al cessionario. L'iscrizione dei crediti verso clienti rivenienti in via esclusiva dalla prestazione di servizi è connessa con il momento in cui la prestazione del servizio è ultimata, cioè con il momento in cui sorge il diritto alla ricezione del corrispettivo. Le attività finanziarie diverse dai crediti verso clienti sono iscritte alla data di regolamento. All'atto della rilevazione iniziale, le attività finanziarie accolte in tale categoria sono valutate al costo, inteso come il Fair Value dello strumento, comprensivo dei costi o proventi di transizione direttamente attribuibili. I crediti con scadenza superiore ad un anno, infruttiferi o sui quali maturano interessi inferiori al mercato, sono attualizzati utilizzando i tassi di remunerazione offerti da strumenti, che per caratteristiche tecniche e per profilo di rischio/rendimento, sono comparabili. Le attività finanziarie accolte in tale voce sono valutate successivamente alla prima iscrizione secondo il metodo del costo ammortizzato. Il valore di iscrizione iniziale è, pertanto, rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale; l'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che rende uguali, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi e il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). I crediti commerciali, viceversa, sono valutati al costo storico e non sono soggetti al processo di ammortamento vista la loro breve scadenza. Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività

viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

Perdita di valore

L'IFRS 9 richiede che il Gruppo registri le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera durata contrattuale dello strumento (e.g. lifetime expected loss). La Società applica l'approccio semplificato e dunque registra le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale. Il Gruppo non ha impatti significativi non avendo crediti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide includono cassa e conti correnti bancari e depositi rimborsabili a domanda e altri investimenti finanziari a breve termine ad elevata liquidità, che sono prontamente convertibili in cassa e sono soggetti ad un rischio non significativo di variazione di valore.

PATRIMONIO NETTO

Capitale sociale

Il capitale sociale è rappresentato dal capitale sottoscritto e versato dalla Società. I costi strettamente correlati alla emissione di nuove quote sono classificati a riduzione della riserva sovrapprezzo azioni, al netto dell'eventuale effetto fiscale differito.

Riserve

Sono costituite da riserve di capitale a destinazione specifica. Includono, altresì, la riserva creata in occasione della prima applicazione dei principi contabili internazionali. Riserve da utili (perdite) esercizi precedenti. Includono i risultati economici dei precedenti esercizi per la parte non distribuita né accantonata a riserva (in caso di utili) o ripianata (in caso di perdita).

Azioni proprie

Le azioni proprie riacquistate sono rilevate al costo e portate in diminuzione del patrimonio netto. L'acquisto, la vendita o la cancellazione di azioni proprie non

danno origine a nessun profitto o perdita nel conto economico. La differenza tra il valore di acquisto e il corrispettivo, in caso di riemissione, è rilevata nella riserva sovrapprezzo azioni. In caso di esercizio nel periodo di opzioni su azioni, queste sono soddisfatte con azioni proprie.

Pagamenti basati su azioni

Il Gruppo AbitareIn riconosce benefici addizionali ad alcuni dirigenti, impiegati e consulenti attraverso piani di partecipazione al capitale (Piano di "Stock Grant"). Secondo quanto stabilito dall'IFRS 2 - Pagamenti basati su azioni - gli stessi sono da considerarsi del tipo "a regolamento con azioni" (cosiddetto "equity settlement"); pertanto l'ammontare complessivo del valore corrente delle Stock Grant alla data in cui sono stati assegnati gli obbiettivi individuali e/o del Gruppo è rilevato a conto economico come costo. Variazioni del valore corrente successive alla data di assegnazione non hanno effetto sulla valutazione iniziale. Il costo per compensi, corrispondente al valore corrente delle azioni alla data di assegnazione, è riconosciuto tra i costi del personale sulla base di un criterio a quote costanti lungo il periodo intercorrente tra la data di assegnazione e quella di maturazione, con contropartita riconosciuta a patrimonio netto.

Benefici ai dipendenti

Nei programmi con benefici definiti, tra i quali rientra anche il trattamento di fine rapporto dovuto ai dipendenti ai sensi dell'articolo 2120 del Codice Civile Italiano, l'ammontare del beneficio da erogare ai dipendenti è quantificabile soltanto dopo la cessazione del rapporto di lavoro, ed è legato a uno o più fattori quali l'età, gli anni di servizio e la retribuzione. Pertanto, il relativo onere è imputato al conto economico di competenza in base a un calcolo attuariale. La passività iscritta nel bilancio per i piani a benefici definiti corrisponde al valore attuale dell'obbligazione alla data di bilancio. Gli obblighi per i piani a benefici definiti sono determinati annualmente da un attuario indipendente utilizzando il "projected unit credit method". Il valore attuale del piano a benefici definiti è determinato scontando i futuri flussi di cassa a un tasso d'interesse pari a quello di obbligazioni (high-quality corporate) emesse in Euro e che tenga conto della durata del relativo piano pensionistico. Gli utili e le perdite attuariali derivanti dai suddetti aggiustamenti e le variazioni delle ipotesi attuariali sono imputate nel conto economico complessivo.

A partire dal 1° gennaio 2007, la cd. Legge Finanziaria 2007 e i relativi decreti attuativi hanno introdotto modificazioni rilevanti alla disciplina del TFR, tra cui la scelta del lavoratore in merito alla destinazione del proprio TFR maturando. In particolare, i nuovi flussi del TFR possono essere indirizzati dal lavoratore a forme pensionistiche prescelte oppure mantenuti in azienda. Nel caso di destinazione a forme pensionistiche esterne la società è soggetta solamente al versamento di

un contributo definito al fondo prescelto, e a partire da tale data le quote di nuova maturazione hanno natura di piani a contribuzione definita e pertanto non sono assoggettate a valutazione attuariale.

Attività finanziarie

Il Gruppo classifica le attività finanziarie in base alle categorie individuate dall'IFRS 9:

- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato;
- attività finanziarie valutate al Fair Value con contropartita Altre componenti del conto economico complessivo (FVOCI);
- attività finanziarie valutate al Fair Value con contropartita l'Utile o perdita dell'esercizio (FVTPL).

Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è il possesso dell'attività finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Si tratta principalmente di crediti verso clienti e finanziamenti. Ad eccezione dei crediti commerciali, che non contengono una componente finanziaria significativa, gli altri crediti ed i finanziamenti sono inizialmente riconosciuti in bilancio al loro fair value. I crediti commerciali che non contengono una componente finanziaria significativa sono invece riconosciuti al prezzo definito per la relativa transazione (determinato secondo il disposto del principio IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti). In sede di misurazione successiva, le attività appartenenti a tale categoria sono valutate al costo ammortizzato, utilizzando il tasso di interesse effettivo. L'eventuale fondo svalutazione di tali crediti è determinato con il forward looking approach tramite un modello a tre stadi: 1) rilevazione delle perdite attese nei primi 12 mesi alla initial recognition del credito nell'ipotesi che il rischio di credito non è aumentato; 2) riconoscimento delle perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui il rischio di credito è aumentato significativamente dalla initial recognition del credito; gli interessi vengono riconosciuti su base linda; 3) riconoscimento delle ulteriori perdite attese lungo la vita del credito nel momento in cui la perdita si è manifestata; gli interessi sono riconosciuti su base netta (viene rivisto il costo ammortizzato in quanto cambia il Tasso Interno di Rendimento essendo i flussi di cassa modificati per effetto del verificarsi del trigger event).

Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico complessivo (FVOCI) o contropartita nel Conto economico (FVTPL)

Sono classificate in tale categoria le attività finanziarie per le quali risultano verificati i seguenti requisiti: i) l'attività è posseduta nel quadro di un modello di business il cui obiettivo è conseguito sia mediante la raccolta dei flussi finanziari contrattuali che mediante la vendita dell'attività stessa; e ii) i termini contrattuali dell'attività prevedono flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire. Sono inoltre classificati in questa categoria, gli strumenti di capitale (partecipazioni nelle quali il Gruppo non esercita né il controllo né un'influenza notevole) per i quali il Gruppo applica l'opzione concessa dal principio di valutare questi strumenti al fair value con impatto sulla redditività complessiva (si rimanda a tale proposito al precedente paragrafo 4). Tali attività vengono inizialmente riconosciute in bilancio al loro fair value; in sede di misurazione successiva, la valutazione effettuata in sede di iscrizione è riaggiornata ed eventuali variazioni di fair value sono riconosciute all'interno delle Altre componenti del conto economico complessivo o direttamente nel conto economico. Eventuali svalutazioni per perdite durevoli di valore, interessi attivi e utili o perdite per differenze cambio sono rilevate nell'Utile o perdita d'esercizio. Il Gruppo ha optato per la valutazione al fair value con contropartita diretta nel conto economico (FVTPL) per la valutazione delle attività finanziarie ad eccezione delle partecipazioni delle società controllate e inclusi i crediti d'imposta per bonus fiscali rinvenienti da acquisti diretti o da sconti in fattura.

Rettifiche di valore ("Impairment") su attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

La valutazione sulle perdite di valore delle attività finanziarie valutate al costo ammortizzato è effettuata sulla scorta di un modello basato sulle perdite attese dei crediti. Secondo tale modello le attività finanziarie sono classificate nello stadio 1, stadio 2 o stadio 3 a seconda della loro qualità creditizia rispetto all'erogazione iniziale.

In particolare:

- Stadio 1: comprende i) le esposizioni creditizie di nuova acquisizione, ii) le esposizioni che non hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale e iii) le esposizioni aventi basso rischio di credito.
- Stadio 2: comprende le esposizioni creditizie che, sebbene non deteriorate, hanno subito un significativo deterioramento del rischio di credito rispetto alla data di iscrizione iniziale.
- Stadio 3: comprende le esposizioni creditizie deteriorate. Per le esposizioni appartenenti allo stadio 1 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale fino ad un anno. Per le esposizioni

appartenenti agli stadi 2 o 3 le rettifiche di valore complessive sono pari alla perdita attesa calcolata su un orizzonte temporale pari all'intera durata della relativa esposizione. I criteri per la determinazione delle svalutazioni da apportare ai crediti si basano sull'attualizzazione dei flussi finanziari attesi per capitale e interessi. Ai fini della determinazione del valore attuale dei flussi, gli elementi fondamentali sono rappresentati dall'individuazione degli incassi stimati, dalle relative date di incasso e dal tasso di attualizzazione da applicare. In particolare, l'importo della perdita è ottenuto come differenza tra il valore di iscrizione e il valore attuale degli stimati flussi di cassa, scontati al tasso di interesse originario dell'attività finanziaria. Tali attività sono classificate come attività correnti, salvo che per le quote con scadenza superiore ai 12 mesi, che vengono incluse tra le attività non correnti.

Strumenti finanziari derivati

Gli strumenti finanziari derivati sono utilizzati con l'intento di copertura, al fine di ridurre il rischio di variabilità di tasso d'interesse. Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al fair value. Quando gli strumenti finanziari hanno le caratteristiche per essere contabilizzati in hedge accounting, si applicano i seguenti trattamenti contabili:

- **Fair value hedge** - Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alle variazioni del fair value di un'attività o di una passività di bilancio attribuibili ad un particolare rischio che può determinare effetti sul conto economico, l'utile o la perdita derivante dalle successive valutazioni del fair value dello strumento di copertura sono rilevati a conto economico. L'utile o la perdita sulla posta coperta, attribuibile al rischio coperto, modificano il valore di carico di tale posta e sono rilevati a conto economico.
- **Cash flow hedge** - Se uno strumento finanziario derivato è designato per la copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa futuri di un'attività o di una passività iscritta in bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario derivato è rilevata quale componente del risultato complessivo. L'utile o la perdita cumulati sono eliminati dal patrimonio netto ed imputati a conto economico nello stesso periodo in cui è rilevato il correlato effetto economico dell'operazione oggetto di copertura. L'utile o la perdita associati ad una copertura (o a parte di copertura) divenuta inefficace, sono iscritti a conto economico.

Se uno strumento di copertura o una relazione di copertura sono chiusi, ma l'operazione oggetto di copertura non si è ancora realizzata, gli utili e le perdite cumulati, fino quel momento iscritti nel patrimonio netto, sono rilevati a conto economico nel momento in cui la relativa operazione si realizza. Se l'operazione oggetto di copertura non è più ritenuta probabile, gli utili o le perdite non ancora realizzati sospesi a patrimonio netto sono rilevati immediatamente a conto economico.

Se l'hedge accounting non può essere applicato, gli utili o le perdite derivanti dalla valutazione al fair value dello strumento finanziario derivato sono iscritti immediatamente a conto economico.

Crediti d'imposta per bonus edilizi fiscali

Crediti Sismabonus

I crediti sisma bonus acquisiti dai clienti mediante sconto in fattura e cessione del credito sono stati iscritti al costo di acquisto. Alla chiusura del bilancio, nell'anno di acquisizione, il valore del credito è stato allineato al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari). Gli effetti a conto economico derivanti da tale allineamento sono stati contabilizzati nella gestione finanziaria. Nel periodo successivo alla prima rilevazione il credito è valorizzato con il metodo dell'ammortized cost.

Passività finanziarie

Le passività finanziarie sono classificate, al momento della rilevazione iniziale, tra le passività finanziarie al fair value rilevato a conto economico, tra i mutui e finanziamenti, o tra i derivati designati come strumenti di copertura. Tutte le passività finanziarie sono rilevate inizialmente al fair value cui si aggiungono, nel caso di finanziamenti e debiti, i costi di transazione ad essi direttamente attribuibili.

Le passività finanziarie della Società comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

Dopo la rilevazione iniziale, i finanziamenti sono valutati con il criterio del costo ammortizzato usando il metodo del tasso di interesse effettivo. Gli utili e le perdite sono contabilizzati nel conto economico quando la passività è estinta, oltre che attraverso il processo di ammortamento.

Il costo ammortizzato è calcolato rilevando lo sconto o il premio sull'acquisizione e gli onorari o costi che fanno parte integrante del tasso di interesse effettivo. L'ammortamento al tasso di interesse effettivo è compreso tra gli oneri finanziari nel prospetto dell'utile/(perdita).

Una passività finanziaria viene cancellata quando l'obbligazione sottostante la passività è estinta, annullata ovvero adempiuta. Laddove una passività finanziaria esistente fosse sostituita da un'altra dello stesso prestatore, a condizioni sostanzialmente diverse, oppure le condizioni di una passività esistente venissero sostanzialmente modificate, tale scambio o modifica viene trattato come una cancellazione contabile della passività originale, accompagnata dalla rilevazione di

una nuova passività, con iscrizione nel prospetto dell’utile/(perdita) d’esercizio di eventuali differenze tra i valori contabili.

Fondi rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono costi ed oneri di natura determinata e di esistenza certa o probabile che alla data di chiusura dell’esercizio sono indeterminati nell’ammontare o nella data di sopravvenienza. Sono stanziati esclusivamente in presenza di una obbligazione attuale, conseguente a eventi passati, che può essere di tipo legale, contrattuale oppure derivare da dichiarazioni o comportamenti dell’impresa che determinano valide aspettative nelle persone coinvolte (obbligazioni implicite).

Gli accantonamenti sono iscritti in bilancio quando la società ha un’obbligazione presente quale risultato di un evento passato ed è probabile che sarà richiesto di adempiere all’obbligazione.

Gli accantonamenti sono stanziati sulla base della miglior stima dei costi richiesti per adempiere all’obbligazione alla data di bilancio e sono attualizzati quando l’effetto è significativo.

Imposte

Le imposte sul reddito includono imposte correnti e differite. Le imposte sul reddito sono generalmente imputate a conto economico, salvo quando sono relative a fattispecie contabilizzate direttamente a patrimonio netto.

Le imposte correnti sono calcolate applicando al reddito imponibile dell’esercizio l’aliquota fiscale in vigore alla data di bilancio. Le imposte differite sono calcolate utilizzando il cosiddetto liability method sulle differenze temporanee fra l’ammontare delle attività e passività di bilancio e di corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. Le imposte differite sono calcolate in base all’aliquota fiscale che si prevede sarà in vigore al momento del realizzo dell’attività o dell’estinzione della passività.

Le attività fiscali differite sono rilevate soltanto nel caso sia probabile che negli esercizi successivi si generino imponibili fiscali sufficienti per il realizzo di tali attività. Le attività e passività fiscali differite sono compensate solo quando vi è un diritto legale alla compensazione e quando si riferiscono ad imposte dovute alla medesima autorità fiscale.

USO DI STIME

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede da parte della direzione aziendale l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori dei ricavi, dei costi, delle attività, e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data del bilancio d'esercizio. I risultati a consuntivo potrebbero differire da tali stime a causa dell'incertezza che caratterizza le ipotesi e le condizioni sulle quali le stime sono basate. Pertanto, modifiche delle condizioni alla base dei giudizi, assunzioni e stime adottate possono determinare un impatto rilevante sui risultati successivi. Le stime sono utilizzate per la determinazione del fair value degli investimenti immobiliari, degli strumenti finanziari e degli strumenti finanziari derivati. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente dal management e, ove ritenuto necessario, sono supportate da pareri e studi da parte di consulenti esterni indipendenti e di primario standing (ad esempio perizie immobiliari) e gli effetti di ogni variazione sono riflessi a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio perché comportano un elevato ricorso a giudizi soggettivi, assunzioni e stime:

- Il valore dei crediti sisma bonus acquisiti dai clienti e dei crediti ecobonus maturati, è stato allineato al fair value desumibile dal mercato attivo (valore di cessione ad intermediari finanziari).
- Imposte: le imposte sul reddito, relative alla sola gestione non esente, vengono stimate in base alla previsione dell'effettivo ammontare che dovrà essere versato all'Erario in sede di dichiarazione dei redditi; la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di reddito degli esercizi futuri, tenuto conto del regime fiscale applicabile alla Società, e sono determinante utilizzando le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili nei periodi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.
- Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni: i Piani di incentivazione a medio-lungo termine basati su azioni prevedono che alla chiusura di ogni periodo contabile venga aggiornata la stima del numero di diritti che matureranno fino alla scadenza. La valutazione è fatta con l'ausilio di esperti esterni.

NUOVI PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI APPLICABILI DALL'1 GENNAIO 2024

I seguenti principi contabili, emendamenti e interpretazioni IFRS sono applicabili nella redazione dei bilanci IFRS a partire dal 1° gennaio 2024, ma non hanno comportato impatti significativi nella redazione del presente bilancio chiuso al 30 settembre 2025.

- Amendments to IAS1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" e "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants". Tali modifiche hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Inoltre, le modifiche migliorano altresì le informazioni che un'entità deve fornire quando il suo diritto di differire l'estinzione di una passività per almeno dodici mesi è soggetto al rispetto di determinati parametri (es. covenants);
- Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento richiede al venditore-lessee di valutare la passività per il lease ricevente da una transazione di sale & leaseback in modo da non rilevare un provento o una perdita che si riferiscono al diritto d'uso trattenuto.

Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supply Finance Arrangements. Il documento richiede ad un'entità di fornire informazioni aggiuntive sugli accordi di reverse factoring che permettano agli utilizzatori del bilancio di valutare in che modo gli accordi finanziari con i fornitori possano influenzare le passività e i flussi finanziari dell'entità e di comprendere l'effetto di tali accordi sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI E INTERPRETAZIONI IFRS DI FUTURA EFFICACIA

Con riferimento ai principi IFRS emanati dallo IASB e omologati per l'adozione nell'Unione Europea, la cui data di applicazione obbligatoria è successiva al 1° gennaio 2024, sono attualmente in corso le analisi volte a valutarne i potenziali effetti; tali attività risultano, allo stato, non ancora concluse.

4.2 NOTE ALLE PRINCIPALI VOCI DI STATO PATRIMONIALE

NOTA 1. ATTIVITÀ IMMATERIALI

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Attività Immateriale al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Costi di sviluppo	663.911	900.748	(236.837)
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	264	296	(32)
Immobilizzazioni in corso e acconti	-	504	(504)
Altre immobilizzazioni immateriali	1.219.149	1.017.419	201.730
Totale	1.883.324	1.918.967	(35.643)

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Immateriale per il periodo chiuso al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024, esposti per singola categoria di attività.

	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriale in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriale	Totale immobilizzazioni immateriale
<i>Valore di inizio esercizio</i>					
Costo	3.304.408	23.817	504	4.464.296	7.793.025
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.403.660)	(23.521)	-	(3.446.877)	(5.874.058)
Valore di bilancio	900.748	296	504	1.017.419	1.918.967
<i>Variazioni nell'esercizio</i>					
Incrementi per acquisizioni	150.228	-	-	981.128	1.131.356
Decrementi per dismissioni	-	-	(504)	-	(504)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(387.065)	(32)	-	(779.398)	(1.166.495)
Totale variazioni	(236.837)	(32)	(504)	201.730	(35.643)
<i>Valore di fine esercizio</i>					
Costo	3.454.636	23.817	-	5.445.424	8.923.877
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(2.790.725)	(23.553)	-	(4.226.275)	(7.040.553)
Valore di bilancio	663.911	264	-	1.219.149	1.883.324

L'incremento dei costi di sviluppo è da imputarsi, per un importo pari a Euro 150 migliaia all'investimento effettuato dalla Società relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate AbitareIn, integrata interamente con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line e allo sviluppo ed integrazione di un configuratore on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi ai costi per servizi resi da terzi. I costi di sviluppo

sostenuti dal Gruppo sono relativi a progetti che rispettano i requisiti previsti dallo IAS 38.

L'incremento delle altre immobilizzazioni immateriali è da imputarsi, per un importo pari a Euro 803 migliaia, all'effetto dell'iscrizione del diritto d'uso afferente al contratto di locazione degli uffici presso Viale Umbria, 32.

L'incremento residuo delle altre immobilizzazioni immateriali, per un importo pari a Euro 178 migliaia, è dovuto all'adeguamento dell'indice ISTAT dei contratti di leasing in capo alla holding Abitare In S.p.A., nella misura massima stabilità dell'art. 32 della Legge 392/1978.

NOTA 2. ATTIVITÀ MATERIALI

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce attività materiali al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Immobili	576.624	598.019	(21.395)
Impianti e Macchinari	-	3.037	(3.037)
Attrezzatura Generica	55.292	60.852	(5.560)
Altri Beni Materiali	1.050.105	1.177.333	(127.228)
Totale	1.682.021	1.839.241	(157.220)

La tabella seguente mostra la movimentazione relativa alle Attività Materiali per il periodo chiuso al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024, esposti per singola categoria di attività.

	Immobili	Impianti e macchinari	Attrezzatura generica	Altre immobilizzazioni materiali	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	729.442	46.643	74.134	2.181.022	3.031.241
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(131.423)	(43.606)	(13.282)	(1.003.689)	(1.192.000)
Valore di bilancio	598.019	3.037	60.852	1.177.333	1.839.241
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	76.811	76.811
Decrementi per dismissioni	-	-	-	(2.250)	(2.250)
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	(21.395)	(3.037)	(5.560)	(204.039)	(234.031)
Utilizzo fondo	-	-	-	2.250	2.250
Totale variazioni	(21.395)	(3.037)	(5.560)	(127.228)	(157.220)
Valore di fine esercizio					
Costo	729.442	46.643	74.134	2.255.583	3.105.802

Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(152.818)	(46.643)	(18.842)	(1.205.478)	(1.423.781)
Valore di bilancio	576.624	-	55.292	1.050.105	1.682.021

La voce "altre immobilizzazioni materiali" si è incrementata principalmente per un importo complessivo di Euro 62 migliaia per il rinnovo delle attrezzature in dotazione al personale dipendente.

NOTA 3. PARTECIPAZIONI

Nota 3.1 Partecipazioni in imprese controllate

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento di voce è il seguente:

Imprese controllate	30.09 2024	Incr.(decr.) costo	Svalutaz.	30.09 2025
Abitare In Development 3 S.r.l.	535.000	-	-	535.000
Abitare In Development 4 S.r.l.	540.000	80.000	-	620.000
Abitare In Development 5 S.r.l.	22.000	-	-	22.000
Abitare In Development 6 S.r.l.	39.128	12.001	-	51.129
Abitare In Development 7 S.r.l.	150.000	(150.000)	-	-
Abitare In Maggiolina S.r.l.	1.481.658	-	(360.500)	1.121.158
Accursio S.r.l.	1.060.000	120.000	-	1.180.000
Citynow S.r.l.	42.000	25.000	-	67.000
Costruire In S.r.l.	10.000	-	-	10.000
Creare S.r.l.	25.000	8.000	-	33.000
Edimi S.r.l.	30.000	20.000	-	50.000
GMC Holding S.r.l.	50.000	60.000	-	110.000
Homizy Siiq S.p.A.	168.500	82.500	-	251.000
Hommi S.r.l.	22.500	-	-	22.500
Housenow S.r.l.	28.513	20.000	-	48.513
Hub32 S.r.l.	10.000	18.796	-	28.796
Immaginare S.r.l.	92.000	40.000	--	132.000
Just Home S.r.l.	10.000	-	-	10.000
Lambrate Twin Palace S.r.l.	360.000	806.506	(1.166.505)	1
Milano City Village S.r.l.	752.000	-	(50.000)	702.000
Mivivi S.r.l.	217.000	-	-	217.000
MyCity S.r.l.	272.000	45.000	-	317.000
MyTime S.r.l.	10.000	-	-	10.000
New Tacito S.r.l.	344.519	102.607	-	447.126
Palazzo Naviglio S.r.l.	390.000	-	(90.000)	300.000
Porta Naviglio Grande S.r.l.	400.000	2.680.000	(3.079.999)	1
Savona 105 S.r.l.	1.520.000	1.600.000	-	3.120.000
TheUnits S.r.l.	138.000	220.000	-	358.000

Trilogy Towers S.r.l.	470.000	-	-	470.000
Volaplana S.r.l.	26.000	52.630	-	78.630
Ziro S.r.l.	60.000	30.000	-	90.000
Totale	9.275.818	5.873.040	(4.747.004)	10.401.854

In data 18 settembre 2025, è stata ceduta la totalità partecipazione di Abitare In Development 7 S.r.l. a terzi.

Con riferimento alle partecipazioni, si è proceduto alla svalutazione delle partecipazioni delle società controllate Abitare In Maggiolina S.r.l., Lambrate Twin Palace S.r.l., Milano City Village S.r.l., Palazzo Naviglio S.r.l. e Porta Naviglio Grande S.r.l. per un valore complessivo di Euro 4.747 migliaia. Le differenze negative tra il valore della partecipazione e del patrimonio netto di spettanza non rappresentano perdite durevoli di valore in quanto il valore delle partecipazioni e dei crediti finanziari si intendono recuperabili dai flussi finanziari previsti derivanti dal completamento dei progetti.

L'incremento delle partecipazioni delle altre società è da imputarsi alla rinuncia del finanziamento a copertura delle perdite.

L'elenco delle partecipazioni in imprese controllate con l'indicazione della composizione del patrimonio netto e delle quote di possesso è il seguente:

Imprese controllate	Sede	Capitale sociale	Patrimonio Netto al 30.09.2025	Di cui risultato d'esercizio	%	% diritti di voto esercitabile	Valore attribuito in bilancio costo	Differenza tra patrimonio netto e valore partecipazione
Abitare In Development 3 S.r.l.	Milano	10.000	183.970	168.713	100%	100%	535.000	(351.030)
Abitare In Development 4 S.r.l.	Milano	10.000	19.190	(78.562)	100%	100%	620.000	(600.810)
Abitare In Development 5 S.r.l.	Milano	10.000	711.131	(97.805)	100%	100%	22.000	689.131
Abitare In Development 6 S.r.l.	Milano	10.000	13.828	(10.053)	100%	100%	51.129	(37.301)
Abitare In Maggiolina S.r.l.	Milano	100.000	254.663	(74.169)	100%	100%	1.121.158	(866.495)
Accursio S.r.l.	Milano	10.000	22.580	(116.268)	100%	100%	1.180.000	(1.157.420)
Citynow S.r.l.	Milano	10.000	20.989	(21.198)	100%	100%	67.000	(46.011)
Costruire In S.r.l.	Milano	10.000	1.338.666	1.258.077	100%	100%	10.000	1.328.666
Creare S.r.l.	Milano	10.000	13.461	(7.251)	100%	100%	33.000	(19.539)
Deametra Siinq S.r.l.	Milano	50.000	4.803.690	(333.075)	71,20%	71,20%	-	4.803.690
Edimi S.r.l.	Milano	10.000	14.170	(18.553)	100%	100%	50.000	(35.830)
GMC Holding S.r.l.	Milano	10.000	17.186	(54.349)	100%	100%	110.000	(92.814)
Homizy Siiq S.p.A.	Milano	115.850	14.679.089	373.340	71,20%	71,20%	251.000	14.428.089
Hommi S.r.l.	Milano	10.000	358.973	353.574	100%	100%	22.500	336.473
Housenow S.r.l.	Milano	10.000	11.195	(13.125)	100%	100%	48.513	(37.318)
Hub32 S.r.l.	Milano	10.000	7.848	(19.893)	100%	100%	28.796	(20.948)
Immaginare S.r.l.	Milano	10.000	12.509	(37.956)	100%	100%	132.000	(119.491)
Just Home S.r.l.	Milano	10.000	3.874	(5.074)	100%	100%	10.000	(6.126)
Lambrate Twin Palace S.r.l.	Milano	10.000	397.377	(423.855)	100%	100%	1	397.376
Milano City Village S.r.l.	Milano	10.000	705.967	(136.565)	100%	100%	702.000	3.967
Mivivi S.r.l.	Milano	10.000	41.093	30.374	100%	100%	217.000	(175.907)
MyCity S.r.l.	Milano	10.000	13.227	(44.268)	100%	100%	317.000	(303.773)
MyTime S.r.l.	Milano	10.000	6.326	(2.619)	100%	100%	10.000	(3.674)
New Tacito S.r.l.	Milano	10.000	15.566	161.766	100%	100%	447.126	(431.560)
Palazzo Naviglio S.r.l.	Milano	10.000	306.916	29.518	100%	100%	300.000	6.916
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Milano	10.000	28.246	(2.672.579)	100%	100%	1	28.245
Savona 105 S.r.l.	Milano	10.000	929.274	(720.607)	100%	100%	3.120.000	(2.190.726)
Smartcity Siinq S.r.l.	Milano	50.000	1.423.282	71.861	71,20%	71,20%	-	1.423.282
TheUnits S.r.l.	Milano	10.000	24.177	(213.052)	100%	100%	358.000	(333.823)
Trilogy Towers S.r.l.	Milano	10.000	948.380	97.950	100%	100%	470.000	478.380
Volaplana S.r.l.	Milano	10.000	106.320	(158.950)	100%	100%	78.630	27.690
Ziro S.r.l.	Milano	10.000	14.256	(27.359)	100%	100%	90.000	(75.744)
Totale valore attribuito in bilancio							10.401.854	17.045.565

Nota 3.2 Partecipazioni in altre imprese

La composizione ed i movimenti di tale raggruppamento di voce è il seguente:

Altre imprese	30.09 2024	Incr- (decr.) costo	30.09 2025
Arras Group	91.000	(91.000)	-
BCC	2.974	(2.008)	966
Bombay n.1 S.r.l.	21.537	(21.537)	-
Tecma Solutions S.p.A.	1.051.701	235.627	1.287.328
Totale	1.167.212	121.082	1.288.294

La voce in oggetto è rappresentata principalmente dalle azioni, pari al 7,3% del capitale sociale, detenute nella società Tecma Solutions S.p.A., società quotata su Euronext Growth Milan, specializzata nella Business Innovation del Real Estate per un importo pari a Euro 1.287 migliaia.

Il valore di iscrizione si è incrementato di Euro 236 migliaia per effetto della rivalutazione generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2025 in quanto l'attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL). Quale parametro di riferimento del fair value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2025 pari a 2,24 Euro per azione.

L'ammontare residuo pari ad Euro 1 migliaio si riferisce a quote partecipative detenute nella Banca di Credito Cooperativo.

Il valore di iscrizione si è ridotto di Euro 2 migliaia per effetto della svalutazione generata dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2025 in quanto l'attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL). Quale parametro di riferimento del fair value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2025 pari a 10,06 Euro per azione.

Inoltre, la partecipazione in Arras Group è stata interamente svalutata in quanto la società ha fatto richiesta di concordato preventivo con riserva presso il Tribunale di Milano per gestire una crisi finanziaria e cercare di evitare il fallimento.

Infine, nell'arco dell'esercizio è stata ceduta l'intera quota detenuta nella società Bombay n.1 S.r.l. Tale cessione non ha generato effetti economici significativi.

NOTA 4. ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI E NON CORRENTI

La composizione ed i movimenti delle attività finanziarie correnti e non correnti, verso le società controllate, è la seguente:

Imprese controllate	SITUAZIONE INIZIALE			MOVIMENTAZIONE DEL PERIODO			SITUAZIONE FINALE		
	Attività finanziarie non correnti	Fondo svalut.	Saldo al 30.09.2024	Incr.(decr.) crediti finanziari	Riclassifica f.do svalutazione	Ripristino (svalutaz.)	Attività finanziarie non correnti	Fondo svalut.	Saldo al 30.09.2025
Abitare In Development 3 S.r.l.	1.903.185	-	1.903.185	1.275.040	-	-	3.178.225	-	3.178.225
Abitare In Development 4 S.r.l.	7.585.142	-	7.585.142	2.443.715	-	-	10.028.857	-	10.028.857
Abitare In Development 6 S.r.l.	-	-	1.903.185	516.400	-	-	516.400	-	516.400
Accursio S.r.l.	9.018.584	-	9.018.584	745.768	-	-	9.764.352	-	9.764.352
Citynow S.r.l.	2.460.674	-	2.460.674	1.183.782	-	-	3.644.456	-	3.644.456
Creare S.r.l.	815.245	-	815.245	21.500	-	-	836.745	-	836.745
Edimi S.r.l.	2.895.703	-	2.895.703	(13.499)	-	-	2.882.204	-	2.882.204
GMC Holding S.r.l.	4.931.336	-	4.931.336	443.350	-	-	5.374.686	-	5.374.686
Homizy Siiq S.p.A.	3.116.000	-	3.116.000	100.000	-	-	3.216.000	-	3.216.000
Hommi S.r.l.	-	-	-	1.930.043	-	-	1.930.043	-	1.930.043
Housenow S.r.l.	-	-	-	66.000	-	-	66.000	-	66.000
Immaginare S.r.l.	770.288	-	770.288	(15.560)	-	-	754.728	-	754.728
Mivivi S.r.l.	439.697	-	439.697	780.886	-	-	1.220.583	-	1.220.583
MyCity S.r.l.	1.789.428	-	1.789.428	(45.000)	-	-	1.744.428	-	1.744.428
New Tacito S.r.l.	650.127	-	650.127	76.093	-	-	726.220	-	726.220
Savona 105 S.r.l.	8.056.178	-	8.056.178	1.310.044	-	-	9.366.222	-	9.366.222
Ziro S.r.l.	3.651.702	-	3.651.702	(30.000)	-	-	3.621.702	-	3.621.702
Totale attività finanziarie vs controllate non correnti	48.083.289	-	48.083.289	10.788.562	-	-	58.871.851	-	58.871.851
Abitare In Development 5 S.r.l.	2.230.310	-	2.230.310	4.433.864	-	-	6.664.174	-	6.664.174
Lambrate Twin Palace S.r.l.	3.757.000	-	3.757.000	3.133.483	-	-	6.890.483	-	6.890.483
Porta Naviglio Grande S.r.l.	9.044.500	-	9.044.500	118	-	-	9.044.618	-	9.044.618
TheUnits S.r.l.	1.041.064	-	1.041.064	524.252	-	-	1.565.316	-	1.565.316
Totale attività finanziarie vs controllate correnti	16.072.874	-	16.072.874	8.091.717	-	-	24.164.591	-	24.164.591
Totale attività finanziarie vs controllate	64.156.163	-	64.156.163	18.880.279	-	-	83.036.442	-	83.036.442

Le attività finanziarie correnti e non correnti sono costituite esclusivamente da finanziamenti erogati a favore delle società controllate e sono fruttiferi di interessi.

NOTA 5. ATTIVITÀ E PASSIVITÀ PER IMPOSTE DIFFERITE

Le attività per imposte anticipate al 30 settembre 2025 ammontano a Euro 214 migliaia e i debiti per imposte differite al 30 settembre 2025 ammontano a Euro 129 migliaia, sono relative principalmente all'applicazione dell'IFRS 16.

NOTA 6. CREDITI COMMERCIALI

I crediti commerciali ammontano ad Euro 37 migliaia. La società non ha stanziato nessun fondo svalutazione crediti e non sussistono crediti scaduti.

NOTA 7. CREDITI VERSO CONTROLLATE

La voce in oggetto ammonta a Euro 26.912 migliaia (Euro 31.319 migliaia al 30 settembre 2024) ed è così composta:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Crediti per interessi su finanz. fruttiferi	10.009.422	6.534.098	3.475.324
Crediti per erario c/IVA di gruppo	-	397.137	(397.137)
Crediti per CNM	3.498.130	2.509.156	988.974
Crediti commerciali	11.684.682	19.858.587	(8.173.905)
Crediti vari	1.720.059	2.020.312	(300.253)
Totali	26.912.293	31.319.290	(4.406.997)

I crediti per CNM sono costituiti dall'assunzione da parte di Abitare In S.p.A., in qualità di consolidante fiscale, degli oneri fiscali generati dalle controllate.

I crediti commerciali si riferiscono principalmente ai crediti verso le controllate per fatture emesse e per fatture da emettere, sono principalmente riferiti a riaddebiti di spese per servizi amministrativi, spese tecniche, remunerazione della proprietà intellettuale e varie. I crediti vari si riferiscono principalmente a crediti per dividendi distribuiti durante l'anno.

NOTA 8. ATTIVITÀ FINANZIARIE ISCRITTE AL FAIR VALUE

Al 30 settembre 2025 la voce in oggetto è composta esclusivamente dall'apertura di linee di investimento effettuate dalla Società. Il valore di iscrizione è generato dall'allineamento del valore contabile al fair value al 30 settembre 2025 in

quanto l'attività è classificata come Attività finanziarie valutate al fair value con contropartita nel Conto economico (FVTPL). Il portafoglio delle gestioni patrimoniali in oggetto include titoli di stato o obbligazioni di società di primaria importanza per un valore complessivo pari a Euro 3.005 migliaia. La duration di tali investimenti non è oltre i 12 mesi.

NOTA 9. ALTRE ATTIVITÀ CORRENTI

La voce Altre attività correnti ammonta ad Euro 837 migliaia rispetto ad Euro 1.030 migliaia al termine dell'esercizio precedente. La voce in oggetto è costituita prevalentemente da:

- un credito per sisma bonus acquistati principalmente dai clienti tramite la cessione del credito per un valore complessivo di Euro 49 migliaia;
- un anticipo per un valore complessivo di Euro 57 migliaia verso la società che eroga il welfare aziendale ai dipendenti;
- depositi cauzionali per un valore complessivo di Euro 88 migliaia.

Inoltre include, per Euro 466 migliaia, ratei e risconti attivi relativi principalmente a legati a canoni per l'utilizzo di licenze software.

Al 30 settembre 2025 non sussistono ratei e risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni.

NOTA 10. ATTIVITÀ PER IMPOSTE CORRENTI

Le attività per imposte correnti pari a Euro 3.281 migliaia è composta prevalentemente dal credito IVA pari a Euro 3.272 migliaia.

NOTA 11. DISPONIBILITÀ LIQUIDE

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce disponibilità liquide al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Depositi bancari e postali	93.397	1.847.881	(1.754.484)
Denaro e lavori in cassa	977	977	-
Disponibilità liquide	94.374	1.848.858	(1.754.484)

Il saldo della voce disponibilità liquide e mezzi equivalenti, interamente denominato in Euro, rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alle date di chiusura degli esercizi.

Le disponibilità liquide al 30 settembre 2025 sono libere da vincoli o restrizioni all'utilizzo.

NOTA 12. PATRIMONIO NETTO

Di seguito il dettaglio del patrimonio netto al 30 settembre 2025:

	Capitale sociale	Riserva sopraprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva OCI	Utili a nuovo	Utile d'esercizio	Totale
Patrimonio netto 1 ottobre 2024	133.075	41.148.258	39.651	4.334.015	(7.246)	(5.113.365)	(83.743)	32.651.286	11.603.159	84.705.090
Risultato d'esercizio									1.124.341	1.124.341
Valutazione attuariale TFR										(7.420)
Valutazione derivati copertura							(7.420)			7.632
Destinazione risultato d'esercizio								7.632	11.603.159	(11.603.159)
Patrimonio netto 30 settembre 2025	133.075	41.148.258	39.651	4.334.015	(7.246)	(5.113.365)	(83.531)	44.254.445	1.124.341	85.829.643

Riserva oci

La voce in oggetto evidenzia un valore di Euro 83 migliaia (Euro 84 migliaia al 30 settembre 2024) e comprende:

- gli utili/(perdite) che si riverseranno nel conto economico, relativi alla riserva da cash flow hedge sul derivato di copertura, che evidenzia un valore positivo pari a Euro 8 migliaia;
- gli utili/(perdite) che non si riverseranno nel conto economico relativi alla valutazione attuariale del fondo trattamento di fine rapporto come previsto dallo IAS 19, che evidenzia un valore negativo pari a Euro 7 migliaia.

Riserva azioni proprie

In data 14 luglio 2023 l'assemblea ordinaria degli azionisti di Abitare In S.p.A. ha approvato l'avvio del piano di acquisto e disposizione di azioni proprie (il "Piano di Buy-Back"). Le operazioni di acquisto di azioni nell'ambito del Piano di Buy-Back sono avvenute con le modalità e nei limiti operativi previsti dalla delibera assembleare sopra richiamata, dall'art. 5 del Regolamento UE 596/2014, dell'art. 3 del Regolamento Delegato (UE) n.1052/2016 della Commissione Europea dell'8 marzo 2016 e dalla normativa generale di settore applicabile. Il totale di azioni proprie in portafoglio al 30 settembre 2025 è pari a 1.078.599 per un controvalore complessivo pari a Euro 5.113 migliaia.

NOTA 13. PASSIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI E NON CORRENTI

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce passività finanziarie non correnti al 30 settembre 2025 ed al 30 settembre 2024.

	30.09 2025			30.09 2024			
	quota non corrente	quota corrente	Totale	quota non corrente	quota corrente	Totale	Variazione
Finanziamenti bancari a medio-lungo termine	15.807.785	13.588.425	29.396.210	13.315.025	9.715.330	23.030.355	6.365.855
Finanziamenti bancari a breve termine	-	-	-	-	-	-	-
Altri debiti finanziari	797.179	1.200.272	1.997.451	917.351	825.180	1.742.531	254.920
Totali	16.604.964	14.788.697	31.393.661	14.232.376	10.540.510	24.772.886	6.620.775

tipologia finanziamento (Euro/000)	Importo erogato / deliberato	Data sottoscrizione	Data scadenza	Debito entro l'esercizio	Debito oltre l'esercizio	Totale Debito valore contabile	Totale Debito valore nominale	Ipoteca su immobili/ garanzie	Covenant
Finanziamento	1.400	23.06.2022	31.07.2027	467	233	700	700	n/a	No
Finanziamento	2.600	27.05.2022	26.05.2027	875	659	1.534	1.531	n/a	No
Finanziamento	3.000	18.07.2022	31.12.2025	519	-	519	514	n/a	Si
Finanziamento	5.000	29.09.2023	30.09.2028	1.095	2.358	3.453	3.457	n/a	Si
Finanziamento	5.000	12.10.2023	30.09.2029	1.000	2.993	3.993	4.000	n/a	No
Finanziamento	5.000	16.11.2023	30.09.2028	1.053	2.087	3.140	3.158	n/a	No
Finanziamento	3.000	06.06.2025	06.03.2029	479	2.489	2.968	3.000	n/a	No
Finanziamento	5.000	10.06.2025	10.12.2026	52	4.988	5.040	5.000	n/a	No
Finanziamento	8.000	30.07.2025	31.07.2026	8.049	-	8.049	8.000	n/a	Si
Totali				13.589	15.807	29.396	29.360		

Nel corso dell'esercizio, sono stati ottenuti nuovi finanziamenti:

- Finanziamenti chirografario per un importo complessivo di Euro 11.000 migliaia;
- Da una linea di credito per un importo complessivo pari a Euro 5.000 migliaia.

Nel corso dell'esercizio, sono stati estinti i seguenti finanziamenti:

- Mutuo chirografario deliberato un per un importo complessivo di Euro 4.500 migliaia assistito da garanzia Italia SACE, quale intervento di sostegno pubblico per gli effetti dell'epidemia Covid-19, beneficiante della controgaranzia dello Stato Italiano che rientra nell'ambito di applicazione delle "Misure temporanee per il sostegno alla liquidità delle imprese" di cui all'articolo 1 del Decreto Liquidità;

- Finanziamenti chirografari deliberati per un importo complessivo di Euro 8.200 migliaia.

Di seguito viene riportata una sensitivity analysis che è stata determinata sulla base dell'esposizione alla data del 30 settembre 2025 della società e riguarda l'effetto a conto economico della variazione dei tassi, in aumento e in diminuzione.

Le colonne riportano l'incremento (+), o al contrario un decremento (-) degli oneri finanziari rispetto al valore presente nel Bilancio Individuale 2025.

Variazione tassi		Variazione oneri	
(+)	(-)	(+)	(-)
+50 BP	-50 BP	147	(147)
+100 BP	-100 BP	294	(294)
+200 BP	-200 BP	587	(587)
+300 BP	-300 BP	881	(881)

Di seguito la tabella riepilogativa ai covenants finanziari previsti in alcuni dei contratti di finanziamento di Abitare In:

Finanziamento	Periodicità e data ultimo calcolo	Parametro	Limite	Parametro alla data dell'ultima rilevazione
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2025)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	1,36
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2025)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	< 0,75	(0,07)
AbitareIn S.p.A. (BNL)	Anno fiscale (30.09.2025)	Loan to Value	< 45,00%	40,35%
AbitareIn S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2025)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	1,36
AbitareIn S.p.A. (BPER)	Anno fiscale (30.09.2025)	indebitamento finanziario netto bilancio d'esercizio/patrimonio netto bilancio d'esercizio	< 0,75	(0,07)
AbitareIn S.p.A. (MPS)	Anno fiscale (30.09.2025)	indebitamento finanziario netto consolidato/patrimonio netto consolidato	< 1,75	1,36

Alla data del 30 settembre 2025 i covenants finanziari risultano integralmente rispettati.

La voce altri debiti finanziari è composta principalmente:

- dal debito finanziario afferente al diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito ad uffici sito in viale Umbria, 36 per un importo pari a Euro 616 migliaia;
- dal debito finanziario verso la società di leasing finalizzato all'acquisto dell'immobile sito in Via Amadeo, 57 per un importo pari a Euro 274 migliaia;

- dal debito finanziario relativo al diritto d'uso pluriennale dell'immobile in uso dal presidente del Consiglio di Amministrazione per un importo pari a Euro 179 migliaia;
- dal diritto d'uso pluriennale dell'immobile adibito ad uffici sito in viale Umbria, 32 per un importo pari a Euro 419 migliaia.

Nota 13.1 Indebitamento finanziario

Indebitamento finanziario			
Descrizione valori in unità di Euro	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
A. Disponibilità liquide	94.374	1.848.858	(1.754.484)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	37.178.705	31.924.593	5.254.112
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	37.273.079	33.773.451	3.499.628
E. Debito finanziario corrente	-	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	14.788.697	10.540.510	4.248.187
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	14.788.697	10.540.510	4.248.187
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	(22.484.382)	(23.232.941)	748.559
I. Debito finanziario non corrente	16.604.964	14.232.376	2.372.588
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	16.604.964	14.232.376	2.372.588
M. Totale indebitamento finanziario (H)+(L)	(5.879.418)	(9.000.565)	3.121.147

L'indebitamento finanziario netto al 30 settembre 2025 presenta un saldo negativo di Euro 5.879 migliaia rispetto ad un saldo negativo di Euro 9.001 migliaia al 30 settembre 2024.

NOTA 14. PASSIVITÀ PER BENEFICI AI DIPENDENTI

Ai sensi del principio IAS 19R, di seguito si riporta il dettaglio delle principali assunzioni economico-finanziarie utilizzate ai fini delle valutazioni attuariali:

	30.09 2025	30.09 2024
Tasso annuo di inflazione	2,00%	2,50%
Tasso annuo tecnico di attualizzazione	3,70%	3,25%
Tasso annuo di incremento delle retribuzioni	2,00%	2,50%

I benefici a favore dei dipendenti risultano così movimentati nel corso degli esercizi:

Saldo al 30 settembre 2024	274.577
Oneri finanziari	8.464
Anticipi e liquidazioni	(71.244)
Accantonamento del fondo	94.666
Utile / (Perdite) attuariali	20.461
Saldo al 30 settembre 2025	326.924

Di seguito la tabella di riconciliazione delle passività per benefici ai dipendenti secondo lo IAS 19:

Riconciliazione delle passività per benefici ai dipendenti

Obbligazione a benefici definiti	264.514
Costo del servizio	62.551
Costo netto degli interessi	8.465
(Benefici pagati)	(28.867)
Trasferimenti in (out)	-
Obbligazione a benefici definiti prevista	306.663
(Guadagno)/perdita attuariale	13.594
Guadagni e perdite attuariali su DBO - Variazioni delle ipotesi finanziarie	(8.208)
Guadagni e perdite attuariali su DBO - Rettifiche di esperienza e altre ass.	21.802
Obbligazioni e benefici definiti al 30.09.2025	320.257

NOTA 15. ALTRE PASSIVITÀ NON CORRENTI

Al 30 settembre 2025 la voce "Altre passività non correnti", pari a Euro 623 migliaia, è composta principalmente dal fondo per il trattamento di fine mandato per un importo pari a Euro 523 migliaia e dal fondo rischi emerso dal valore negativo del mark to market dei derivati di copertura di cash flow hedge per un importo pari a Euro 99 migliaia.

La movimentazione del Fondo per il trattamento di fine mandato degli amministratori è la seguente:

Saldo al 30 settembre 2024	428.731
Oneri finanziari	13.719
Anticipi e liquidazioni	-
Accantonamento del fondo	91.745
Utile / (Perdite) attuariali	(10.698)
Saldo al 30 settembre 2025	523.497

Di seguito la tabella di riconciliazione del Fondo per il trattamento di fine mandato degli amministratori secondo lo IAS 19:

Riconciliazione del fondo per il trattamento di fine mandato degli amministratori

Obbligazione a benefici definiti	428.732
Costo del servizio	91.745
Costo netto degli interessi	13.719
(Benefici pagati)	-
Trasferimenti in (out)	-
Obbligazione a benefici definiti prevista	534.196
(Guadagno)/perdita attuariale	(10.698)
Guadagni e perdite attuariali su DBO - Variazioni delle ipotesi finanziarie	(12.796)
Guadagni e perdite attuariali su DBO - Rettifiche di esperienza e altre ass.	2.098
Obbligazioni e benefici definiti al 30.09.2025	523.498

Di seguito la tabella riportata presenta la composizione del fondo rischi:

Descrizione	Nozionale	Data valorizzazione	Scadenza	Mark To Market
IRS tasso fisso/tasso variabile con floor a zero	3.984.433	30/09/2025	30/09/2028	90.379
IRS tasso fisso/tasso variabile con floor a zero	3.000.000	30/09/2025	06/12/2028	8.914
Totale				99.293

NOTA 16. DEBITI COMMERCIALI

I debiti commerciali sono pari ad Euro 460 migliaia (Euro 700 migliaia al 30 settembre 2024) e sono iscritti al valore nominale. Tutti i debiti hanno scadenza entro l'esercizio successivo. I debiti rappresentano quanto dovuto per prestazioni di servizi e consulenze, emolumenti e forniture varie. Non sussistono debiti per importi significativi in valuta diversa dall'Euro. Non sussistono debiti per importi significativi al di fuori del territorio italiano.

NOTA 17. DEBITI VERSO SOCIETÀ CONTROLLATE

Ammontano complessivamente a Euro 12.523 migliaia di euro (Euro 17.539 migliaia al 30 settembre 2024), e sono così composti:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Debiti per CNM	3.135.364	2.266.024	869.340
Debiti per erario c/IVA di gruppo	4.096.324	9.538.933	(5.442.609)
Debiti commerciali	1.199.795	170.991	1.028.804

Debiti vari	4.091.796	5.563.375	(1.471.579)
Totale	12.523.279	17.539.323	(5.016.044)

I debiti per CNM sono costituiti dall'assunzione da parte di Abitare In S.p.A., in qualità di consolidante fiscale, dei proventi fiscali generati dalle controllate.

I debiti commerciali si riferiscono principalmente al debito verso la controllata Lambrate Twin Palace S.r.l. per l'emissione di una nota di credito e al debito verso la controllata Abitare In Development 3 S.r.l. per l'affitto dell'immobile, sede operativa della capogruppo.

NOTA 18. ALTRE PASSIVITÀ CORRENTI

La tabella di seguito riportata presenta la composizione della voce Altre passività correnti al 30 settembre 2025 ed al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Altri fondi per rischi e oneri	-	25.085	(25.085)
Altri debiti	861.295	1.021.250	(159.955)
Ratei e risconti passivi	19.213	50.079	(30.866)
Debiti verso Istituti Previdenziali	64.462	122.745	(58.283)
Altre passività correnti	944.970	1.219.159	(274.189)

La voce "Altri debiti" è composta prevalentemente dal debito verso gli amministratori per il compenso maturato e non corrisposto per un importo pari a Euro 458 migliaia e dal debito verso i dipendenti per note spese, contributi, ferie, quattordicesime e tredicesime maturate per un importo complessivo pari a Euro 369 migliaia.

NOTA 19. PASSIVITÀ PER IMPOSTE CORRENTI

La voce Passività per imposte correnti, pari a Euro 442 migliaia al 30 settembre 2025 è composta principalmente dal debito verso l'erario per IRES per un importo complessivo di Euro 128 migliaia, dal debito verso l'erario per IRAP per un importo complessivo pari a Euro 258 migliaia e dal debito verso l'erario per le ritenute da versare dei professionisti per un importo complessivo pari a Euro 52 migliaia.

4.3 NOTE ALLE PRINCIPALI VOCI DI CONTO ECONOMICO

NOTA 20. RICAVI

Il valore complessivo dei ricavi è passato da Euro 11.063 migliaia al 30 settembre 2024 a Euro 12.864 migliaia al 30 settembre 2024. Tale andamento è da imputarsi principalmente all'incremento della voce Ricavi per servizi.

Nota 20.1 Ricavi per servizi

I ricavi per servizi pari Euro 11.387 migliaia si riferiscono alla fatturazione di servizi alle controllate. La policy infragruppo per la fatturazione dei servizi durante l'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 e identifica correttamente il valore dei servizi di IP (proprietà intellettuale) rispetto alle attività gestionali di tipo tecnico, commerciale, marketing ed amministrativo. Sono stati identificati due principali IP, utilizzo di Software ed utilizzo di Know-How, costituiti e resi fruibili alle società controllate sulla base di contratti di utilizzo dedicati. La capogruppo ha presentato istanza di Patent Box per il riconoscimento del credito d'imposta sull'utile derivante da sfruttamento degli IP identificati.

Nota 20.2 Altri ricavi

La voce altri ricavi pari a Euro 1.478 migliaia è composta principalmente da:

- Altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita per un ammontare pari ad Euro 766 migliaia;
- Altri ricavi relativi al credito d'imposta per attività di R&S pari a Euro 18 migliaia;
- Riaddebiti di costi di pertinenza delle controllate pari Euro 86 migliaia;
- Riaddebiti di costi di pertinenza a terzi per un importo pari Euro 318 migliaia.

NOTA 21. COSTI OPERATIVI

Al 30 settembre 2025 ammontano Euro 11.329 migliaia e includono principalmente costi per servizi.

Nota 21.1 Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è di seguito riportata:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Consulenze legali, notarili e amministrative	1.011.291	775.907	235.384
Consulenze tecniche professionisti	1.030.066	902.143	127.923
Ufficio stampa	10.701	10.603	98
Compenso amministratori	835.766	1.263.886	(428.120)
Compenso Sindaci, società di revisione e OdV	186.494	182.662	3.832
Marketing e pubblicità	399.394	1.123.464	(724.070)
Canone licenze software	579.381	511.477	67.904
Ricerca, formazione e addestramento	258.188	192.561	65.627
Assicurazioni	87.558	68.207	19.351
Utenze	116.071	114.901	1.170
Spese condominiali	24.968	21.330	3.638
Costi vari riaddebitati vs controllate	85.932	57.924	28.008
Altri	1.384.046	1.316.913	67.133
Totale	6.009.856	6.541.978	(532.122)

Nota 21.2 Costi per il personale

Di seguito viene riportato il dettaglio dei costi del personale:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Salari e stipendi	1.701.367	1.961.847	(260.480)
Oneri sociali	586.088	535.019	51.069
TFR	94.666	116.963	(22.297)
Altri costi	449.926	486.551	(36.625)
Totale costi del personale	2.832.047	3.100.380	(268.333)

Organico

Il numero medio e puntuale dei dipendenti per categoria, relativamente agli esercizi chiusi al 30 settembre 2025 e al 30 settembre 2024, è riportato nella tabella seguente:

	30.09 2025	30.09 2024	Media	Puntuale	Media	Puntuale
	Media	Puntuale				
Dirigenti	2	2	2	2	2	2
Impiegati	40	37	45	40		
Totale	42	39	47	42		

Nota 21.3 Ammortamenti

La composizione della voce "Ammortamenti" è di seguito riportata:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Amm.ti attività immateriali	1.166.495	1.268.043	(101.548)

Amm.ti attività materiali	234.031	230.721	3.310
Totale ammortamenti	1.400.526	1.498.764	(98.238)

Nota 21.4 Svalutazione e accantonamenti

La voce “Svalutazione e accantonamenti” è composta interamente dall'accantonamento relativo al trattamento di fine mandato riconosciuto agli amministratori pari a Euro 92 migliaia.

Nota 21.5 Altri costi operativi

Gli altri costi operativi ammontano a Euro 597 migliaia e includono principalmente abbonamenti e le quote associative e le perdite subite a vario titolo.

NOTA 22. RIPRISTINO/(SVALUTAZIONE) PARTECIPAZIONI CONTROLLATE

Al 30 settembre 2025 la voce “Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate” ammonta ad Euro 4.747 migliaia, di seguito viene riportato il dettaglio:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Abitare In Maggiolina S.r.l.	360.500	-	360.500
Lambrate Twin Palace S.r.l.	1.166.505	-	1.166.505
Milano City Village S.r.l.	50.000	-	50.000
Palazzo Naviglio S.r.l.	90.000	-	90.000
Porta Naviglio Grande S.r.l.	3.079.999	-	3.079.999
Volaplana S.r.l.	-	656.984	(656.984)
Totale	4.747.004	656.984	4.090.020

Con riferimento alle partecipazioni delle società controllate, nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 si è reso necessario procedere ad una svalutazione. Tale rettifica ha riguardato le partecipazioni detenute nelle società controllate Abitare In Maggiolina S.r.l., Lambrate Twin Palace S.r.l., Milano City Village S.r.l., Palazzo Naviglio S.r.l. e Porta Naviglio Grande S.r.l. per un valore complessivo pari a Euro 4.747 migliaia. La svalutazione è stata effettuata per allineare i valori alle perdite future attese.

NOTA 23. ONERI E PROVENTI FINANZIARI

Al 30 settembre 2025 i proventi finanziari ammontano ad Euro 7.818 migliaia, di seguito viene riportato il dettaglio dei proventi finanziari:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Dividendi	1.445.000	10.700.000	(9.255.000)
Proventi da titoli di investimento	106.723	404.833	(298.110)
Interessi attivi vs controllate	5.901.140	3.651.660	2.249.480
Interessi attivi	129.278	243.369	(114.091)
Proventi da derivati	-	99.585	(99.585)
Rivalutazione partecipazioni	235.627	21.535	214.092
Altri proventi finanziari	15	1.982.453	(1.982.438)
Totale	7.817.783	17.103.435	(9.285.652)

I dividendi distribuiti dalle controllate Trilogy Towers S.r.l. e Abitare In Development 7 S.r.l. sono pari ad un importo complessivo di Euro 1.445 migliaia. Gli interessi attivi verso le società controllate, sono interessi maturati sui finanziamenti a medio lungo termine erogati alle controllate per un importo pari a Euro 5.901 migliaia. Il provento finanziario da titoli, pari a Euro 107 migliaia, è dovuto alla rivalutazione delle linee di investimento effettuate dalla Società, generato dall'allineamento contabile al fair value al 30 settembre 2025. Gli interessi attivi si riferiscono principalmente, per un importo complessivo pari a Euro 128 migliaia, a rendimenti attivi maturati sul finanziamento concesso dalla Società a terzi. La voce "Rivalutazione partecipazioni" pari a Euro 236 migliaia, si riferisce interamente alla rivalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. Quale parametro di riferimento del fair value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2025 pari a 2,24 Euro per azione.

Al 30 settembre 2025 gli oneri finanziari ammontano ad Euro 1.426 migliaia, di seguito viene riportato il dettaglio degli oneri finanziari:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Svalutazione partecipazioni	93.008	876.798	(783.790)
Minusvalenza partecipazioni	184.844	-	184.844
Interessi passivi su mutui	1.076.122	1.585.418	(509.296)
Commissioni su mutui	33.879	16.603	17.276
Altri oneri finanziari	37.790	141.061	(103.271)
Totale	1.425.643	2.619.880	(1.194.237)

La voce "Svalutazione partecipazioni" pari a Euro 93 migliaia, si riferisce principalmente (per un importo complessivo di Euro 91 migliaia) alla svalutazione della partecipazione in Arras Group in quanto la società ha fatto richiesta di concordato preventivo con riserva presso il Tribunale di Milano per gestire una crisi finanziaria e cercare di evitare il fallimento. La parte residuale, pari a Euro 2 migliaia, si riferisce alla svalutazione di quote partecipative detenute nella Banca di Credito Cooperativo. Quale parametro di riferimento del fair value è stato utilizzato il controvalore di quotazione al 30 settembre 2025 pari a 10,06 Euro per azione. La minusvalenza di partecipazioni pari a Euro 185 migliaia, si riferisce principalmente alla cessione della totalità della partecipazione a terzi della società Abitare

In Development 7 S.r.l. per un importo pari a Euro 149 migliaia; la parte residuale pari a Euro 36 migliaia, si riferisce alla risoluzione consensuale della partecipazione di Abitare In S.p.A. in Via Bombay n.1 S.r.l. Gli interessi passivi verso istituti di credito, pari a Euro 1.076 migliaia, sono riconducibili all'indebitamento finanziario medio dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2025.

NOTA 24. IMPOSTE

Si riporta di seguito la composizione della voce imposte sul reddito al 30 settembre 2025 ed al 30 settembre 2024.

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Correnti	2.007.385	1.401.113	606.272
Differite	48.791	(135.347)	184.138
Imposte	2.056.176	1.265.766	790.410

La riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo iscritto in bilancio e l'onere fiscale teorico, determinato per le imposte IRES, IRAP e sulla base dell'aliquota fiscale teorica, è la seguente:

IRES	%	2025	2024
Risultato ante imposte		3.180.517	12.868.925
Onere fiscale teorico %	24%	763.324	3.088.542
<i>Variazioni in aumento:</i>			
IMU		1.054	-
Accant. Bonus/F.do svalutazione crediti/Svalutazioni		4.840.012	876.797
Compensi non pagati e bonus dipendenti		187.000	685.360
Altre variazioni in aumento		502.097	1.063.990
Totali		5.530.163	2.626.147
<i>Variazioni in diminuzione:</i>			
Compensi pagati e bonus dipendenti		397.860	33.834
Dividendi e rivalutazioni		1.608.377	10.186.535
Deduzione per perdite pregresse, ACE, IRAP e contributi		117.190	-
Altre variazioni in diminuzione		91.265	229.124
Totali		2.214.692	10.449.493
Imponibile IRES		6.495.988	5.045.579
IRES di competenza dell'esercizio		1.559.037	1.210.939
Soprav attive IRES esercizio precedente		-	-
IRES		1.559.037	1.210.939

IRAP	%	2025	2024
Differenza tra proventi e costi rilevanti ai fini IRAP		4.445.461	999.200
Onere fiscale teorico %	5,57 %	247.612	55.655
<i>Variazioni in aumento:</i>			
Costo collaboratori e amministratori		6.092.480	4.360.707
IMU		4.217	4.217
Altre variazioni in aumento		87.550	799.209
Totale		6.184.247	5.164.133
<i>Variazioni in diminuzione:</i>			
Contributi in conto esercizio		18.413	46.208
Deduzioni per cuneo fiscale		1.882.784	2.613.830
Altre variazioni in diminuzione		679.171	89.045
Totale		2.580.368	2.749.083
Imponibile IRAP		8.049.340	3.414.250
IRAP di competenza dell'esercizio		448.348	190.174

NOTA 25. OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Ai sensi dello IAS 24 le parti correlate del Gruppo sono le imprese e le persone che sono in grado di esercitare il controllo, il controllo congiunto o un'influenza significativa sul Gruppo e sulle sue controllate.

I rapporti tra le società hanno natura commerciale e finanziaria e sono tendenzialmente formalizzati da contratti. Tali rapporti sono effettuati a valore di mercato e attentamente monitorati dal Consiglio di Amministrazione. Con le controparti in oggetto sono state poste operazioni relative alla normale operatività delle singole entità; non si evidenziano operazioni di carattere atipico o inusuale.

Operazioni con società appartenenti al Gruppo

Nel corso dell'esercizio la società ha intrattenuto vari rapporti di natura commerciale, finanziaria ed economica con le imprese del gruppo.

Con il prospetto che segue si fornisce un quadro riepilogativo dei rapporti intrattenuti nel corso dell'anno.

Società	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Altri crediti correnti	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Altri debiti correnti
Abitare In Development 3 S.r.l.	3.388.173	1.286.171	59	419.319	61.180	616.262
Abitare In Development 4 S.r.l.	11.537.822	2.227.409	172.411	-	-	142.492
Abitare In Development 5 S.r.l.	6.900.748	54.636	573.086	-	-	189.365
Abitare In Development 6 S.r.l.	546.239	5.848	3.353	-	-	10.322

ABITARE IN RELAZIONE FINANZIARIA ANNUALE AL 30/09/2025

Abitare In Maggiolina S.r.l.	-	11.700	-	509.147	-	156.591
Accursio S.r.l.	11.702.452	878.357	378.808	-	-	173.184
Citynow S.r.l.	4.000.393	44.098	48.633	-	-	52.070
Costruire In S.r.l.	-	11.700	426.027	-	-	44.860
Creare S.r.l.	934.888	32.353	8.901	-	-	10.634
Deametra Siiq S.r.l.	-	-	653	-	-	-
Edimi S.r.l.	3.225.382	300.505	35.053	-	-	35.084
GMC Holding S.r.l.	5.863.462	3.817.730	58.401	-	-	68.251
Homizy Siiq S.p.A.	3.569.591	963.323	-	-	44.324	540.000
Hommi S.r.l.	2.059.745	31.700	148.642	-	-	1.713
Housenow S.r.l.	67.231	1.700	33.960	-	-	35.714
Hub32 S.r.l.	-	-	-	-	-	6.536
Immaginare S.r.l.	857.910	787.628	3.438	-	-	11.917
Just Home S.r.l.	3.167	-	-	-	-	1.856
Lambrate Twin Palace S.r.l.	7.264.339	1.700	331.198	-	1.094.291	160.325
Milano City Village S.r.l.	-	11.700	-	-	-	1.912.421
Mivivi S.r.l.	1.271.531	45.900	63.985	-	-	39.271
MyCity S.r.l.	1.873.583	15.042	69.983	-	-	2.742.687
MyTime S.r.l.	-	-	-	-	-	1.081
New Tacito S.r.l.	1.557.295	158.395	808.793	-	-	87.343
Palazzo Naviglio S.r.l.	-	12.100	532.353	-	-	584.226
Porta Naviglio Grande S.r.l.	10.364.271	3.774	116.019	-	-	269.668
Savona 105 S.r.l.	10.046.282	197.458	118.984	-	-	262.322
Smartcity Siiq S.r.l.	-	760	6.804	-	-	-
The Units S.r.l.	1.684.112	151.552	3.742	-	-	35.740
Trilogy Towers S.r.l.	-	221.040	1.200.000	-	-	374.683
Volaplana S.r.l.	-	39.260	-	-	-	2.641.304
Ziro S.r.l.	4.327.248	371.143	74.903	-	-	115.562
Totale	93.045.864	11.684.682	5.218.189	928.466	1.199.795	11.323.484

Società	Ricavi per servizi	Altri ricavi	Inter. attivi	Costi per servizi	Oneri finanziari	Altri proventi finanziari
Abitare In Development 3 S.r.l.	1.284.471	1.700	209.948	1.700	-	-
Abitare In Development 4 S.r.l.	329.021	1.700	618.274	1.700	-	-
Abitare In Development 5 S.r.l.	3.380.918	1.700	236.574	1.700	-	-
Abitare In Development 6 S.r.l.	-	1.700	27.134	1.700	-	-
Abitare In Development 7 S.r.l.	-	1.700	-	1.700	149.000	245.000
Abitare In Maggiolina S.r.l.	10.000	1.700	-	1.700	-	-
Accursio S.r.l.	381.097	1.700	684.379	1.700	-	-
Citynow S.r.l.	10.000	1.700	218.573	1.700	-	-
Costruire In S.r.l.	10.000	1.700	-	1.700	-	-
Creare S.r.l.	10.000	11.580	60.262	11.580	-	-
Edimi S.r.l.	134.232	1.700	209.128	1.700	-	-
GMC Holding S.r.l.	158.694	-	365.850	-	-	-
Homizy Siiq S.p.A.	962.300	1.023	231.597	1.023	-	-

Hommi S.r.l.	30.000	1.700	129.702	1.700	-	-
Housenow S.r.l.	-	1.700	194	1.700	-	-
Hub 32 S.r.l.	-	-	4.796	-	-	-
Immaginare S.r.l.	102.975	1.700	55.833	1.700	-	-
Just Home S.r.l.	-	-	3.167	-	-	-
Lambrate Twin Palace S.r.l.	1.936.096	1.700	373.856	1.700	1.166.505	-
Milano City Village S.r.l.	10.000	1.700	-	1.700	50.000	-
Mivivi S.r.l.	44.200	1.700	50.948	1.700	-	-
MyCity S.r.l.	1.734.191	4.210	129.155	4.210	-	-
New Tacito S.r.l.	10.000	1.700	485.764	1.700	-	-
Palazzo Naviglio S.r.l.	10.400	1.700	-	1.700	90.000	-
Porta Naviglio Grande S.r.l.	-	1.700	743.582	1.700	3.079.999	-
Savona 105 S.r.l.	195.759	1.700	680.060	1.700	-	-
Smartcity Siinq S.r.l.	-	760	-	760	-	-
The Units S.r.l.	260.354	1.700	118.796	1.700	-	-
Trilogy Towers S.r.l.	219.340	1.700	-	1.700	-	1.200.000
Volaplana S.r.l.	10.000	29.260	-	29.260	-	-
Ziro S.r.l.	152.622	1.700	263.568	1.700	-	-
Totale	11.386.670	85.933	5.901.140	85.933	4.896.004	1.445.000

Operazione con altre parti correlate

Nel corso dell'esercizio la società ha intrattenuo vari rapporti di natura commerciale, finanziaria ed economica con le altre parti correlate individuate.

Di seguito il dettaglio relativo alle attività e passività verso le altre parti correlate individuate:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Partecipazione in Via Bombay n.1 S.r.l.	-	21.537	(21.537)
Finanziamento vs Via Bombay n.1 S.r.l.	-	3.473.867	(3.473.867)
Crediti commerciali vs Via Bombay n.1 S.r.l.	-	953.572	(953.572)
Fondo TFM	523.497	428.731	94.766
Debiti vs amministratori	495.000	698.860	(203.860)
Debiti vs sindaci	50.491	33.825	16.666
Totale	1.068.988	5.610.392	(4.541.404)

Di seguito il dettaglio relativo ai ricavi e costi verso le altre parti correlate individuate:

	30.09 2025	30.09 2024	Variazione
Ricavi per service vs Via Bombay n.1 S.r.l.	115.858	671.333	(555.475)
Rivalutazione partecipazione Via Bombay n.1 S.r.l.	-	21.537	(21.537)

Minusvalenza partecipazione Via Bombay n.1 S.r.l.	35.844	-	35.844
Interessi attivi per finanziamento vs Bombay n.1 S.r.l.	128.958	239.602	(110.644)
TFM	91.745	83.265	8.480
Compenso amministratori	835.766	1.263.886	(428.120)
Compenso sindaci	72.882	65.000	7.882
Compenso dirigente con responsabilità strategiche	160.000	170.000	(10.000)
Totale	1.441.053	2.514.623	(1.073.570)

Impegni e garanzie prestate dal Gruppo da Abitare In

Oltre a quanto riportato nel bilancio consolidato, si elencano di seguito le garanzie rilasciate da Abitare In S.p.A. per conto delle controllate in favore degli istituti di credito:

Società	Importo garantito	Data di rilascio	Tipologia della garanzia
Abitare In Development 3 S.r.l.	3.000.000	22.06.2018	Fidejussione rimborso finanziamento
AbitareIn Development 4 S.r.l.	1.175.000	03.03.2022	Lettera di patronage di 1,7 mln
Accursio S.r.l.	10.500.000	29.12.2021	Fidejussione rimborso finanziamento
Citynow S.r.l.	400.000	01.02.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Deametra Siinq S.r.l.	21.688.857	29.12.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Homizy Siiq S.p.A.	1.500.000	21.05.2024	Fidejussione rimborso finanziamento
Hommi S.r.l.	10.000.000	25.10.2024	Fidejussione rimborso finanziamento
Lambrate Twin Palace S.r.l.	3.300.000	25.05.2021	Lettera di patronage di 3,3 mln e postergazione finanziamento soci 2 mln
Mivivi S.r.l.	5.000.000	06.05.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
MyCity S.r.l.	17.300.000	15.05.2023	Lettera di patronage
Porta Naviglio Grande S.r.l.*	3.650.000	17.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Savona 105 S.r.l.	10.950.000	03.12.2020	Fidejussione rimborso finanziamento
Smartcity Siinq S.r.l.	13.650.000	13.12.2021	Fidejussione rimborso finanziamento
Volaplana S.r.l.	5.000.000	11.01.2022	Fidejussione rimborso finanziamento
Totale	107.113.857		

*: è stato raggiunto l'obiettivo di vendita che consente ad Abitare In S.p.A. di richiedere la cancellazione della garanzia.

POLITICA DI GESTIONE DEI RISCHI FINANZIARI

Si rimanda alla relazione sulla gestione consolidata

INFORMATIVA RELATIVA AL VALORE CONTABILE E FAIR VALUE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

L'IFRS 7 e l'IFRS 13 richiedono che la classificazione degli strumenti finanziari valutati al fair value sia effettuata sulla base della qualità delle fonti degli input

utilizzati nella determinazione del fair value stesso. In particolare, l'IFRS 7 e l'IFRS 13 definiscono 3 livelli di fair value:

- livello 1: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di prezzi quotati (non modificati) su mercati attivi, sia Ufficiali che Over the Counter di attività o passività identiche;
- livello 2: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di input diversi da prezzi quotati di cui al livello 1, ma che per tali attività/passività, sono osservabili direttamente o indirettamente sul mercato;
- livello 3: sono classificate in tale livello le attività/passività finanziarie il cui fair value è determinato sulla base di dati di mercato non osservabili. Rientrano in questa categoria gli strumenti valutati sulla base di stime interne, effettuate con metodi proprietari sulla base delle best practices di settore.

Non vi sono stati trasferimenti tra i diversi livelli della gerarchia del fair value nei periodi considerati.

La tabella di seguito riportata riepiloga le attività e le passività che sono misurate al fair value al 30 settembre 2025 sulla base del livello che riflette gli input utilizzati nella determinazione del fair value:

AL 30.09.2025					
(In Euro)	Nota	Valore contabile	Livello 1	Livello 2	Livello 3
Attività					
Partecipazioni in imprese controllate	3.1	10.401.854	10.150.854	-	251.000
Partecipazioni in altre imprese	3.2	1.288.294	1.288.294	-	-
Attività finanziarie correnti	4	24.164.591	24.164.591	-	-
Crediti commerciali	6	36.722	-	-	36.722
Crediti verso società controllate	7	26.912.293	-	-	26.912.293
Attività finanziarie iscritte al fair value	8	3.004.692	3.004.692	-	-
Altre attività correnti	9	837.061	-	-	837.061
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	11	94.374	94.374	-	-
Passività					
Passività finanziarie non correnti	13	16.604.964	16.604.964	-	-
Altre passività non correnti	15	622.790	-	-	622.790
Passività finanziarie correnti	13	14.788.697	14.788.697	-	-
Debiti commerciali	16	459.830	-	-	459.830
Debiti verso imprese controllate	17	12.523.279	-	-	12.523.279
Altre passività correnti	18	944.970	-	-	944.970

PASSIVITÀ POTENZIALI E PRINCIPALI CONTENZIOSI IN ESSERE

Si rinvia a quanto indicato nella Relazione intermedia sulla gestione.

TRANSAZIONI DERIVANTI DA OPERAZIONI ATIPICHE E/O INUSUALI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 la società Abitare In S.p.A. non ha posto in essere operazioni atipiche e/o inusuali, così come definite dalla comunicazione stessa.

EVENTI ED OPERAZIONI SIGNIFICATIVE NON RICORRENTI

Ai sensi della Comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 n. DEM/6064296, si precisa che nel corso dell'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 la società Abitare In S.p.A. non ha posto in essere eventi ed operazioni significative non ricorrenti, così come definite dalla comunicazione stessa.

COMPENSI ALLA SOCIETÀ DI REVISIONE

Di seguito il dettaglio dei corrispettivi di competenza per l'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 per i servizi di revisione e per quelli diversi dalla revisione resi dalla stessa Società di revisione BDO S.p.A.

Valori espressi in K€	30.09 2025
Revisione bilancio semestrale	25
Revisione legale	33
Altri servizi di assurance	2
Totale	60

PROPOSTA DI APPROVAZIONE DEL BILANCIO E DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO AL 30 SETTEMBRE 2025

Signori Azionisti, nel sottoporre alla Vostra approvazione il Bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2025, Vi proponiamo di riportare a nuovo l'utile d'esercizio di 1.124.341 euro.

4.4 ATTESTAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

AI SENSI DELL'ART. 154-BIS, COMMA 5, DEL D. LGS. N. 58/1998 (TESTO UNICO DELLA FINANZA)

1. I sottoscritti Luigi Francesco Gozzini e Cristiano Contini, in qualità rispettivamente, di Amministratore Delegato e di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di AbitareIn S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2025.
2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il bilancio d'esercizio al 30 settembre 2025:
 - (a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
 - (b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - (c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della capogruppo delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nell'esercizio e alla loro incidenza sul Bilancio d'esercizio, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze dell'esercizio.

Milano, 11 dicembre 2025

Luigi Francesco Gozzini
(Amministratore Delegato)

Cristiano Contini
(Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari)

Abitare In S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.
39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio d'esercizio al 30 settembre 2025

GRV/MMR/irm - RC058152025BD0675

IBDO

**Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 10 del Regolamento (UE)
n. 537/2014**

Agli azionisti della
Abitare In S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio **d'esercizio della Abitare In S.p.A.** (la società), costituito dai prospetti della situazione patrimoniale-finanziaria al 30 settembre 2025, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, e dal rendiconto finanziario per **l'esercizio chiuso l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.**

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 30 settembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall' International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del Dlgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali. Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio** della presente relazione.

Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di **indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio**. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.



Aspetti chiave

VALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI E DEI FINANZIAMENTI A LUNGO TERMINE NEI CONFRONTI DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE

NOTA 3.1: PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE
NOTA 4: ATTIVITÀ FINANZIARIE CORRENTI E NON CORRENTI

Il bilancio d'esercizio include valori riferiti a

"Partecipazioni in imprese controllate" per Euro 10,4 milioni, "Attività finanziarie correnti e non correnti" riferite a finanziamenti nei confronti delle medesime per Euro 83,1 milioni.

Come indicato nelle note sopra citate, la recuperabilità di tali attività è stata valutata dalla Società, alla luce della previsione dei flussi finanziari previsti derivanti dal completamento dei progetti di sviluppo immobiliare.

Per le ragioni sopra esposte, ed in considerazione della significatività delle voci di bilancio in oggetto, abbiamo considerato la valutazione delle partecipazioni e delle attività finanziarie correnti e non correnti un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio d'esercizio.

Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- Comprensione e rilevazione dei controlli rilevanti posti in essere dalla società sul processo di recuperabilità;
- Verifica della ragionevolezza delle principali assunzioni adottate dalla società per la formulazione delle previsioni dei flussi di cassa rinvenienti dalle società controllate;
- Confronto con i bilanci di esercizio delle società controllate con particolare riguardo al relativo Patrimonio Netto per identificare la presenza di eventuali indicatori di perdite durevoli di valore.

Abbiamo inoltre verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità in conformità ai principi contabili IFRS emanati International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del Dlgs.38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali, abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- **abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;**
 - **abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;**
 - **abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;**
 - **siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la società cessi di operare come un'entità in funzionamento;**
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.**

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo **rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.**

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati **più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.**



Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti della Abitare In S.p.A. ci ha conferito in data 23 dicembre 2020 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della società per gli esercizi dal 30 settembre 2021 al 30 settembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione legale, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (**nel seguito "Regolamento Delegato"**) al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio al 30 settembre 2025 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizio ai sensi dell'art.14, comma 2, lettera e), e-bis) ed e-ter, del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 58/98

Gli amministratori della Abitare In S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2025, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98.

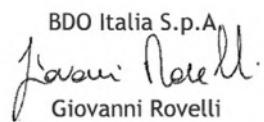
A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio d'esercizio della ABITARE IN S.p.A. al 30 settembre 2025.



Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 29 dicembre 2025

BDO Italia S.p.A.

Giovanni Rovelli

Socio