

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2025

Ricavi operativi del Gruppo in crescita pari a 57,2 milioni di euro rispetto a 53 milioni di euro di giugno 2024

Ebitda pari a 3,4 milioni di euro (9,9 milioni di euro al 30 giugno 2024, che includeva importanti effetti non ricorrenti)

Risultato netto del Gruppo pari a -0,9 milioni di euro in lieve miglioramento rispetto a -1,0 milioni di euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente

- **Ricavi operativi** del Gruppo pari a 57,2 milioni di euro, in crescita dell'8% rispetto ai 53 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, principalmente grazie al contributo del Gruppo Gabetti Lab ed ai ricavi del network finanziario;
- **EBITDA** pari a 3,4 milioni di euro, inferiore rispetto a 9,9 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, con impatto soprattutto in Gabetti Lab;
- **EBIT** di Gruppo pari a -0,7 milioni di euro, migliore rispetto al 30 giugno 2024 pari a -2,2 milioni di euro, grazie alle minori svalutazioni relative al Gruppo Gabetti Lab;
- **Indebitamento finanziario netto effettivo** pari a 26,7 milioni di euro rispetto a 15,4 milioni di euro del 31 dicembre 2024, prevalentemente dovuto agli investimenti effettuati da Gabetti Lab nei nuovi business.

Milano, 31 luglio 2025- Il Consiglio di amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato i dati consolidati al 30 giugno 2025, che evidenziano **ricavi operativi** pari ad euro **57,2 milioni, in crescita dell'8%** rispetto ad euro 53 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale incremento è riconducibile principalmente al contributo del Gruppo Gabetti Lab ed ai ricavi del network finanziario, trainati dall'ottimo risultato di Monety, che hanno compensato la flessione dei ricavi nelle linee di business Agency Services e Corporate Services.

Al 30 giugno 2025, il Gruppo Gabetti ha realizzato un **EBITDA** pari a euro **3,4 milioni**, inferiore rispetto a euro 9,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale risultato includeva un effetto non ricorrente connesso alla chiusura dell'attività di arranger nel business della riqualificazione.

In crescita invece l'**EBIT** di Gruppo, pari ad euro **-0,7 milioni** rispetto a euro -2,2 milioni del 30 giugno 2024 grazie alle minori svalutazioni crediti relative al Gruppo Gabetti Lab e

Gabetti Property Solutions

www.gabettigroup.com

nonostante la presenza al 30 giugno 2025 di un accantonamento al fondo rischi per euro 0,5 milioni rispetto ad euro 0,1 milioni del 2024.

Al 30 giugno 2025 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,9 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 1,2 milioni), **in miglioramento rispetto ad euro -1,0 milione del 30 giugno 2024** nonostante nel 1° semestre 2025 siano presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri per 0,5 milioni derivanti dal riassetto organizzativo e di governance approvato dal Gruppo e i cui benefici si manifesteranno nei prossimi mesi. Inoltre, i nuovi business del Gruppo Gabetti Lab, che solo in parte hanno iniziato a generare ricavi e margini, si prevede andranno a regime nei prossimi mesi.

*“Il risultato al 30 giugno è in leggero miglioramento rispetto allo scorso esercizio, anche se non ancora allineato con gli obiettivi – dichiara **Fabrizio Prete, Presidente e Amministratore Delegato del Gruppo Gabetti** –. La riorganizzazione avviata a inizio anno non ha ancora inciso sull’andamento di alcuni business, in particolare in Agency e Patrigest che presentano qualche ritardo, ma ci aspettiamo una ripresa già nei prossimi mesi, con un consolidamento nel corso del 2026. Anche il Gruppo Gabetti Lab è in una fase di assestamento, legata in parte ad alcuni ritardi normativi relativi all’attività di riqualificazione che hanno posticipato l’avvio a regime dei nuovi business. Si segnala l’ottima performance di Monety che consolida un 2024 in forte crescita e, anche nel primo semestre del 2025, conferma un trend molto positivo”.*

*“Nel primo semestre 2025 – dichiara **Marco Speretta, Amministratore Delegato del Gruppo** –, si evidenziano ricavi in crescita del 7% rispetto al semestre dell’esercizio precedente in particolare nei settori Network Services e Building Management & Renovation. L’EBITDA è positivo anche se inferiore all’anno precedente principalmente a seguito del processo di rinnovamento nell’attività di Building Management e Renovation dovuta al cambio normativo in ambito di agevolazioni fiscali sulle riqualificazioni. Nel complesso il risultato nel semestre è in linea con le attese. A inizio anno il Gruppo ha avviato un importante riassetto organizzativo e di governance con l’obiettivo di disegnare la Gabetti del futuro, in ottica di semplificazione e razionalizzazione, valorizzando sempre più le importanti sinergie tra le società ed i vari dipartimenti”.*

A partire da giugno 2025, nell’esposizione del conto economico gestionale, è stata adottata una nuova riclassificazione delle linee di business, in linea con la rinnovata organizzazione aziendale.

Le attività sono ora suddivise come segue:

- Agency Services, che include la società Gabetti Agency con Santandrea, Gabetti Home Value, Capitals Markets, Portfoglio Management e Agency Corporate
- Corporate Services, che comprende le società Abaco Team, Patrigest e Ruralset;
- Network Services, che raggruppa le attività del franchising (Gabetti Franchising, Treere e Moon) e il network creditizio e assicurativo (Monety e Assicurare);
- Building Management & Renovation, che fa riferimento al Gruppo Gabetti Lab.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency Services al 30 giugno 2025 è stato pari ad euro -1,0 milione (inclusivo di euro 0,5 milioni derivante dall'effetto IFRS 16) inferiore rispetto ad euro 0,1 milioni del 2024.

In riduzione del 18% i ricavi dovuti al ritardo della divisione Santandrea Luxury Houses & Top Properties che è tuttora oggetto di un importante piano di riorganizzazione, con diversi avvicendamenti a livello di organico e con la rivisitazione delle location territoriali, i cui benefici si vedranno nei prossimi mesi e dalla divisione Corporate penalizzata dallo slittamento nei prossimi mesi della chiusura di alcune importanti operazioni che dovrebbero comunque concludersi nei prossimi mesi. In crescita invece la divisione Portfolio Management e la divisione Home Value.

L'EBITDA del Corporate Services al 30 giugno 2025 è stato pari ad euro +2,1 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16) inferiore rispetto ad euro 2,6 milioni del 2024.

Al 30 giugno 2025 i ricavi di Abaco sono inferiori del 6% rispetto a quelli del 2024, in crescita il Loans (+31%) e il Property (+8%), inferiore l'Audit (-9%), l'HSE (-32%) e l'Engineering (-49%) penalizzate dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati alle riqualificazioni energetiche ed il Facility (-16%) in quanto sono venute meno alcune manutenzioni straordinarie; in contrazione L'EBITDA pari a euro 1,9 milioni rispetto a euro 2,4 milioni dell'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati inferiori del 52% rispetto all'anno precedente, principalmente a seguito di una minore acquisizione di incarichi ed in parte a seguito dello slittamento del completamento di alcuni contratti di advisory acquisiti negli ultimi mesi.

Su Patrigest si evidenzia che è stato dato avvio a una riorganizzazione interna, anche al fine di dare impulso alla strategia commerciale e a inizio maggio 2025 è stato nominato un nuovo Amministratore Delegato, figura di spicco nel settore immobiliare, con l'obiettivo di riportare Patrigest ai livelli di fatturato e marginalità degli scorsi esercizi, anche attraverso nuove linee di business in grado di supportare tutte le società del Gruppo e creare nuove opportunità per il mercato esterno, tra cui la nuova business unit "Research & Data Intelligence", che andrà a consolidare e integrare ulteriormente quella che era l'attività dell'Ufficio Studi Gabetti. L'EBITDA è stato pari ad euro +0,2 milioni in miglioramento rispetto ad euro 0,1 milioni del 30 giugno 2024 grazie a un efficace contenimento dei costi e alla presenza di alcune sopravvenienze attive.

Nei piani di sviluppo e di riorganizzazione del Gruppo è prevista anche l'integrazione in Patrigest, come nuova linea di business, dei servizi oggi offerti da Ruralset, che si occupa di consulenza in campo estimativo e agronomico con volumi di ricavi al 30 giugno 2025 pari ad euro 0,2 mila, inferiore rispetto ad euro 0,3 mila del 2024 e con un EBITDA pari ad euro -0,1 mila rispetto al pareggio del 2024.

L'EBITDA della linea di business Network Services al 30 giugno 2025 è stato pari a euro +1,4 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16) in crescita rispetto a euro 1,3 milioni del 2024.

In linea con le attese si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti, che conta n. 728 contratti al 30 giugno 2025, con una temporanea riduzione di n. 15 punti rispetto a fine 2024, tipica di un effetto stagionale che prevede a inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nel 1° semestre 2025 sono pari a euro 1,75 milioni (euro 1,5 milioni al 30 giugno 2024); crescono anche gli "altri" ricavi derivanti dalla vendita di servizi agli affiliati (insegne, arredi, pacchetti social, formazione, coaching), al 30 giugno 2025 pari ad euro 0,2 milioni, mentre i ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono inferiori del 2% rispetto al 2024.

I ricavi complessivi del franchising pari euro 5,5 milioni sono stati superiori rispetto ad euro 5,2 milioni del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 0,9 milioni inferiore rispetto ad euro 1,1 milioni del 2024 per maggiori costi pubblicitari anche legati alla convention di febbraio che si tiene ogni due anni.

Al 30 giugno 2025 è risultata in forte crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare; al 30 giugno 2025 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 9,0 milioni, superiori del 39% rispetto ad euro 6,5 milioni del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 0,5 milioni in netto miglioramento rispetto ad euro 0,1 milioni del 2024.

L'EBITDA della linea di business Building Management & Renovation al 30 giugno 2025 è stato pari a euro 0,4 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16) inferiore rispetto a euro 5,6 milioni del 2024.

Al 30 giugno 2025 i ricavi complessivi del Gruppo Gabetti Lab sono stati pari a euro 19,0 milioni, superiori rispetto a euro 14,4 milioni del 30 giugno 2024.

In crescita l'attività di Appaltatore che al 30 giugno 2025 ha registrato ricavi per euro 15,1 milioni, rispetto a euro 13,5 milioni del 2024. Tale attività ha riguardato sia la chiusura dei cantieri del 2024 (su RSA e condomini) sia i lavori di ristrutturazione sugli immobili acquistati direttamente da REcrea srl (società del Gruppo specializzata nell'acquisizione, riqualificazione e rivendita di immobili).

Con riferimento ai nuovi business avviati lo anno scorso, i ricavi derivanti dalla gestione degli studi di amministrazione condominiale acquisiti nel 2024 sono stati pari a euro 0,5 milioni con un EBITDA già positivo pari a +0,04 milioni. Prosegue anche l'attività di REcrea srl, che nel 1° semestre ha venduto il primo immobile con ricavi pari ad euro 0,6 milioni e attualmente dispone di un portafoglio di 17 immobili acquisiti e le cui vendite sono previste in buona parte entro la fine del 2025.

Inoltre con data di efficacia 1 gennaio 2025 Gabetti Lab S.p.A. ha acquisito il 100% delle quote della società "Italy Assistance Saemicard S.r.l." e della società "Artigiano On Line S.r.l." (AOL), che operano sotto il marchio **Saemi**, leader nel settore dell'assistenza tecnica ai condomini e provider di diverse compagnie assicurative tramite una rete di oltre 12.000 tecnici in 8.000 comuni italiani. L'acquisizione è lo step finale di una collaborazione iniziata con Saemi per il lancio nel 2024 del progetto GH24, un servizio unico sul mercato, basato sul modello di intervento di Saemi e coperto da polizza assicurativa, a disposizione di amministratori e condomini per la gestione delle urgenze e la risoluzione degli imprevisti nel condominio. I ricavi al 30 giugno 2025 di Saemi sono stati pari ad euro 1,3 milioni con un EBITDA in sostanziale pareggio.

L'EBITDA complessivo del Gruppo Gabetti Lab è stato pari a euro 0,3 milioni rispetto a euro 5,6 milioni del 2024 che però registrava sotto l'EBITDA euro 8,6 milioni di svalutazioni crediti relativi all'attività di arranger in ambito ecobonus.

L'EBITDA della Capogruppo è stato pari a euro +0,5 milioni (inclusivo di euro 0,5 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro +0,4 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente prevalentemente per i minori costi del personale dipendente e per maggiori riaddebiti alle società controllate.

Al 30 giugno 2025 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta a euro 4,1 milioni, di cui euro un milione relativo all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 1,0 milione al 30 giugno 2024) è inferiore rispetto a euro 12,1 milioni del 2024.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,4 milioni, in linea rispetto al 2024 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 2,25 milioni, rispetto a euro 10,7 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente con riferimento a Gabetti Lab e ai crediti per fatture da emettere afferenti l'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione. Al 30 giugno 2025 sono inoltre presenti euro 0,5 milioni di accantonamenti al fondo rischi e oneri (euro 0,1 milioni nel 2024).

La voce proventi e oneri finanziari risulta negativa per euro 2,0 milioni, in miglioramento rispetto a euro -3,6 milioni del 30 giugno 2024, dovuto prevalentemente ai minori interessi passivi maturati sui finanziamenti accesi nel corso del 2023 legati all'attività di appaltatore

e progressivamente diminuiti tramite il pagamento delle rate trimestrali e per le minori svalutazioni delle partecipazioni valutate ad equity.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2025 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari a euro 36.462 mila (euro 37.303 mila al 31 dicembre 2024), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 2.510 mila (euro 3.695 mila al 31 dicembre 2024) e quindi il patrimonio netto totale risulta pari a euro 38.972 mila (euro 40.998 al 31 dicembre 2024).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dei primi sei mesi del 2025, risulta pari a euro 48.804 mila (euro 44.854 mila al 31 dicembre 2024).

Indebitamento Finanziario

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2025 ammonta a euro 33,8 milioni, composto per euro 17,4 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 27,7 milioni non correnti al netto di euro 18,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 7,1 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari a euro 26,7 milioni con un incremento di euro 11,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2024. Di questi euro 2,6 milioni sono riconducibili all'escussione della garanzia di La Gaiana effettuata dal socio Marcegaglia Investments S.r.l., trasformato in data 25 marzo 2025 in debito finanziario; euro 2,2 milioni derivano dal debito residuo relativo all'acquisto delle partecipazioni (Italy Assistance Saemicard S.r.l. e Artigiano On Line S.r.l.); il resto dell'incremento deriva dall'assorbimento della gestione operativa, negativa nel 1° semestre del 2025, soprattutto con riferimento al Gruppo Gabetti Lab dove ha pesato il ritardo legato ad alcune cessioni di crediti alle Banche, che si prevede di recuperare nei prossimi mesi.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2025 include:

- l'importo di euro 5,05 milioni relativo a sette mutui chirografari con garanzia SACE concessi da diversi istituti di credito, erogati nel corso del 2022 e del 2023 per un importo totale di erogato iniziale di euro 22,4 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 1,93 milioni relativo a tre mutui chirografari con garanzia SACE concessi da un istituto di credito e poi successivamente ceduti ad altro finanziatore,

erogati nel corso del 2022 per un importo totale di euro 12,75 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;

- l'importo di euro 19,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.;
- l'importo di euro 1,76 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento finanziario corrente al 30 giugno 2025 include:

- l'importo di euro 6,21 milioni relativo alla quota a breve dei sette mutui chirografari in essere con gli istituti di credito, sopra citati;
- l'importo di euro 2,59 milioni relativo alla quota a breve dei tre mutui chirografari in essere con altro finanziatore, sopra citato;
- l'importo di euro 4,84 milioni relativo a una operazione di lending crowdfunding;
- l'importo di euro 2,24 milioni relativo al debito per l'acquisto delle partecipazioni (Italy Assitance Saemicard S.r.l. e Artigiano On Line S.r.l.)
- l'importo di euro 0,91 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l., oltre ai relativi interessi del periodo.
- l'importo di euro 0,56 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Al 30 giugno 2025 è presente una linea di credito concessa dal sistema bancario per euro 1,8 milioni per crediti di firma e carte di credito oltre a un milione di scoperto di cassa su Gabetti Lab, utilizzato per euro 0,8 milioni al 30 giugno 2025.

Al 30 giugno 2025 sono in essere fideiussioni, sempre rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Inoltre al 30 giugno 2025 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha rilasciato lettere di patronage nei confronti di Gabetti Lab e Voxel con riferimento alla cessione di crediti d'imposta in favore di Banco BPM S.p.A. per complessivi euro 162 milioni.

Alla data del 30 giugno 2025 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 giugno 2025 ammonta a euro 23,0 milioni, composto per euro 4,7 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 20,8 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 5,9 milioni di liquidità, oltre a euro 3,4 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari a euro 19,6 milioni, con un incremento di euro 2,8 milioni rispetto ad euro 18,0 milioni del 31 dicembre 2024 a seguito principalmente dell'escussione della garanzia di La Gaiana

effettuata dal socio Marcegaglia Investments S.r.l., trasformato in data 25 marzo 2025 in debito finanziario pari a euro 2,6 milioni.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2025 include:

- l'importo di euro 4,0 milioni relativo a un primo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni;
- l'importo di euro 15 milioni relativo a un secondo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. al fine di sostenere le esigenze finanziarie e supportare i piani strategici del Gruppo, anche con particolare riferimento al perseguimento di obiettivi di business di Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A.
- l'importo di euro 1,76 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento corrente al 30 giugno 2025 include:

- l'importo di euro 3,27 milioni relativi a finanziamenti ricevuti dalle società controllate del Gruppo;
- l'importo di euro 0,91 milioni relativo all'escussione della fidejussione, rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; oltre ai relativi interessi del periodo
- l'importo di euro 0,56 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Al 30 giugno 2025 risultano in essere fideiussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Inoltre, al 30 giugno 2025 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha rilasciato lettere di patronage nei confronti di Gabetti Lab e Voxel con riferimento alla cessione di crediti d'imposta in favore di Banco BPM S.p.A. per complessivi euro 162 milioni. Al 30 giugno 2025, il plafond di complessivi euro 162 milioni è stato utilizzato per euro 109,1 milioni, mentre il completamento della restante parte è previsto entro l'esercizio corrente.

Al 30 giugno 2025 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano a euro 1,3 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

A livello di ricavi e anche a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) il risultato del primo semestre 2025 è inferiore rispetto alle previsioni di budget in particolare su Gabetti Agency e Patrigest, società che sono oggetto di una riorganizzazione, avviata già nei primi

mesi del 2025, i cui benefici si vedranno nei prossimi mesi e poi più compiutamente dal 2026; in ritardo anche il Gruppo Gabetti Lab in quanto i nuovi business non sono ancora andati a regime anche a seguito di alcuni ritardi normativi relativi all'attività di riqualificazione.

Si segnala l'ottima performance di Monety che dopo un 2024 in forte crescita, anche nel 1° semestre del 2025 sta confermando un trend molto positivo.

A livello di EBITDA superiori alle previsioni anche Abaco e il Franchising grazie soprattutto ad un contenimento delle spese.

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo è inferiore alle previsioni soprattutto con riferimento al Gruppo Gabetti Lab dove pesa il ritardo legato ad alcune cessioni di crediti alle Banche, ritardo che si prevede di recuperare nei prossimi mesi.

Per la restante parte dell'anno — che, tra l'altro, rappresenta il periodo di maggiore rilevanza dal punto di vista della stagionalità del business — si prevede un trend positivo, anche alla luce degli effetti attesi dal piano di riorganizzazione aziendale intrapreso, salvo eventuali impatti negativi derivanti da un peggioramento del mercato immobiliare o dei mercati finanziari. Gli Amministratori, in ogni caso, continueranno a monitorare attentamente la situazione, implementando le azioni necessarie.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEI PRIMI TRE MESI DELL'ESERCIZIO

In data 15 luglio 2025 è stata ceduta ad Esperia Investor S.r.l. la quota detenuta in G. Rent S.p.A. pari al 12,24% del capitale sociale.

In data 15 luglio 2025 Ruralset S.r.l. ha deliberato un aumento di capitale, a seguito del quale, con la rinuncia alla sottoscrizione da parte del socio di minoranza, la società sarà detenuta al 100% dal Gruppo Gabetti.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Gruppo ha intrapreso nei primi mesi del 2025 un importante riassetto organizzativo e di governance con diversi avvicendamenti a livello di organico; questo riassetto, ha l'obiettivo di gettare le basi della Gabetti del futuro, valorizzando le sinergie tra le varie società e i vari dipartimenti, ridefinendo le strategie di sviluppo e il posizionamento strategico delle varie società.

Il Gruppo, nonostante i ritardi rispetto al budget da parte di alcune società, conferma le previsioni per l'esercizio 2025 auspicando una chiusura con un risultato positivo e con una generazione di cassa.

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 giugno 2025.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2024:

- Con atto notarile del 10 dicembre 2024 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato l'intera quota di partecipazione pari al 100% del capitale sociale delle società Italy Assistance Saemicard S.r.l. (Saemi S.r.l.) e Artigiano On Line S.r.l. (AOL S.r.l.). Entrambe le acquisizioni hanno avuto efficacia a decorrere dal giorno 1° gennaio 2025. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%).
- Nel mese di gennaio è avvenuta la sottoscrizione integrale dell'aumento di capitale sociale a pagamento per massimi nominali euro 1.100.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, deliberato dall'Assemblea degli Azionisti della società G Rent S.p.A. in data 28 novembre 2024. Di conseguenza il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato è pari a euro 81.708,34 composto da nr. 8.170.834 azioni ordinarie prive di valore nominale.
In data 6 febbraio 2025 è stata recepita dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.
A seguito del suddetto aumento la quota detenuta dalla capogruppo in G Rent S.p.A. è scesa al 12,24% del capitale sociale.
- In data 16 gennaio 2025 è stata costituita la società G-Studio Nord Est S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 18,21% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio Nord Est S.r.l. (quota di possesso 70%). La società è consolidata integralmente.
- In data 15 maggio 2025 è stata costituita la società Costa S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 9,29% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%), che detiene la partecipazione di G-Studio Nord Est S.r.l. (quota di possesso 70%), la quale detiene la partecipazione di Costa S.r.l. (quota di possesso 51%). La società è consolidata integralmente.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Maurizio Gresele, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Per ulteriori informazioni:**Contatti generali Investor relations:****CONTATTI INVESTOR RELATOR****Carolina Pasqualin**

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755.215 - investor.relations@gabetti.it

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – francesca.brambilla@secnewgate.it – 338 6272146**Michele Bon** – michele.bon@secnewgate.it – 338 6933868**Daniele Pinosa** – daniele.pinosa@secnewgate.it – 335 7233872**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 30 giugno 2025
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2025
- rendiconto finanziario al 30 giugno 2025
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 30 giugno 2025

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Ricavi da attività di agency	6.349	7.695
Altri proventi	126	205
Costi e spese operative	-7.466	-7.849
EBITDA AGENCY SERVICES- (A)	-991	51
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	15.550	17.410
Altri proventi	1.203	93
Costi e spese operative	-14.683	-14.936
EBITDA CORPORATE SERVICES - (B)	2.070	2.567
Ricavi network franchising immobiliare	5.483	5.229
Ricavi network finanziario	9.006	6.467
Altri proventi	323	411
Costi e spese operative	-13.375	-10.834
EBITDA NETWORK SERVICES - (C)	1.437	1.273
Ricavi building management & renovation	18.968	14.442
Altri proventi	216	1.023
Costi e spese operative	-18.818	-9.836
EBITDA BUILDING MANAGEMENT & RENOVATION - (D)	365	5.629
EBITDA CAPOGRUPPO - (E)	529	371
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	3.410	9.891
Ammortamenti	-1.444	-1.354
Accantonamenti	-452	-58
Svalutazioni	-2.250	-10.713
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-4.146	-12.125
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-736	-2.234
Proventi ed oneri da partecipazioni	-254	-517
Proventi finanziari	54	34
Oneri finanziari	-1.762	-3.096
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-1.962	-3.579
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-2.698	-5.813
IMPOSTE SUL REDDITO	655	2.320
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-2.043	-3.493
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	1.168	2.527
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-875	-966

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2025	31.12.2024
Crediti finanziari	93	74
Rimanenze	7.470	2.470
Debiti per imposte sul reddito	-264	-82
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	38.029	37.432
Capitale netto di funzionamento	45.328	39.894
Imposte anticipate e differite	9.761	8.560
Immobilizzazioni immateriali nette	10.454	7.216
Immobilizzazioni materiali nette	7.636	8.482
Partecipazioni	1.556	1.810
Altre attività	203	189
Attività (passività) fisse nette	29.610	26.257
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.186	-1.921
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	72.752	64.230
Debiti finanziari a breve termine	19.400	12.996
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-18.439	-25.732
Debiti finanziari a medio/lungo termine	32.819	35.968
Indebitamento finanziario netto	33.780	23.232
Capitale e riserve di terzi	2.510	3.695
Patrimonio netto del Gruppo	36.462	37.303
Totale	72.752	64.230

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

01.01.2025 01.01.2024
30.06.2025 30.06.2024

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA

- Utile (perdita) netto del Gruppo	-875	-966
- Risultato di pertinenza di terzi	1.536	-5.310
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.531	1.354
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	254	517
- Accantonamento svalutazione crediti	2.163	10.713
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	1.347	1.823
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	266	-66
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	566	-100
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	-2.721	2.915
- Aumento debiti finanziari per primo consolidamento Saemi S.r.l.	14	0
- Diminuzione (aumento) delle rimanenze	-4.999	0
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	-4.362	3.750
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-5.280	14.630

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	-510	-107
- - materiali	-347	-3.507
- Acquisizione Saemi S.r.l. e AOL S.r.l.	-3.065	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	-1.986	8
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-5.908	-3.904

FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO

- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	1.875	-18.915
- Riserva da stock option	13	29
- Effetto diluitivo aucap da parte di terzi in Assicurare Srl	0	104
- Altre differenze di consolidamento	21	29
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	1.909	-18.753

D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-9.279	-8.029
--	---------------	---------------

E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	24.443	23.190
--	---------------	---------------

DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	15.164	15.161
--	---------------	---------------

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato. Si riportano di seguito le informazioni sull'incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/06/2025

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikcasa S.r.l.		44			21	453		
G Rent S.p.A.		4		4	17	7		
Professionecasa S.p.A.		2.239		541	469	19		
Totale collegate		2.287		545	507	479		
Società consociate								
Marcegaglia Holding S.r.l.		142			141			
Canonici Salvatore				12		4		
Canonici Andrea				16		4		
Euro Energy Group S.r.l.		7			10			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		53			51			
Fondazione Marcegaglia Onlus					8			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		69			42			
Marcegaglia Investments S.r.l.			22.231					588
Marcegaglia Plates S.r.l.		29			23			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		78			82			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		6			13			
Esperia Investor S.r.l.		650						
Totale consociate		1.047	22.231	28	370	8		588
TOTALE		3.334	22.231	573	877	487		588
Totale Consolidato	3.368	126.925	52.219	88.439	58.250	48.597	72	1.762
Percentuale su totale Gruppo	0%	3%	43%	1%	2%	1%	0%	33%

Si riportano inoltre anche le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società capogruppo.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/06/2025

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.		6.333	1.128	287	1.337	99	2.920	40
Tree Real Estate S.r.l.		734	2.140	346	238	10		76
Gabetti Agency S.p.A.	8.608	9.800		2.165	1.880	309	306	
Patrigest S.p.A.	276	1.869		9	278		10	
Gabetti Franchising S.r.l.		3.702		152	925			
Abaco Engineering S.r.l.	1.144	668			56		27	
Monety S.p.A.		145		199	135			
Gabetti Lab S.p.A.	16.673	5.485			201		706	
Moon Energy S.r.l.	284	111		305	21		13	
AssicuraRE S.r.l.		178		293	46			
Ruralset S.r.l.	85	109		17	30			3
Recrea S.r.l.				85				
Glab Costruzioni S.r.l.	101	239		25				
Voxel S.p.A.	19	33						19
Totale controllate	27.190	29.406	3.268	3.883	5.147	418	4.004	116
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		28			18	63		
G Rent S.p.A.		4		4	17	7		
Professionecasa S.p.A.		651		33	85			
Totale collegate		683		37	120	70		
Società consociate								
Marcegaglia Investments S.r.l.			22.231					588
Totale consociate			22.231					588
TOTALE	27.190	30.089	25.499	3.920	5.267	488	4.004	704
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	28.466	30.741	28.909	7.045	5.339	3.089	4.023	784
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	96%	98%	88%	56%	99%	16%	99%	90%