



## COMUNICATO STAMPA

### **ABITAREIN: APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO CHIUSO AL 30.09.2025**

**PERSISTE LO STALLO AMMINISTRATIVO NEL RILASCIO DI NUOVI TITOLI AUTORIZZATIVI**

**APERTO IL PRIMO EDIFICO RESIDENZIALE IN LOCAZIONE CON LA FORMULA DEL CO-LIVING DELLA  
CONTROLLATA HOMIZY**

**AVVIATA UNA NUOVA JOINT VENTURE PER UN PROGETTO DI OLTRE 200 APPARTAMENTI A ROMA**

**RICAVI CONSOLIDATI € 105 MLN**

**EBITDA CONSOLIDATO € 11 MLN**

#### **IN SINTESI**

Principali dati consolidati al 30 settembre 2025 - redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS:

- **RICAVI CONSOLIDATI PARI A € 104,6 MLN (€ 74,8 mln al 30.09.2024)**
- **EBITDA CONSOLIDATO PARI A € 11,2 MLN (€ 17,0 mln al 30.09.2024)**
- **EBT CONSOLIDATO € 1,8 MLN (€ 10,2 MLN al 30.09.2024)**
- **UTILE NETTO CONSOLIDATO DI SPETTANZA DEL GRUPPO PARI A € 0,2 MLN (€ 5,8 mln al 30.09.2024),**
- **INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO CONSOLIDATO PARI A € 150,8 MLN (€ 89,1 mln al 30.09.2024).**
- **PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI PERTINENZA DEL GRUPPO PARI A € 107,7 MLN (€ 107,3 mln al 30.09.2024)**

Principali dati della capogruppo Abitare In S.p.A. al 30 settembre 2025 – redatti secondo i principi contabili internazionali IFRS:

- **RICAVI PARI A € 12,9 MLN (€ 11,1 mln al 30.09.2024)**
- **EBT PARI A € 3,2 MLN (€ 12,9 mln al 30.09.2024)**

**Abitare In S.p.A.**



#### HIGHLIGHTS ALLA DATA ODIERNA:

- PIPELINE, IMMOBILI IN SVILUPPO (al netto dei rogiti effettuati): 220.400<sup>1</sup> MQ COMMERCIALI PER 2.420 UNITÀ TIPO<sup>2</sup>
- COSTO MEDIO ACQUISTO SUPERFICIE COMMERCIALE: 645 €/MQ
- PORTAFOGLIO ORDINI: 375 UNITÀ TIPO<sup>2</sup> PER € 171 MLN
- CAPARRE/ANTICIPI SU BASE PRELIMINARE CONTRATTUALIZZATI: € 50 MLN
- UNITÀ TIPO CONSEGNATE<sup>3</sup>: 918<sup>4</sup> PER € 353 MLN
- DELIBERE FONDIARIE: € 184 MLN, DI CUI € 101,8 MLN UTILIZZATI

Milano, 11 dicembre 2025

Il Consiglio di Amministrazione di **AbitareIn S.p.A.** (la “Società” o “AbitareIn”), società milanese leader nello sviluppo residenziale, quotata sul mercato Euronext Milan, segmento Euronext STAR Milan (Ticker: ABT.MI) ha approvato in data odierna il progetto del bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 30 settembre 2025.

Commenta **Luigi Gozzini, Presidente**: “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 tempistiche, 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”.

Prosegue **Marco Grillo, Amministratore Delegato**: “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

---

<sup>1</sup> Di cui 19.900 mq da realizzarsi in edilizia Convenzionata e/o Concordata e 16.500 mq in sviluppo con la formula del co-living da parte della controllata Homizy

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Dato cumulativo di tutti gli appartamenti consegnati dal Gruppo

<sup>4</sup> N. di appartamenti ricalcolato sulla base del taglio medio delle “unità tipo”

**Abitare In S.p.A.**



*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-resident".*

#### **Sintesi dei principali risultati economico-patrimoniali consolidati al 30 settembre 2025**

L'esercizio chiuso al 30 settembre 2025 ha registrato **RICAVI CONSOLIDATI** pari a **€ 104,6 mln**, derivanti da:

- **ricavi da vendite per € 30,6 mln (€ 16,31 mln al 30.09.2024)**
- **€ 30,7 mln di variazione positiva delle rimanenze per avanzamento lavori** delle iniziative immobiliari, al netto dello scarico di magazzino dovuto alla consegna di appartamenti ai clienti (€ 45,7 mln di variazione positiva al 30.09.2024)

**L'avanzamento della produzione è pari a € 91,6 mln** (€ 67,6 mln al 30.09.2024), comprensivo anche dell'avanzamento lavori sugli immobili destinati alla locazione nella formula del co-living del Gruppo Homizy;

- **€ 10,5 mln di variazione delle rimanenze per l'acquisto di nuovi complessi immobiliari** (€ 2,7 mln al 30.09.2024);
- **€ 32,8 mln di altri ricavi operativi** (€ 10,2 mln al 30.09.2024) che includono principalmente:

- gli incrementi delle immobilizzazioni materiali in corso inerenti agli investimenti in immobili destinati alla locazione nella forma del co-living in capo alle controllate Smartcity Siinq S.r.l. e Deametra Siinq S.r.l. rispettivamente per un importo di € 10,1 mln e € 17,3 mln;
- contributo per bonus edilizi per un valore complessivo di € 2,2 mln;
- altri ricavi per service verso terzi relativi a servizi pre e post-vendita in capo alla holding AbitareIn per un ammontare pari a € 0,8 mln

**L'EBITDA CONSOLIDATO è pari a € 11,2 mln** (€ 17,0 mln al 30.09.2024).

**L'EBT CONSOLIDATO è pari a € 1,8 mln (€ 10,1 mln al 30.09.2024).** 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 DI SPETTANZA DEL GRUPPO è pari a € 0,2 mln** (€ 5,6 mln al 30.09.2024).

**Abitare In S.p.A.**



**L'INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO** è pari a **€ 150,8 mln (€ 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 rogiti 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.

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)	
<b>D. Liquidità (A)+(B)+(C)</b>		<b>7.905.268</b>	<b>23.094.354</b>	<b>(15.189.086)</b>	
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	
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E)+(F)</b>		<b>53.499.662</b>	<b>16.382.080</b>	<b>37.117.582</b>	
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G)-(D)</b>		<b>45.594.394</b>	<b>(6.712.274)</b>	<b>52.306.668</b>	
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		-	-	-	
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I)+(J)+(K)</b>		<b>105.190.031</b>	<b>95.827.647</b>	<b>9.362.384</b>	
<b>M. Totale indebitamento finanziario netto (H)+(L)</b>		<b>150.784.425</b>	<b>89.115.373</b>	<b>61.669.052</b>	

#### I principali risultati economico-patrimoniali della Società al 30 settembre 2025

I **ricavi** della capogruppo AbitareIn al 30 settembre 2025 risultano pari a **€ 12,9 mln** e sono dovuti principalmente ai ricavi provenienti dai contratti di service e di remunerazione di proprietà intellettuale sottoscritti con i veicoli operativi.

L'**utile, pari a € 1,1 mln**, deriva principalmente dalla gestione finanziaria.

#### Destinazione dell'utile di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato in data odierna di proporre all'Assemblea degli azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 30 settembre 2025, di destinare l'utile interamente a nuovo.

**Abitare In S.p.A.**



### Overview sulla Pipeline di Sviluppo

Alla data odierna, la pipeline di sviluppo del gruppo facente capo ad AbitareIn (il “**Gruppo**”) è composta, al netto dei progetti già ultimati e consegnati, di **20 aree**, per circa **220.400 mq commerciali**<sup>5</sup>, corrispondenti a circa **2.420 appartamenti tipo**<sup>6</sup>, dislocate in diverse zone semicentrali e semiperiferiche della Città di Milano, in contesti ad alto potenziale di crescita.

Degli appartamenti in pipeline, ad oggi risultano **venduti** (su base preliminare) **375 appartamenti**<sup>6</sup>, per un **controvalore di circa € 171 mln**, con **anticipi contrattualizzati** (garantiti da polizza fideiussoria assicurativa) **per € 50 mln** e sono attualmente in **costruzione 311<sup>6</sup> appartamenti**.

### **Unità consegnate**

Il Gruppo ha **consegnato, ad oggi, 918 appartamenti**<sup>7</sup>, per un **controvalore complessivo di oltre € 350 mln**.

### Approvazione della Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari al 30 settembre 2025

Nella seduta odierna il Consiglio di Amministrazione ha approvato, inoltre, per sottoporla all’approvazione dell’assemblea degli azionisti in sede ordinaria:

- la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all’esercizio 2025, redatta ai sensi dell’art. 123-bis del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e sue successive modifiche e integrazioni (“TUF”).

La relazione sarà messa a disposizione del pubblico, nei termini di legge, presso la sede legale della Società, Via degli Olivetani 10/12, Milano e sul sito internet della Società [www.abitareinspa.com](http://www.abitareinspa.com), sezione Corporate Governance/Assemblee;

### Verifica dei requisiti di indipendenza degli amministratori e dei sindaci della Società

Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha accertato, sulla base delle dichiarazioni rese dagli Amministratori e Sindaci della Società e delle ulteriori informazioni a disposizione:

- la sussistenza in capo agli amministratori Mario Mazzoleni, Nicla Picchi, Giuseppe Vegas, Antonella Lillo e Stefano Massarotto dei requisiti di indipendenza stabiliti dallo statuto sociale vigente, dall’art. 147-ter e dall’art. 148, comma 3, del TUF, nonché dall’art. 2, raccomandazione 7, del Codice di *Corporate Governance*, come integrato dei criteri quali-quantitativi per valutare

---

<sup>5</sup> Di cui 19.900 mq da realizzarsi in Edilizia Convenzionata e/o Concordata e Di cui 16.800 mq in sviluppo dal parte di Homizy per la messa a reddito nella formula del co living

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Dato cumulativo di tutti gli appartamenti consegnati dal Gruppo (N. di appartamenti ricalcolato sulla base del taglio medio delle “unità tipo”)

### **Abitare In S.p.A.**



la significatività delle relazioni di cui alle lettere c) e d) della stessa raccomandazione 7, come definiti dal Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 14 novembre 2023; nonché

- la sussistenza in capo ai sindaci Ivano Passoni, Elena Valenti e Matteo Ceravolo dei requisiti di indipendenza stabiliti dallo statuto sociale vigente, dall'art. 147-ter e dall'art. 148, comma 3, del TUF, nonché all'art. 2, raccomandazione 7, del Codice di *Corporate Governance*, come richiamato dall'art. 2, raccomandazione 9, del Codice di *Corporate Governance* e integrato dei criteri quali-quantitativi per valutare la significatività delle relazioni di cui alle lettere c) e d) della stessa raccomandazione 7, come definiti dal Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 14 novembre 2023.

\*\*\*

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari Dott. Cristiano Contini dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del TUF che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili. Si evidenzia inoltre che nel presente comunicato, in aggiunta agli indicatori finanziari convenzionali previsti dagli IFRS, sono presentati alcuni indicatori alternativi di performance al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria. Tali indicatori sono calcolati secondo le usuali prassi di mercato.

\*\*\*

**AbitareIn S.p.A.** rappresenta l'innovazione e il cambio di paradigma nel settore dello sviluppo residenziale, guidato dalla propria visione democratica dell'abitare che coniuga rigenerazione urbana, affordability e i bisogni delle famiglie di oggi. L'efficienza, l'industrializzazione e la creazione di un brand identitario sono le fondamenta di una crescita continuativa e sostenibile del modello di business che mette al centro la persona e la casa come prodotto "aspirazionale" di consumo. AbitareIn si impegna così a rinnovare il patrimonio edilizio dismesso della città e a far rinascere il suo tessuto urbano, investendo in progetti dal grande valore estetico, ambientale e sociale e dedicandosi a un agire responsabile e lungimirante; consapevole per prima dell'essenzialità del proprio nuovo ruolo di #stilisturbani. Ad aprile 2016 la società si è quotata sul mercato AIM Italia di Borsa Italiana, dal 1 marzo 2021 è quotata sul segmento Euronext STAR Milan del mercato Euronext Milan (ticker: ABT.MI).

Codice alfanumerico per le azioni: ABT

Codice ISIN: IT0005445280

**Contatti:**

Investor relations

**Abitare In**

Eleonora Reni

[ereni@abitareinspa.com](mailto:ereni@abitareinspa.com)

Ufficio stampa

**Barabino&Partners**

Federico Vercellino – 331.57.45.171

[f.vercellino@barabino.it](mailto:f.vercellino@barabino.it)

Alice Corbetta – 340.45.57.565

[a.corbetta@barabino.it](mailto:a.corbetta@barabino.it)

**Abitare In S.p.A.**

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

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

67 02 550 - [info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) – [abitareinspa.pec@mpec.eu](mailto:abitareinspa.pec@mpec.eu)

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



## Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

	30.09.2025	Di cui parti correlate	30.09.2024	Di cui parti correlate
Attività materiali	61.994.085		34.839.678	
Attività immateriali	1.765.978		2.044.663	
Attività finanziarie	-		25.541	
Partecipazioni in altre imprese	1.288.294		1.167.212	21.537
Crediti finanziari non correnti	-		3.473.867	3.473.867
Attività per imposte anticipate	3.808.132		2.688.291	
<b>TOTALE ATTIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>68.856.489</b>		<b>44.239.252</b>	
Magazzino	260.699.958		219.495.910	
Attività finanziarie iscritte al fair value	3.004.692		9.317.621	
Crediti commerciali	4.124.892		2.256.864	953.572
Altre attività correnti	18.824.578		12.439.109	
Attività per imposte correnti	8.486.607		6.390.027	
Disponibilità liquide	4.900.576		13.776.733	
<b>TOTALE ATTIVITÀ CORRENTI</b>	<b>300.041.303</b>		<b>263.676.264</b>	
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>368.897.792</b>		<b>307.915.516</b>	
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	
<b>PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO</b>	<b>107.666.607</b>		<b>107.337.146</b>	
Utile e riserve di terzi	3.391.396		3.627.911	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>111.058.003</b>		<b>110.965.057</b>	
Passività finanziarie non correnti	105.190.031		95.827.647	
Benefici a dipendenti	379.231		324.858	
Altre passività non correnti	630.938	531.645	563.609	428.731
Caparre e acconti da clienti	37.671.461		53.609.002	
Passività per imposte differite	5.914.876		6.166.206	
<b>TOTALE PASSIVITÀ NON CORRENTI</b>	<b>149.786.537</b>		<b>156.491.322</b>	
Passività finanziarie correnti	53.499.662		16.382.080	
Debiti commerciali	29.552.365	90.091	13.130.472	65.545
Altre passività correnti	12.555.763	1.344.250	10.241.339	1.333.110
Caparre e acconti da clienti	11.284.762		154.000	
Passività per imposte correnti	1.160.700		551.246	
<b>TOTALE PASSIVITÀ CORRENTI</b>	<b>108.053.252</b>		<b>40.459.137</b>	
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>257.839.789</b>		<b>196.950.459</b>	
<b>TOTALE PASSIVITÀ E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>368.897.792</b>		<b>307.915.516</b>	

Abitare In S.p.A.



## Prospetto di Conto Economico consolidato

	<b>30.09.2025</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Ricavi delle vendite	30.575.520		16.310.677	
Variazione delle rimanenze per avanzamento lavori	30.704.048		45.656.180	
Variazione delle rimanenze per acquisto nuove aree	10.500.000		2.690.254	
Altri ricavi	32.783.459	115.858	10.116.500	671.333
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>104.563.027</b>		<b>74.773.611</b>	
Acquisti immobiliari allo sviluppo per la vendita	10.500.000		2.690.254	
Acquisti materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	50.525		101.792	
Costi per Servizi	74.914.306	1.442.977	47.960.697	1.744.518
Noleggi ed altri	1.113.484		182.180	
Costi per il personale	3.660.748	160.000	3.965.186	170.000
Ammortamenti	1.163.524		1.270.301	
Svalutazioni e accantonamenti	99.893	99.893	363.265	83.265
Altri costi operativi	3.145.474		2.804.740	
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>94.647.954</b>		<b>59.338.415</b>	
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>9.915.073</b>		<b>15.435.196</b>	
Proventi finanziari	581.663	128.958	3.022.272	261.139
Oneri finanziari	(8.727.902)	(35.844)	(8.317.002)	
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>1.768.834</b>		<b>10.140.466</b>	
Imposte	(1.591.493)		(4.516.754)	
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>177.341</b>		<b>5.623.712</b>	
Di cui:				
Risultato netto di competenza di terzi	(206.697)		(157.670)	
Risultato netto di competenza del Gruppo	384.038		5.781.382	

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano  
Società quotata sul Mercato Euronext Milan – Segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550 - [info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) – [abitareinspa.pec@mpec.eu](mailto:abitareinspa.pec@mpec.eu)  
Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



## Prospetto di Conto Economico complessivo consolidato

	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>177.341</b>	<b>5.623.712</b>
Altre componenti di conto economico complessivo		
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	(12.535)	(12.325)
Effetto fiscale	3.008	2.958
<b>Totale</b>	<b>(9.527)</b>	<b>(9.367)</b>
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	10.044	(293.881)
Effetto fiscale	(2.412)	70.532
<b>Totale</b>	<b>7.632</b>	<b>(223.349)</b>
<b>Totale variazione riserva oci</b>	<b>(1.895)</b>	<b>(232.716)</b>
<b>Risultato del periodo complessivo</b>	<b>175.446</b>	<b>5.390.996</b>
Di cui:		
Risultato netto di competenza di terzi	(206.697)	(157.670)
Risultato netto di competenza del Gruppo	382.143	5.548.666
Risultato per azione	0,01	0,21
Risultato per azione diluita	0,01	0,20

Abitare In S.p.A.

Sede legale: Via degli Olivetani 10/12, 20123 Milano – Sede operativa: Viale Umbria 32, 20135 Milano  
Società quotata sul Mercato Euronext Milan – Segmento Euronext STAR Milan (ticker ABT.MI) - P.IVA 09281610965 - Tel. +39 / 02 - 67 02 550 - [info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) – [abitareinspa.pec@mpec.eu](mailto:abitareinspa.pec@mpec.eu)  
Capitale Sociale € 133.003,90 integralmente versato – Riserva da sovrapprezzo: € 41.080.488



## Rendiconto Finanziario consolidato (metodo indiretto)

	30.09.2025	30.09.2024
<b>Attività operativa</b>		
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
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti da cessioni di attività	-	-
Accantonamenti netti	229.989	515.723
Accantonamento stock grant	-	-
Ammortamenti e svalutazioni delle attività materiali e immateriali	1.163.524	1.270.301
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>11.308.586</b>	<b>17.221.220</b>
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)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>(36.422.742)</b>	<b>(24.335.590)</b>
<b>Attività di investimento</b>		
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	-
Investimenti in altre partecipazioni	-	-
Cessione di azienda al netto delle disponibilità liquide	-	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(28.036.996)</b>	<b>(8.313.612)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
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)
Aumento capitale a pagamento	-	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>55.583.581</b>	<b>17.508.882</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>(8.876.157)</b>	<b>(15.140.320)</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>13.776.733</b>	<b>28.917.053</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	(8.876.157)	(15.140.320)
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>4.900.576</b>	<b>13.776.733</b>

Abitare In S.p.A.

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

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

67 02 550 - [info@abitareinspa.com](mailto:info@abitareinspa.com) – [abitareinspa.pec@mpec.eu](mailto:abitareinspa.pec@mpec.eu)

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



## Abitare In S.p.A. - Prospetto della situazione patrimoniale – finanziaria

	<b>30.09.2025</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Attività Immateriali	1.883.324		1.918.967	
Attività materiali	1.682.021		1.839.241	
Partecipazioni in imprese controllate	10.401.854	10.401.854	9.275.818	9.275.818
Partecipazioni in altre imprese	1.288.294		1.167.212	21.537
Attività finanziarie non correnti	58.871.851	58.871.851	51.582.697	51.557.156
Imposte anticipate	214.378		258.689	
<b>TOTALE ATTIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>74.341.722</b>		<b>66.042.624</b>	
Crediti commerciali	36.722		1.987.169	953.572
Crediti verso società controllate	26.912.293	26.912.293	31.319.290	31.319.290
Attività finanziarie correnti vs controllate	24.164.591	24.164.591	16.072.874	16.072.874
Attività finanziarie iscritte al fair value	3.004.692		9.317.621	
Altre attività correnti	837.061		1.029.865	
Attività per imposte correnti	3.280.806		3.061.726	
Disponibilità liquide	94.374		1.848.858	
<b>TOTALE ATTIVITA' CORRENTI</b>	<b>58.330.539</b>		<b>64.637.403</b>	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>132.672.261</b>		<b>130.680.027</b>	
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	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>85.829.643</b>		<b>84.705.090</b>	
Passività finanziarie non correnti	16.604.964		14.232.376	
Benefici a dipendenti	326.924		274.577	
Altri passività non correnti	622.790	523.497	1.220.593	1.085.715
Debiti per imposte differite passive	128.734		124.186	
<b>TOTALE PASSIVITA' NON CORRENTI</b>	<b>17.683.412</b>		<b>15.851.732</b>	
Passività finanziarie correnti	14.788.697	928.466	10.540.510	599.599
Debiti commerciali	459.830	87.491	700.060	33.825
Debiti verso società controllate	12.523.279	12.523.279	17.539.323	17.539.323
Altri debiti e passività correnti	944.970	458.000	1.219.159	698.860
Debiti tributari	442.430		124.153	
<b>TOTALE PASSIVITA' CORRENTI</b>	<b>29.159.206</b>		<b>30.123.205</b>	
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>46.842.618</b>		<b>45.974.937</b>	
<b>TOTALE PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>132.672.261</b>		<b>130.680.027</b>	

Abitare In S.p.A.



## Abitare In S.p.A. – Prospetto di Conto Economico

	<b>30.09.2025</b>	<b>Di cui parti correlate</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>Di cui parti correlate</b>
Ricavi per servizi	11.386.670	11.386.670	9.322.829	9.322.829
Altri ricavi	1.477.574	201.791	1.740.290	729.257
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>12.864.244</b>		<b>11.063.119</b>	
Acquisti materie prime,semilavorati, materiali	45.980		69.001	
Costi per servizi	6.009.856	994.581	6.541.978	1.386.810
Noleggi ed altri	351.665		182.080	
Costi per il personale	2.832.047	160.000	3.100.380	170.000
Ammortamenti	1.400.526		1.498.764	
Svalutazioni e accantonamenti	91.745	91.745	83.265	83.265
Altri oneri operativi	597.044		545.297	
<b>TOTALE COSTI OPERATIVI</b>	<b>11.328.863</b>		<b>12.020.765</b>	
<b>RISULTATO OPERATIVO (EBIT)</b>	<b>1.535.381</b>		<b>(957.646)</b>	
Ripristino/(svalutazione) partecipazioni controllate	(4.747.004)	(4.747.004)	(656.984)	(656.984)
Proventi Finanziari	7.817.783	7.475.098	17.103.435	14.612.799
Oneri Finanziari	(1.425.643)	(184.844)	(2.619.880)	
<b>UTILE ANTE IMPOSTE (EBT)</b>	<b>3.180.517</b>		<b>12.868.925</b>	
Imposte	(2.056.176)		(1.265.766)	
<b>Risultato dell'esercizio da gestione ordinaria</b>	<b>1.124.341</b>		<b>11.603.159</b>	
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>1.124.341</b>		<b>11.603.159</b>	

Abitare In S.p.A.



## Abitare In S.p.A. – Prospetto di Conto Economico Complessivo

	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>1.124.341</b>	<b>11.603.159</b>
Altre componenti di conto economico complessivo		
<i>Che non saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Benefici ai dipendenti	(9.763)	(13.588)
Effetto fiscale	2.343	3.261
<b>Totale</b>	<b>(7.420)</b>	<b>(10.327)</b>
<i>Che saranno successivamente riclassificate nel risultato d'esercizio</i>		
Strumenti di copertura	10.044	(293.881)
Effetto fiscale	(2.412)	70.532
<b>Totale</b>	<b>7.632</b>	<b>(223.349)</b>
<b>Totale variazione riserva oci</b>	<b>212</b>	<b>(233.676)</b>
<b>Risultato del periodo complessivo</b>	<b>1.124.553</b>	<b>11.369.483</b>

**Abitare In S.p.A.**



## Abitare In S.p.A. – Rendiconto Finanziario

	<b>30.09.2025</b>	<b>30.09.2024</b>
<b>Attività operativa</b>		
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
<b>Flusso finanziario prima della variazione del capitale circolante netto</b>	<b>3.122.318</b>	<b>741.346</b>
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)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività operativa (A)</b>	<b>7.845.459</b>	<b>13.956.448</b>
<b>Attività di investimento</b>		
Investimenti in immobili, impianti e macchinari	(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)
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di investimento (B)</b>	<b>(14.393.148)</b>	<b>(7.416.306)</b>
<b>Attività di finanziamento</b>		
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	-	-
<b>Flusso di cassa generato/(assorbito) dall'attività di finanziamento (C)</b>	<b>4.793.205</b>	<b>(19.735.327)</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo (A)+(B)+(C)</b>	<b>(1.754.484)</b>	<b>(13.195.185)</b>
<b>Disponibilità liquide di inizio periodo</b>	<b>1.848.858</b>	<b>15.044.043</b>
Incremento/(decremento) delle disponibilità liquide ed equivalenti dal 1° ottobre al 30 settembre	(1.754.484)	(13.195.185)
<b>Disponibilità liquide di fine periodo</b>	<b>94.374</b>	<b>1.848.858</b>

**Abitare In S.p.A.**