

STILISTI URBANI - MADE IN MILANO



Abitare In®



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 GIUGNO 2025

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	3
STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2025	4
PREMESSA	5
RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN	7
Highlights.....	8
Pipeline in sviluppo.....	10
Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 30 Giugno 2025.....	12
Conto economico consolidato riclassificato	12
Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata	14
Indebitamento finanziario.....	15
Principali attività ed eventi del periodo	16
Eventi successivi al 30 Giugno 2025	16
Evoluzione prevedibile della gestione.....	17
Attività di ricerca e sviluppo.....	17
Cenni generali sui principali contenziosi in essere.....	17
Altre informazioni.....	17
Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata.....	19
Prospetto di Conto Economico consolidato.....	20
Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato.....	21
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....	22
Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)	23
DICHIARAZIONE AI SENSI DELL’ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS	24

ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

Consiglio di Amministrazione

Luigi Francesco Gozzini – Presidente e Amministratore Delegato

Marco Claudio Grillo – Amministratore Delegato

Eleonora Reni – Consigliere

Antonella Lillo – Consigliere Indipendente

Stefano Massarotto – Consigliere Indipendente

Mario Benito Mazzoleni – Consigliere Indipendente

Nicla Picchi – Consigliere Indipendente

Giuseppe Carlo Vegas – Consigliere Indipendente

Collegio Sindacale

Ivano Passoni – Presidente

Matteo Ceravolo – Sindaco Effettivo

Elena Valenti – Sindaco Effettivo

Fanny Butera – Sindaco Supplente

Marco Dorizzi - Sindaco Supplente

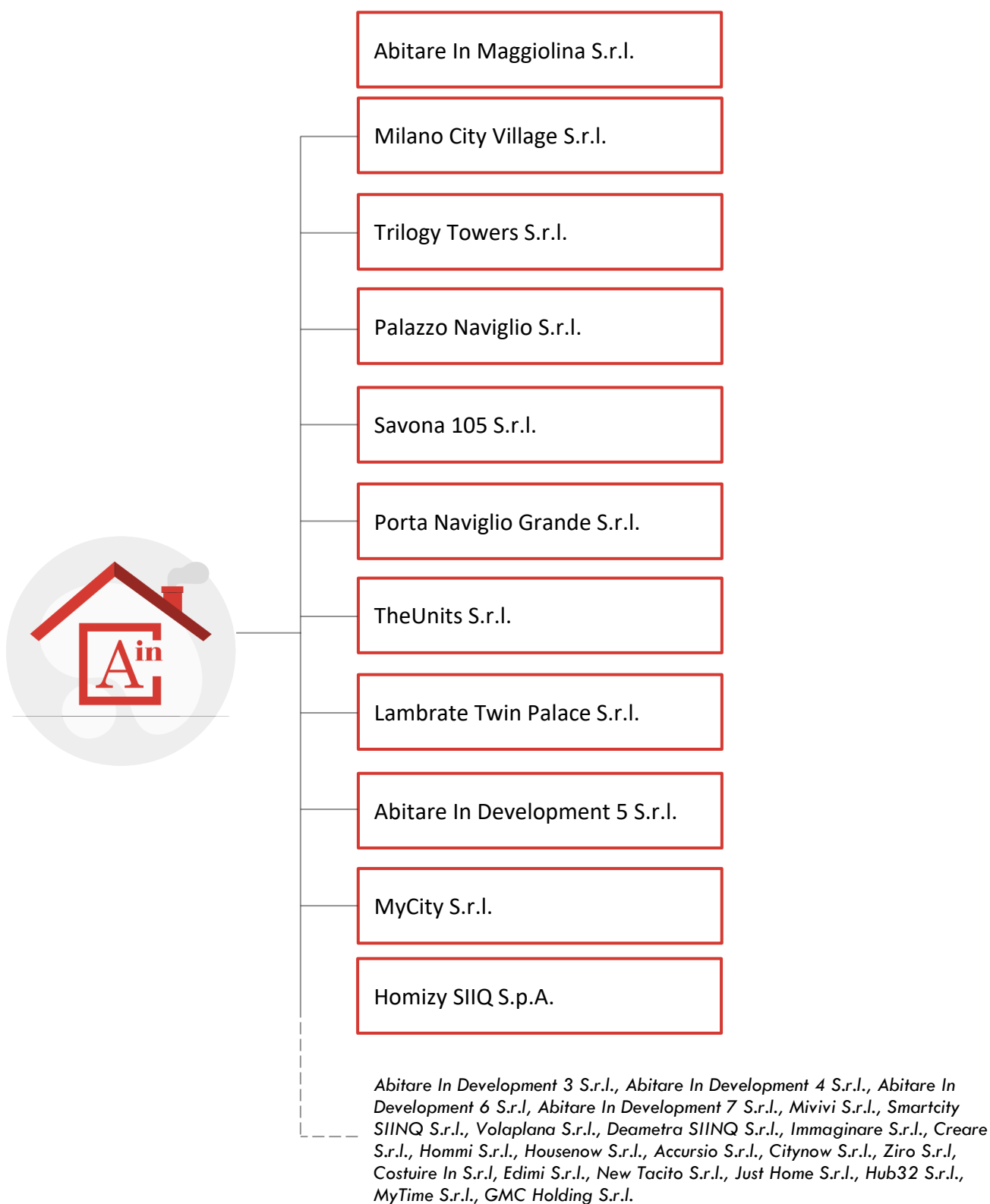
Società di Revisione

BDO Italia S.p.A.

Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili

Cristiano Contini

Struttura del gruppo al 30 Giugno 2025



PREMESSA

Il 18 marzo 2016 è entrato in vigore decreto legislativo 15 febbraio 2016, n. 25 di attuazione della direttiva 2013/50/UE recante modifiche della Direttiva 2004/109/CE in materia di informazioni sugli emittenti quotati (c.d. Direttiva Transparency) (il “Decreto”). Il Decreto ha eliminato l’obbligo di pubblicazione del resoconto intermedio sulla gestione al fine di ridurre gli oneri amministrativi a carico degli emittenti quotati e di attenuare l’orientamento ai risultati di breve termine da parte degli emittenti e investitori.

Con avviso del 21 aprile 2016, Borsa Italiana ha specificato che per gli emittenti con azioni quotate al segmento Star continueranno ad applicarsi le disposizioni del Regolamento di Borsa in materia di pubblicazione del resoconto intermedio sulla gestione e, in particolare, l’articolo 2.2.3, comma 3 del Regolamento di Borsa.

Conseguentemente il presente resoconto intermedio sulla gestione è stato predisposto in continuità con i precedenti resoconti intermedi, secondo quanto indicato dal preesistente art. 154-ter, comma 5 del Testo Unico della Finanza ("TUF"). Pertanto, non sono adottate le disposizioni del principio contabile internazionale relativo all’informativa finanziaria infrannuale (IAS 34 “Bilanci intermedi”).

Per la valutazione e la misurazione delle grandezze contabili incluse nel presente Resoconto intermedio sulla gestione sono stati applicati i principi contabili internazionali International Accounting Standards (IAS) e International Financial Reporting Standards (IFRS) emanati dall’International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni emanate dall’International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), omologati dalla Commissione Europea e in vigore al momento dell’approvazione del presente Resoconto. I principi e i criteri contabili sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 30 settembre 2024 cui, per maggiori dettagli, si fa rinvio.

In considerazione del fatto che Abitare In S.p.A. (di seguito anche “AbitareIn”) detiene partecipazioni di controllo, il Resoconto intermedio è stato redatto su base consolidata. Tutte le informazioni incluse nel presente Resoconto sono relative ai dati consolidati del Gruppo AbitareIn.

Il Resoconto intermedio sulla gestione al 30 giugno 2025 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 7 agosto 2025.

Le situazioni trimestrali delle società controllate, utilizzate per la redazione del presente Resoconto intermedio sulla gestione consolidato sono state riclassificate per renderle omogenee con quella della controllante.

I dati del presente documento sono espressi in Euro, se non diversamente indicato.

L’area di consolidamento al 30 giugno 2025 è invariata rispetto all’esercizio chiuso al 30 settembre 2024.

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

Società	Sede	Capitale sociale	% di possesso
Abitare In Development 3 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 4 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 5 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 6 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Development 7 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Abitare In Maggiolina S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	100.000	100%
Accursio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Citynow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Costruire In S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Creare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Deametra Siinq S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	71,20%*
Edimi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
GMC Holding S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Homizy Siinq S.p.A.	Milano, via degli Olivetani 10/12	115.850	71,20%
Hommi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Housenow S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Hub32 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Immaginare S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Just Home S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Lambrate Twin Palace S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Milano City Village S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Mivivi S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
MyCity S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
MyTime S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
New Tacito S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Palazzo Naviglio S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Porta Naviglio Grande S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Savona 105 S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Smartcity Siinq S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	50.000	71,20%*
TheUnits S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Trilogy Towers S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Volaplana S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%
Ziro S.r.l.	Milano, via degli Olivetani 10/12	10.000	100%

*: Possedute al 71,20% da Abitare In S.p.A. tramite Homizy Siinq S.p.A.

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE DEL GRUPPO ABITARE IN

Il Gruppo AbitareIn è specializzato nello sviluppo di progetti residenziali di rigenerazione e riedificazione urbana che prevedono l'acquisto di immobili dismessi o abbandonati, la loro demolizione o il recupero per la realizzazione di nuovi complessi residenziali (demolizione e costruzione vengono integralmente affidate in outsourcing tramite la sottoscrizione di contratti di appalto) e, infine, la commercializzazione degli stessi. Il Gruppo si rivolge prevalentemente alle famiglie, focalizzando, principalmente, la propria attività di sviluppo sulle zone semi-centrali e semi-periferiche della città di Milano, la cui selezione - frutto di un'attenta attività di ricerca all'interno di un portafoglio di opportunità delineate da un team interno all'Emittente - avviene sulla base del tessuto socio-economico, delle dinamiche demografiche e del rapporto domanda-offerta.

La **rigenerazione urbana**, al centro del nostro lavoro quotidiano, è per noi anche una **sfida etica**: dare nuova dignità agli spazi e alle persone che li abitano. Selezioniamo per questo immobili e territori con caratteristiche tali da favorire l'incremento del loro valore nel tempo e contribuire positivamente alla qualità dell'abitare in città.

In questo scenario, **l'innovazione** e le **performance degli edifici** sono fattori essenziali, che ci consentono di mantenere leadership e competitività su un mercato in cui la domanda di case è sempre più orientata verso edifici con alte prestazioni energetiche, caratterizzati da una gestione responsabile delle risorse naturali e con una particolare attenzione verso il benessere delle persone che vi abitano.

AbitareIn è consapevole di operare in un contesto, quello della rigenerazione urbana, che coinvolge diversi interessi: per questo il nostro obiettivo è perseguire la **sostenibilità dei progetti**, da un punto di vista non soltanto **economico**, ma anche **sociale ed ambientale**.

In questo sforzo ci orientiamo grazie a un sistema di valori che mette al centro **un'architettura rispettosa dell'ambiente e delle dinamiche del territorio** (*Built for planet*), con attenzione alle **persone**, ad iniziare dai clienti e dalle nostre risorse che li aiutano a sviluppare e personalizzare il progetto di casa (*Built for People*). Abitare In guarda oltre l'orizzonte del singolo sviluppo residenziale, con una visione industriale di lungo periodo, una governance trasparente e **progetti scalabili di rigenerazione** che hanno impatti indiretti sulla città e i suoi abitanti (*Built for Prosperity*).

Nasce così il nostro modello, capace di creare valore per tutti i soggetti coinvolti: gli azionisti, i clienti, i dipendenti, la città. Per raggiungere questi risultati siamo costantemente al lavoro su più fronti:

- **Perfezionamento del modello di business** che, grazie alla struttura societaria, alla modalità di finanziamento dei progetti, alle tempistiche di realizzazione, garantisce i nostri azionisti;
- **Forte attenzione all'impatto dei progetti sull'ambiente**, attraverso la realizzazione di soli immobili con elevatissima efficienza energetica e con importanti aree destinate a verde;
- **Massimizzazione degli effetti sulla città e sul territorio**, mediante progetti di rigenerazione urbana che contribuiscono a incrementare lo standard qualitativo degli edifici;
- **Investimento di risorse per la continua formazione** dei dipendenti e dei collaboratori, sia su tematiche professionali, sia allo scopo di creare un ambiente di lavoro positivo e propositivo.

La realizzazione dei nostri progetti di rigenerazione urbana sostenibile contribuisce a creare valore per la città e per i suoi quartieri:

1. il recupero di edifici abbandonati e in stato fatiscente ha come effetto immediato la riqualificazione non solo dello spazio interessato dall'intervento ma dell'intero quartiere, con conseguente crescita di valore degli immobili circostanti.
2. I progetti abitativi sono frequentemente integrati con la realizzazione di opere pubbliche di cui beneficia l'intero quartiere.
3. Nel caso di vecchi immobili interessati da importanti problematiche ambientali, l'intervento prevede anche la bonifica dei suoli, oltre alla rimozione e smaltimento di materiali pericolosi quali l'amianto, a beneficio della sicurezza e del benessere di tutti i cittadini.
4. La realizzazione di complessi immobiliari composti da centinaia di appartamenti comporta l'aumento della popolazione nella zona e, quindi, l'incremento nella richiesta di servizi che si traduce nel maggior introito per le attività del quartiere e nella nascita di nuove attività.

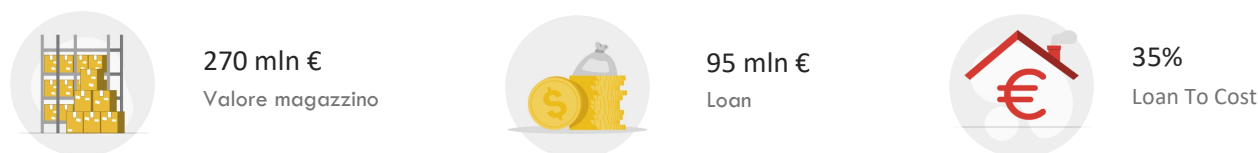
A partire dalla fine del 2019, il Gruppo ha avviato il progetto denominato "Homizy". Homizy SIIQ S.p.A. oggi è una PMI Innovativa, posseduta per il 71,2% dalla capogruppo Abitare In S.p.A., dedicata allo sviluppo di una nuova linea strategica di business, ossia lo sviluppo e la messa a reddito di immobili 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.

Highlights (alla data di approvazione della presente relazione)

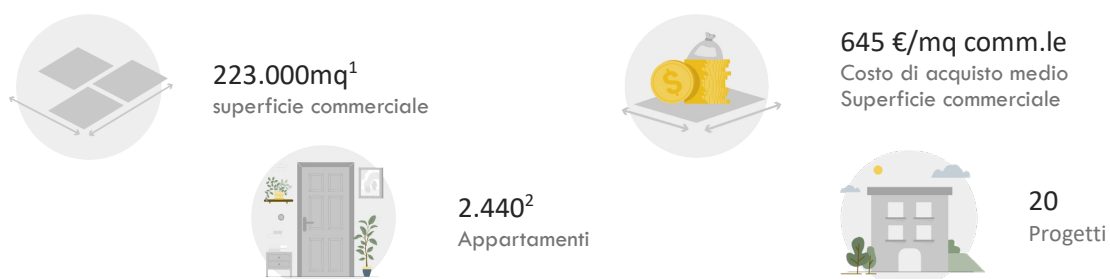
➤ Valori chiave dello stato patrimoniale

al 30.06.2025



➤ Principali indicatori non finanziari al 07.08.2025

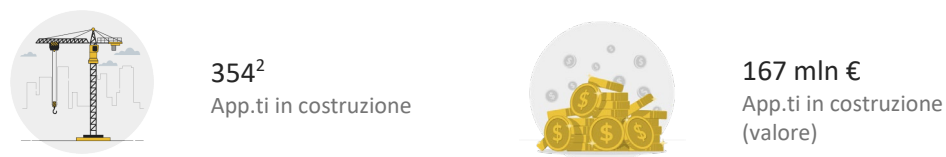
Pipeline di sviluppo



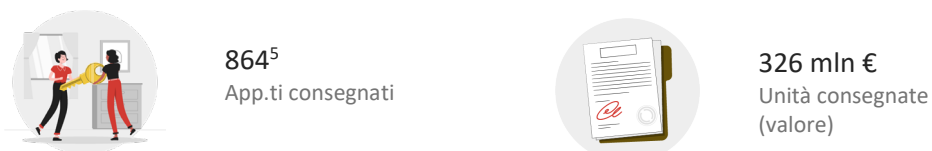
Portafoglio ordini



Avanzamento cantieri



Unità consegnate⁴



Note

1. Di cui 19.900 mq da realizzarsi in edilizia convenzionata e/o concordata e circa 16.500 mq per lo sviluppo nella formula del co-living da parte della controllata Homizy SIIQ

2. *N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92 mq per la commercializzazione in edilizia libera e di 82 mq per l'ERS. Il n. di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, può variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari.*
3. *Può differire dal n. di appartamenti in ragione della dimensione effettiva degli appartamenti venduti.*
4. *Dato cumulativo di tutti gli appartamenti consegnati dal Gruppo*
5. *N. di appartamenti ricalcolato sulla base del taglio medio delle "unità tipo".*

Pipeline in sviluppo (alla data di approvazione della presente relazione)

Alla data di approvazione della presente relazione il Gruppo AbitareIn è proprietario o promissario acquirente in forza di accordi vincolanti di 20 aree, corrispondenti a circa 223.000¹ mq commerciali di sviluppo, equivalenti a 2.440 appartamenti tipo² (la Pipeline di Sviluppo). Le diverse iniziative ricomprese nella Pipeline sono ubicate in zone strategiche della Città di Milano e si trovano in diversi stadi di sviluppo, secondo il modello di business della Società:



Degli appartamenti in pipeline, ad oggi risultano venduti (su base preliminare) 420² appartamenti, per un controvalore di circa € 193 mln, con anticipi contrattualizzati (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) per € 57 mln e sono attualmente in costruzione 354² appartamenti.

Unità consegnate³

Il Gruppo ha consegnato, ad oggi, 864⁴ appartamenti, per un controvalore complessivo di circa € 326 mln.

¹ Di cui 19.900 mq da realizzarsi in Edilizia Convenzionata e/o Concordata e 17.000 mq per lo sviluppo nella formula del co-living da parte della controllata Homizy SIIQ

² N. di appartamenti ipotizzando un taglio medio di 92mq per la commercializzazione dell'edilizia libera e 82 mq per l'ERS. Il numero di appartamenti effettivamente realizzati e di contratti sottoscritti, ferma restando la metratura complessiva, potrà variare in funzione della personalizzazione del taglio delle unità immobiliari.

³ Dato cumulativo di tutti gli appartamenti consegnati

⁴ N. di appartamenti ricalcolato sulla base del taglio medio delle "unità tipo".

Andamento gestionale del Gruppo nel periodo che chiude al 30 giugno 2025

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

Conto economico consolidato riclassificato

Descrizione Valori in unità di Euro	30.06.2025	% sui ricavi della gestione caratteristica	30.06.2024	% sui ricavi della gestione caratteristica
Ricavi dalla vendita di immobili	10.642.779	12,59%	13.614.881	26,06%
Variazione delle rimanenze prodotti in corso di lavorazione e finiti	40.345.761	47,71%	30.801.416	58,95%
Variazione delle rimanenze acquisto complessi immobiliari	10.500.000	12,42%	2.690.254	5,15%
Altri ricavi	23.068.084	27,28%	5.145.188	9,85%
Totale ricavi consolidati	84.556.624	100,00%	52.251.739	100,00%
Costi di produzione	69.636.983	82,36%	36.140.566	69,17%
VALORE AGGIUNTO	14.919.641	17,64%	16.111.173	30,83%
Costo del lavoro	2.837.952	3,36%	3.127.842	5,99%
Altri costi operativi	2.515.338	2,97%	2.212.325	4,23%
Ebitda	9.566.351	11,31%	10.771.006	20,61%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	991.423	1,17%	978.332	1,87%
Ebit	8.574.928	10,14%	9.792.674	18,74%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	(6.564.234)	-7,76%	(3.686.868)	-7,06%
Ebt	2.010.694	2,38%	6.105.806	11,69%
Imposte sul reddito	(901.201)	-1,07%	(3.212.077)	-6,15%
Utile (perdita) dell'esercizio	1.109.493	1,31%	2.893.729	5,54%

La valutazione dell'andamento economico del Gruppo viene svolta considerando alcuni indicatori alternativi di performance (Misure Alternative di Performance), così come previsto dalla European Securities and Markets Authority (ESMA) in seguito all'emanazione della comunicazione CONSOB del 3 dicembre 2015 n.92543/15, che rende applicabili gli orientamenti pubblicati il 5 ottobre 2015 dall'ESMA circa la loro presentazione nelle informazioni regolamentate diffuse o nei prospetti pubblicati a partire dal 3 luglio 2016.

Di seguito la descrizione degli indicatori indicativi di performance economica utilizzati dal Gruppo:

- **Valore Aggiunto (o VA):** rappresenta un indicatore della performance operativa ed è calcolato sottraendo i costi di produzione ai ricavi della gestione caratteristica del Gruppo;
- **EBITDA (o Margine Operativo Lordo):** rappresenta un indicatore della performance operativa ed è calcolato sommando all'EBIT gli ammortamenti, le svalutazioni ed altri accantonamenti.

Il terzo trimestre dell'esercizio ha chiuso con **RICAVI CONSOLIDATI pari a € 84,6 mln** (€ 52,2 mln nel medesimo periodo dell'esercizio precedente) derivanti da:

- € 10,6 mln di Ricavi da Vendite (€13,6 milioni al 30 giugno 2024), dai rogiti delle rimanenti unità immobiliari di Trilogy Towers e dai rogiti del primo edificio di Porta Naviglio Grande;

- € 10,5 mln di variazione delle rimanenze per acquisto di nuovi complessi immobiliari (€ 2,7 nel terzo trimestre dello scorso esercizio), relativi all'acquisto dell'area sita a Milano in zona Greco;
- € 40,3 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori, al netto dello scarico di magazzino legato alle consegne (conseguente al rogito di compravendita) degli appartamenti principalmente ai clienti dei progetti immobiliari di Trilogy Towers e Porta Naviglio Grande (€ 30,8 mln di variazione delle rimanenze per avanzamento lavori nel terzo trimestre dello scorso esercizio). L'avanzamento della produzione è pari a € 51,1 mln (€ 43,6 mln al 30 giugno 2024). Avviati i rogiti di Porta Naviglio Grande, e proseguono i lavori sui progetti corso.
- Gli altri ricavi operativi pari a € 23,1 mln al 30 giugno 2025 (€ 5,1 mln al 30 giugno 2024) includono principalmente:
 - gli incrementi delle immobilizzazioni materiali in corso inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity Siinq S.r.l. e Deametra Siinq S.r.l. rispettivamente per un importo di € 6,8 mln e di € 11,9 mln;
 - Contributo per bonus edilizi per un valore complessivo di € 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 € 1,3 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 € 0,4 mln.

L'EBITDA CONSOLIDATO è pari a € 9,6 mln (€ 10,8 mln al 30 giugno 2024)

L'EBT CONSOLIDATO è pari a € 2,0 mln (€ 6,1 mln nel terzo trimestre dell'esercizio precedente). Il dato risente fortemente della situazione di stallo urbanistico del Comune di Milano, con conseguente mancato avvio di nuovi progetti, nonché del recepimento delle nuove linee guida del Comune di Milano sulle nuove regole per il rilascio dei titoli autorizzativi.

L'UTILE CONSOLIDATO è pari a € 1,1 mln (€ 2,9 mln al 30 giugno 2024).

Situazione patrimoniale e finanziaria consolidata riclassificata

Impieghi		
Valori in unità di Euro	30.06.2025	30.09.2024
Immobilizzazioni immateriali	1.847.364	2.044.663
Immobilizzazioni materiali	53.315.106	34.839.678
Immobilizzazioni finanziarie	1.862	25.541
Partecipazioni in altre imprese	817.126	1.167.212
Crediti finanziari non correnti	-	3.473.867
Altre attività non correnti	3.602.906	2.688.291
Altre attività correnti	26.141.917	21.086.000
Magazzino	270.341.671	219.495.910
Altre passività correnti e non correnti	(101.152.538)	(84.740.732)
CAPITALE INVESTITO NETTO	254.915.414	200.080.430
Disponibilità liquide	(6.124.515)	(13.776.733)
Attività finanziarie iscritte al fair value	(3.009.215)	(9.317.621)
Debiti finanziari correnti	46.409.486	16.382.080
Debiti finanziari non correnti	105.687.962	95.827.647
INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO	142.963.718	89.115.373
Capitale sociale	133.075	133.075
Riserve e utili (perdite) a nuovo	110.584.759	105.050.600
Utile (perdita) d'esercizio	1.233.862	5.781.382
PATRIMONIO NETTO	111.951.696	110.965.057
FONTI DI FINANZIAMENTO	254.915.414	200.080.430

La variazione delle immobilizzazioni immateriali, al netto degli ammortamenti di periodo, è dovuta principalmente all'iscrizione del diritto d'uso derivante dal rinnovo del contratto di locazione dell'immobile in uso da parte del presidente del Consiglio di Amministrazione. La variazione delle immobilizzazioni immateriali, al netto degli ammortamenti di periodo, è dovuta anche agli investimenti effettuati dal Gruppo relativamente all'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma E-Commerce Corporate Abitare In, integrata con tutti i processi aziendali, finalizzata alla vendita delle case on-line degli appartamenti. Tali costi sono relativi a servizi resi da terzi. 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 ammontare complessivo di € 18,7 mln.

Le partecipazioni in altre imprese si sono ridotte per la svalutazione della partecipazione in Tecma Solutions S.p.A. al fair value e alla svalutazione della partecipazione in Arras Group. La riduzione dei crediti di natura finanziaria è imputabile all'incasso degli stessi nel corso del terzo trimestre.

L'incremento delle rimanenze di magazzino, al netto degli scarichi derivanti dalle consegne delle unità immobiliari principalmente dei progetti di Trilogy Towers e Porta Naviglio Grande, è dovuto principalmente all'avanzamento dello stato dei lavori dei progetti in corso.

Indebitamento finanziario netto

Indebitamento finanziario Netto 30.06.2025 valori in unità di Euro	30.06.2025	30.09.2024	Variazione
A. Disponibilità liquide	6.124.515	13.776.733	(7.652.218)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	3.009.215	9.317.621	(6.308.406)
D. Liquidità (A)+(B)+(C)	9.133.730	23.094.354	(13.960.624)
E. Debito finanziario corrente	5.595.150	-	5.595.150
F. Parte corrente dell'indebitamento non corrente	40.814.336	16.382.080	24.432.256
G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)	46.409.486	16.382.080	30.027.406
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)	37.275.756	(6.712.274)	43.988.030
I. Debito finanziario non corrente	105.687.962	95.827.647	9.860.315
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)	105.687.962	95.827.647	9.860.315
M. Totale indebitamento finanziario netto (H)+(L)	142.963.718	89.115.373	53.848.345

L'indebitamento finanziario netto rappresenta un indicatore della struttura finanziaria ed è calcolato come una somma dei debiti finanziari a breve ("Debito finanziario corrente" e "Parte corrente dell'indebitamento non corrente") e lungo termine ("Debito finanziario non corrente", "Strumenti di debito" e "Debiti commerciali e altri debiti non correnti") al netto della liquidità e dei mezzi equivalenti ("Disponibilità liquide", "Mezzi equivalenti a disponibilità liquide" e "Altre attività finanziarie correnti"). Tale indice viene calcolato come previsto dall'orientamento n.39 emanato il 4 marzo 2021, applicabile dal 5 maggio 2021 in linea con il richiamo di attenzione n.5/21 emesso dalla CONSOB il 29 aprile 2021.

Le altre attività correnti sono costituite esclusivamente da linee di investimento effettuate dalla holding Abitare In S.p.A. la cui duration non è oltre i 12 mesi.

I debiti finanziari correnti e non correnti sono costituiti prevalentemente dai debiti finanziari verso istituti di credito per un ammontare complessivo di € 149,5 mln, da debiti finanziari derivanti da contratti di leasing sottoscritti dalla holding Abitare In S.p.A. per un ammontare complessivo di € 1,2 mln e la parte residuale dal debito finanziario verso società di factoring per un importo pari a € 5,6 mln.

L'indebitamento finanziario netto al 30 giugno 2025 è pari a € 142,9 mln (di cui oltre € 115 mln relativo ai progetti in corso), rispetto a € 89,1 mln al 30 settembre 2024. Tale variazione è da imputarsi principalmente all'attività ordinaria con investimenti complessivi di € 62,9 mln, dal versamento di acconti relativi all'acquisto futuro di nuove aree per un importo pari a € 1,2 mln, all'acquisto di nuove aree per circa € 5,5 mln (al netto degli acconti versati negli esercizi precedenti), a fronte di incassi derivanti principalmente dai rogiti degli immobili dei progetti di Trilogy Tower e Porta Naviglio Grande per un importo complessivo pari a € 11,0 mln e dalle caparre e dagli acconti incassati relativi ai preliminari dei progetti commercializzati per un ammontare complessivo di € 4,8 mln.

L'andamento delle disponibilità liquide è da imputarsi principalmente all'assorbimento di cassa generato dall'attività operativa per un importo pari a € 38,0 mln, dall'attività di investimento

per un importo pari € 19,1 mln, dall'accensione di finanziamenti per un importo pari a € 49,6 mln, dal rimborso di finanziamenti per un importo pari a € 15,4 mln, come riportato nello schema del rendiconto finanziario.

Principali attività ed eventi del periodo

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 Abitare In 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.

Si segnala inoltre che, in data 23 ottobre 2024, Homizy Siiq S.p.A. ha firmato un contratto preliminare per l'acquisto di un immobile sito in Milano in via Amadeo, 57 da destinare alla locazione per un importo complessivo pari a Euro 1.300 migliaia.

Nel mese di gennaio, sono stati avviati i rogiti con i clienti del progetto di Porta Naviglio Grande. Alla data della presente relazione, si sono conclusi i rogiti degli appartamenti del più piccolo dei due edifici del Progetto, 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.

Eventi successivi al 30 giugno 2025

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.

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.

Proseguiranno i rogiti del progetto di Porta Naviglio Grande e saranno avviati i rogiti degli altri progetti in corso, che contano ricavi da vendite per circa € 140 mln.

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.

Attività di ricerca e sviluppo

Nel corso del terzo trimestre si è proseguito nell'attività di sviluppo ed integrazione della piattaforma Home-configurator e all'implementazione del sistema BIM. L'investimento complessivo sostenuto nel periodo di riferimento ammonta ad Euro 82 migliaia.

Cenni generali sui principali contenziosi in essere

Non si segnalano variazioni rispetto a quanto descritto nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata al 31 marzo 2025.

Altre informazioni

Adesione al processo di semplificazione normativa adottato con delibera CONSOB n.18079 del 20 gennaio 2012.

In data 10 dicembre 2020 il Consiglio di Amministrazione di Abitare In S.p.A. ha deliberato di aderire al regime di semplificazione previsto dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1- bis, del Regolamento adottato da CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive

modifiche e integrazioni, avvalendosi pertanto della facoltà di derogare agli obblighi di pubblicazione dei documenti informativi previsti dall'Allegato 3B del predetto Regolamento CONSOB in occasione di operazioni significative di fusione, scissione, aumenti di capitale mediante conferimento di beni in natura, acquisizioni e cessioni.

Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	30.06.2025	30.09.2024
Attività materiali	53.315.106	34.839.678
Attività immateriali	1.847.364	2.044.663
Attività finanziarie	1.862	25.541
Partecipazioni in altre imprese	817.126	1.167.212
Crediti finanziari non correnti	-	3.473.867
Attività per imposte anticipate	3.602.906	2.688.291
TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI	59.584.364	44.239.252
Magazzino	270.341.671	219.495.910
Attività finanziarie iscritte al fair value	3.009.215	9.317.621
Crediti commerciali	525.019	2.256.864
Altre attività correnti	16.293.799	12.439.109
Attività per imposte correnti	9.323.099	6.390.027
Disponibilità liquide	6.124.515	13.776.733
TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI	305.617.318	263.676.264
TOTALE ATTIVITÀ	365.201.682	307.915.516
Capitale sociale	133.075	133.075
Riserve	46.442.339	46.482.693
Utili/(perdite) a nuovo	60.668.852	54.939.996
Utile/(perdita) d'esercizio	1.233.862	5.781.382
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	108.478.128	107.337.146
Utile e riserve di terzi	3.473.568	3.627.911
PATRIMONIO NETTO	111.951.696	110.965.057
Passività finanziarie non correnti	105.687.962	95.827.647
Benefici a dipendenti	390.931	324.858
Altre passività non correnti	630.198	563.609
Caparre e acconti da clienti	41.498.167	53.609.002
Passività per imposte differite	6.954.808	6.166.206
TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI	155.162.066	156.491.322
Passività finanziarie correnti	46.409.486	16.382.080
Debiti commerciali	26.292.784	13.130.472
Altre passività correnti	16.762.857	10.241.339
Caparre e acconti da clienti	7.483.098	154.000
Passività per imposte correnti	1.139.695	551.246
TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI	98.087.920	40.459.137
TOTALE PASSIVITÀ	253.249.986	196.950.459
TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO	365.201.682	307.915.516

Prospetto di Conto Economico consolidato

	30.06.2025	30.06.2024
Ricavi delle vendite	10.642.779	13.614.881
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	40.345.761	30.801.416
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	10.500.000	2.690.254
Altri ricavi	23.068.084	5.145.188
TOTALE RICAVI	84.556.624	52.251.739
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	10.500.000	2.690.254
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la messa a reddito	-	-
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	35.707	90.438
Costi per Servizi	58.332.075	33.243.383
Noleggi ed altri	769.201	116.491
Costi per il personale	2.837.952	3.127.842
Ammortamenti	857.614	944.070
Svalutazioni e accantonamenti	133.809	34.262
Altri costi operativi	2.515.338	2.212.325
TOTALE COSTI OPERATIVI	75.981.696	42.459.065
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	8.574.928	9.792.674
Proventi finanziari	233.655	2.652.433
Oneri finanziari	(6.797.889)	(6.339.301)
UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)	2.010.694	6.105.806
Imposte	(901.201)	(3.212.077)
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.109.493	2.893.729
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(124.369)	(150.287)
Risultato netto di competenza del Gruppo	1.233.862	3.044.016

Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	30.06.2025	30.06.2024
Utile (perdita) dell'esercizio	1.109.493	2.893.729
Altre componenti di conto economico complessivo <i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	(31.278)	(37.892)
Effetto fiscale	7.543	9.094
Totale	(23.735)	(28.798)
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	(21.868)	(69.375)
Effetto fiscale	5.249	16.650
Totale	(16.619)	(52.725)
Totale variazione riserva oci	(40.354)	(81.523)
Risultato del periodo complessivo	1.069.139	2.812.206
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(124.369)	(150.287)
Risultato netto di competenza del Gruppo	1.193.508	2.962.493
 Risultato per azione	 0,04	 0,11
Risultato per azione diluito	0,04	0,11

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva legale	Riserva stock grant	Riserva FTA	Riserva azioni proprie	Riserva da consolidamento	Riserva OCI	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										3.044.016	3.044.016	(150.287)	2.893.729
Valutazione attuariale TFR								(28.798)			(28.798)		(28.798)
Variazione derivati di copertura								(52.725)			(52.725)		(52.725)
Acquisto azioni proprie						(3.993.983)					(3.993.983)		(3.993.983)
Variazione perimetro di consolidamento									(59.676)		(59.676)	(22.822)	(82.498)
Stock grant plan	71	67.767		(67.838)							-		-
Destinazione risultato d'esercizio									24.289.540	(24.289.540)	-		-
Patrimonio netto 30 giugno 2024	133.075	41.148.255	39.651	4.334.015	280.589	(5.109.498)	5.876.568	68.173	54.940.269	3.044.016	104.755.113	3.635.021	108.390.134

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

Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.06.2025	30.06.2024
Attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.109.493	2.893.729
Imposte sul reddito	901.201	3.212.077
Proventi finanziari	(233.655)	(2.652.433)
Oneri finanziari	6.797.889	6.339.301
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	-	-
Accantonamenti netti	238.075	122.365
Accantonamento stock grant		-
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	857.614	944.070
Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto	9.670.617	10.859.109
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(50.845.761)	(34.854.832)
Incremento/(decremento) dei debiti commerciali	13.162.312	2.779.541
Decremento/(incremento) dei crediti commerciali	1.731.845	(1.182.830)
Variazioni di altre attività e passività correnti/non correnti	(4.895.059)	16.699.416
Oneri/Proventi finanziari netti pagati/incassati	(6.728.679)	(4.316.363)
Imposte pagate	(47.882)	(4.721.821)
Utilizzo dei fondi	(87.348)	(194.713)
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)	(38.039.955)	(14.932.493)
Attività di investimento		
Investimenti in attività materiali	(126.912)	(560.700)
Dismissioni di attività materiali	-	-
Investimenti immobiliari	(18.650.003)	(2.603.591)
Investimenti in attività immateriali	(358.827)	(471.957)
Dismissioni di attività immateriali	-	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)	(19.135.742)	(3.636.248)
Attività di finanziamento		
Accensione finanziamenti bancari	49.630.220	28.753.542
Rimborso finanziamenti bancari	(15.394.192)	(7.131.036)
Variazione passività finanziarie correnti/non correnti	5.587.677	(204.309)
Variazioni nette di attività finanziarie correnti	9.782.274	(543.092)
Variazione del perimetro di consolidamento	(82.500)	(82.498)
Investimenti in azioni proprie	-	(3.993.983)
Dividendi pagati	-	(9.925.824)
Aumento capitale a pagamento	-	-
Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)	49.523.479	6.872.800
Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)	(7.652.218)	(11.695.941)
Disponibilità liquide di inizio periodo	13.776.733	28.917.053
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 giugno	(7.652.218)	(11.695.941)
Disponibilità liquide di fine periodo	6.124.515	17.221.112

**DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART.154 BIS C.2 DEL D.LGS
N. 58/1998**

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari Cristiano Contini dichiara, ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza (D.Lgs. 58/1998), che il Resoconto intermedio di gestione al 30 giugno 2025 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
Cristiano Contini

Per il consiglio di Amministrazione
il Presidente
Luigi Gozzini