

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2025

Ricavi operativi del Gruppo in crescita pari a 82,8 milioni di euro rispetto a 79,5 milioni di euro di settembre 2024

Ebitda pari a 5,4 milioni di euro (9,1 milioni al 30 settembre 2024, che includeva importanti effetti non ricorrenti)

Risultato lordo del Gruppo pari a -1,6 milioni di euro in miglioramento rispetto ad euro -5,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

- **Ricavi operativi** del Gruppo pari 82,8 milioni di euro, in crescita del 4% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente principalmente grazie ai ricavi del network finanziario, alla crescita dei ricavi del franchising ed al contributo positivo del Gruppo Gabetti Lab;
- **EBITDA** pari a 5,4 milioni di euro, inferiore rispetto a 9,1 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, con impatto soprattutto in Gabetti Lab per effetto di una componente non ricorrente presente nel 2024;
- **EBIT** di Gruppo pari a 0,1 milioni di euro, in miglioramento rispetto a -4,2 milioni di euro del 30 settembre 2024 grazie alle minori svalutazioni straordinarie dei crediti;
- **Indebitamento finanziario netto effettivo** pari a 22,9 milioni di euro rispetto a 15,4 milioni di euro del 31 dicembre 2024.

*Milano, 12 novembre 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 settembre 2025 che evidenziano **ricavi operativi** pari ad euro **82,8 milioni, in crescita del 4%** rispetto ad euro 79,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale incremento è riconducibile principalmente ai ricavi del network finanziario, trainati dall'ottimo risultato di Monety, alla crescita dei ricavi del franchising ed al contributo positivo del Gruppo Gabetti Lab che ha compensato il calo dei ricavi nella linea di business Corporate Services. In leggera crescita la divisione Agency Services grazie ad un ottimo terzo trimestre che ha consentito di recuperare il ritardo dei primi mesi dell'anno.*

*Al 30 settembre il Gruppo Gabetti ha realizzato un **EBITDA** pari ad **euro 5,4 milioni**, inferiore rispetto ad euro 9,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale risultato includeva una posta straordinaria non ricorrente.*

In crescita invece l'**EBIT** di Gruppo, pari ad euro **0,1 milioni** rispetto ad euro -4,2 milioni del 30 settembre 2024 grazie alle minori svalutazioni crediti relative al Gruppo Gabetti Lab e nonostante la presenza al 30 settembre 2025 di un accantonamento al fondo rischi per euro 0,5 milioni rispetto ad euro 0,1 milioni del 2024.

Al 30 settembre 2025 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,6 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 1,3 milioni), in miglioramento rispetto ad euro -5,0 milioni del 30 settembre 2024. Il risultato 2024 includeva un impatto negativo complessivo di circa 2 milioni derivante dalle modifiche normative relative al "superbonus"; anche escludendo tale effetto, il confronto evidenzia comunque un miglioramento nel 2025.

*"Il risultato dei primi nove mesi è in netto miglioramento rispetto a settembre 2024, anche se non ancora in linea con gli obiettivi – dichiara **Fabrizio Prete, Presidente e Amministratore Delegato del Gruppo Gabetti** –. Riguardo alle previsioni, i primi nove mesi sono risultati inferiori alle aspettative, in particolare per Gabetti Agency e Patrigest, società che sono oggetto di una riorganizzazione, avviata nei primi mesi del 2025, i cui benefici sono attesi per l'ultimo trimestre dell'esercizio e, più compiutamente, dal 2026. Il Gruppo Gabetti Lab fa tuttora i conti con i nuovi business non completamente a regime, anche in considerazione di alcuni ritardi normativi relativi all'attività di riqualificazione. Si segnala l'ottima performance di Monety che, dopo un 2024 in forte crescita, anche nei primi nove mesi del 2025 sta confermando un trend molto positivo".*

*"I primi nove mesi evidenziano ricavi in crescita del 4% - commenta **l'Amministratore Delegato Marco Speretta** – Bene la divisione Network Services con particolare riferimento alla parte finanziaria, con volumi in crescita del 34% e un ebitda raddoppiato rispetto all'anno precedente. Registriamo significativi risultati dal Corporate (nell'Agency Services) che segna un +30% rispetto a settembre 2024, in virtù di un ottimo terzo trimestre e della chiusura di un'importante operazione di capital market. Le energie sono tuttora fortemente dedicate al completamento del riassetto organizzativo avviato ad inizio anno, con l'obiettivo di valorizzare maggiormente le sinergie tra le varie società e i diversi dipartimenti e ridefinire le strategie di sviluppo e che siamo certi sapranno ulteriormente accelerare il percorso di crescita dei business del Gruppo".*

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency Services al 30 settembre 2025 è stato pari ad euro -0,7 milioni (inclusivo di euro 0,7 milioni derivante dall'effetto IFRS 16) in miglioramento rispetto ad euro -1,2 milioni del 2024.

La riduzione del 35% dei ricavi della divisione Santandrea Luxury Houses & Top Properties è stata più che compensata dalla crescita delle altre divisioni.

Tale divisione è tuttora oggetto di un importante piano di riorganizzazione, con diversi avvicendamenti a livello di organico e con l'apertura di nuove location territoriali.

L'EBITDA del Corporate Services al 30 settembre 2025 è stato pari ad euro +2,5 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), inferiore rispetto ad euro 2,8 milioni del 2024.

Al 30 settembre 2025 i ricavi di Abaco sono inferiori dell' 8% rispetto a quelli del 2024, in crescita il Loans (+32%) e il Property (+3%), inferiore l'Audit (-13%), l'HSE (-23%) e l'Engineering (-41%), queste ultime penalizzate dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati alle riqualificazioni energetiche ed il Facility (-21%) in quanto sono venute meno alcune manutenzioni straordinarie; in contrazione l'EBITDA pari ad euro 2,3 milioni, rispetto ad euro 3,0 milioni dell'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati inferiori del 40% rispetto all'anno precedente, principalmente a seguito di una minore acquisizione di incarichi anch'essi legati al mondo del superbonus ed in parte a seguito dello slittamento del completamento di alcuni contratti di advisory acquisiti negli ultimi mesi.

L'EBITDA è stato pari ad euro +0,1 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -0,3 milioni del 30 settembre 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. Nel mese di luglio 2025 il Gruppo ha portato al 100% la propria partecipazione in Ruralset; il passo successivo sarà la fusione con Patrigest, prevista entro la fine dell'anno, con l'obiettivo di valorizzare le sinergie tra le due società ed ottimizzare l'organizzazione.

L'EBITDA della linea di business Network Services al 30 settembre 2025 è stato pari ad euro +2,2 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in crescita rispetto ad euro 2,0 milioni del 2024.

Al 30 settembre la rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti è pari a n. 728, in temporanea riduzione rispetto al 31 dicembre 2024 pari a n. 743. Tale decremento si prevede venga recuperato nel quarto trimestre 2025.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox, i cui ricavi nei primi nove mesi 2025 sono pari a euro 2,6 milioni (euro 2,3 milioni al 30 settembre 2024); crescono anche gli "altri" ricavi derivanti dalla vendita di servizi agli affiliati (insegne, arredi, pacchetti social, formazione, coaching), al 30 settembre 2025 pari ad euro 0,2 milioni, mentre i ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono sostanzialmente allineati rispetto al 2024.

I ricavi complessivi del franchising, pari ad euro 8,2 milioni, sono stati superiori rispetto ad euro 7,9 milioni del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 1,4 milioni, inferiore rispetto ad euro 1,6 milioni del 2024 per maggiori costi pubblicitari anche legati alla convention di febbraio 2025.

Al 30 settembre 2025 è risultata in forte crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare; al 30 settembre 2025 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 13,4 milioni, superiori del 34% rispetto ad euro 10,0 milioni del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 0,7 milioni, in netto miglioramento rispetto ad euro 0,3 milioni del 2024.

L'EBITDA della linea di business Building Management & Renovation al 30 settembre 2025 è stato pari ad euro 0,6 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), inferiore rispetto ad euro 4,8 milioni del 2024. La riduzione è principalmente dovuta ad un effetto non ricorrente presente nel 2024.

Al 30 settembre 2025 i ricavi complessivi del Gruppo Gabetti Lab sono stati pari ad euro 25,7 milioni, superiori rispetto ad euro 24,7 milioni del 30 settembre 2024.

Con riferimento ai nuovi business avviati lo scorso anno, i ricavi derivanti dalla gestione degli studi di amministrazione condominiale acquisiti nel 2024 sono stati pari ad euro 0,7 milioni con un EBITDA in pareggio; sono attualmente in corso diverse trattative finalizzate all'acquisizione di ulteriori studi.

Prosegue anche l'attività di REcrea srl, che nei primi 9 mesi del 2025 ha venduto il primo immobile con ricavi pari ad euro 0,6 milioni e attualmente dispone di un portafoglio di 19 immobili acquisiti oltre ad altri 2 immobili in fase di acquisizione.

Entro la fine del 2025 è prevista la vendita di alcune unità, mentre la maggior parte verrà collocata nel corso del 2026. Si tratta di un business ad elevato potenziale, che nel 2025 ha richiesto un significativo impiego di risorse ed energie, ma dal quale si prevede, per il prossimo anno, un contributo rilevante al fatturato e alla marginalità del Gruppo, anche grazie alle sinergie generate dalle attività di ristrutturazione svolte internamente da Gabetti Lab e Voxel.

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. I ricavi al 30 settembre 2025 di Saemi sono stati pari ad euro 1,7 milioni con un EBITDA in sostanziale pareggio.

In diminuzione invece i ricavi di Gabetti Lab e Voxel pari ad euro 22,7 milioni rispetto ad euro 24,6 milioni del 2024 che hanno riguardato principalmente l'attività di Appaltatore. Tale attività ha riguardato la chiusura dei cantieri del 2024 (su RSA e condomini).

L'EBITDA complessivo del Gruppo Gabetti Lab è stato pari ad euro 0,5 milioni rispetto ad euro 4,8 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 ad euro +0,8 milioni (inclusivo di euro 0,7 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro +0,7 milioni dell'anno

precedente prevalentemente per i minori costi del personale dipendente e per maggiori riaddebiti alle società controllate.

Al 30 settembre 2025 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 5,3 milioni, di cui euro 1,6 milioni relativo all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 1,5 milioni al 30 settembre 2024) è inferiore rispetto ad euro 13,3 milioni del 2024.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,2 milioni, sostanzialmente in linea rispetto ad euro 2,1 milioni del 2024 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 2,6 milioni, rispetto ad euro 11,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente con riferimento a Gabetti Lab ed ai crediti per fatture da emettere afferenti all'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione. Al 30 settembre 2025 sono inoltre presenti euro 0,5 milioni di accantonamenti al fondo rischi e oneri (euro 0,1 milioni nel 2024).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 2,9 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -4,7 milioni del 30 settembre 2024, dovuto prevalentemente ai minori interessi passivi maturati sui finanziamenti accessi 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 settembre 2025 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 35.792 mila (euro 37.303 mila al 31 dicembre 2024), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 2.395 mila (euro 3.695 mila al 31 dicembre 2024) e quindi il patrimonio netto totale risulta pari ad euro 38.187 mila (euro 40.998 al 31 dicembre 2024).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dei primi nove mesi del 2025, risulta pari ad euro 47.991 mila (euro 44.854 mila al 31 dicembre 2024).

Indebitamento Finanziario

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2025 ammonta ad euro 29,5 milioni, composto per euro 15,9 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 25,4 milioni non correnti al netto di euro 18,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,6 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 ad euro 22,9 milioni, in crescita di euro 7,5 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; il resto dell'incremento deriva dall'assorbimento della gestione operativa, negativa nei primi nove mesi del 2025 in parte riferiti al Gruppo Gabetti Lab, per alcuni ritardi legati ad alcune cessioni di crediti alle Banche, ed al supporto ai nuovi business, soprattutto REcrea, i cui flussi di incasso correlati alle vendite sono pianificati nei prossimi mesi. In assorbimento anche il resto del Gruppo per alcuni slittamenti di incassi.

L'indebitamento non corrente al 30 settembre 2025 include:

- l'importo di euro 3,60 milioni relativo a sei 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 19,4 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 1,28 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 1,55 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento finanziario corrente al 30 settembre 2025 include:

- l'importo di euro 5,79 milioni relativo alla quota a breve dei sei 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 4,97 milioni relativo a una operazione di lending crowdfunding;
- 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 0,82 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine;

- l'importo di euro 0,77 milioni relativo all'utilizzo di un fido di cassa concesso da un istituto di credito per una linea di credito di euro 1 milione.

Al 30 settembre 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 ad euro 1 milione di scoperto di cassa su Gabetti Lab, utilizzato per euro 0,77 milioni al 30 settembre 2025.

Al 30 settembre 2025 risultano in essere fideiussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 14,9 milioni a garanzia di 3 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Inoltre, al 30 settembre 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 62 milioni, di cui euro 32 milioni già utilizzati alla medesima data.

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

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 settembre 2025 ammonta ad euro 23,7 milioni, composto per euro 4,5 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 20,5 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 4,6 milioni di liquidità, oltre ad euro 3,2 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 ad euro 20,4 milioni, con un incremento di euro 2,45 milioni rispetto ad euro 17,9 milioni del 31 dicembre 2024, principalmente riconducibile all'escussione della garanzia di La Gaiana effettuata dal socio Marcegaglia Investments S.r.l., trasformato in data 25 marzo 2025 in debito finanziario.

L'indebitamento non corrente al 30 settembre 2025 include:

- l'importo di euro 4,0 milioni relativo ad 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 ad 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 1,54 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento corrente al 30 settembre 2025 include:

- l'importo di euro 2,82 milioni relativi a finanziamenti ricevuti dalle società controllate del Gruppo;
- l'importo di euro 0,91 milioni relativo all'escusione della fidejussione, rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l., oltre ai relativi interessi del periodo;
- l'importo di euro 0,82 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Al 30 settembre 2025 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad 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 dei primi nove mesi del 2025 è inferiore rispetto alle previsioni di budget in particolare su Gabetti Agency e Patrigest, società che sono oggetto di una profonda 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 (conto termico 3.0), che potrebbero comportare un profilo temporale differente della marginalità.

Si segnala l'ottima performance di Monety che dopo un 2024 in forte crescita, anche nei primi 9 mesi del 2025 sta confermando un trend molto positivo.

A livello di EBITDA risultano superiori alle previsioni anche Abaco, il Franchising e la Capogruppo 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 e tempistiche più lunghe nella vendita degli immobili di REcrea.

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 in parziale recupero, 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 NOVE MESI DELL'ESERCIZIO

In data 6 ottobre 2025 Gabetti Lab ha ottenuto un finanziamento chirografario revolving RCF di euro 10 milioni con scadenza aprile 2026, ad oggi interamente utilizzato, a supporto della crescita dei nuovi business ed in particolare dell'attività di REcrea.

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 ed il posizionamento strategico delle varie società.

Il Gruppo prevede un risultato annuale in miglioramento rispetto a quello progressivo al 30 settembre 2025.

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono esposte le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 settembre 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%).
- 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.
- In data 15 luglio 2025 la Capogruppo ha ceduto a terzi l'intera quota di possesso, pari al 12,24% del capitale sociale della società (precedentemente diluitosi dal 14,20%), della partecipazione detenuta in G Rent S.p.A..
- In data 15 luglio 2025 l'Assemblea dei Soci di Ruralset S.r.l. ha deliberato la copertura integrale delle perdite di esercizio maturate al 31/03/2025 e, ad esito di detta assemblea, in esecuzione degli accordi intervenuti tra le Parti, la Gabetti Property Solutions S.p.A. risulta unico socio di Ruralset S.r.l.. Pertanto la quota di partecipazione in Ruralset S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la Capogruppo è pari al 100%.
- In data 29 luglio 2025 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi nr. 440 azioni della società Monety S.p.A., corrispondenti allo 0,75% della quota di possesso. Ad esito di detta vendita la quota di partecipazione in Monety S.p.A. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la società Tree Real Estate S.r.l. è pari al 58,75% del capitale sociale.

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.

Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha approvato la relazione illustrativa predisposta ai sensi e per gli effetti dell'art. 2443 del Codice Civile e dell'art. 2441, commi 5 e 6, del Codice Civile, nonché ai sensi dell'art. 72 del Regolamento di attuazione del TUF concernente la disciplina degli emittenti, adottato da Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 ("Regolamento Emittenti"), relativa all'esercizio della delega ad aumentare il capitale sociale a servizio del Piano di Stock Option 2025-2029, secondo quanto deliberato dall'assemblea in parte straordinaria in data 30 aprile 2025. La relazione illustrativa è oggetto di trasmissione alla Società di Revisione ai fini del rilascio del parere di congruità ai sensi dell'art. 158 del d. lgs. 58/1998 ("TUF") e sarà oggetto di pubblicazione nei termini di legge.

**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 settembre 2025;
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 2025;
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 30 settembre 2025.

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

| (Dati in migliaia di Euro) | 01.01.2025 | 01.01.2024 | 01.07.2025 | 01.07.2024 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 30.09.2025 | 30.09.2024 | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
| Ricavi da attività di agency | 10.363 | 10.230 | 4.014 | 2.535 |
| Altri proventi | 164 | 243 | 37 | 38 |
| Costi e spese operative | -11.238 | -11.720 | -3.772 | -3.871 |
| EBITDA AGENCY SERVICES - (A) | -711 | -1.246 | 280 | -1.297 |
| Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari | 22.057 | 24.575 | 6.506 | 7.165 |
| Altri proventi | 1.351 | 139 | 149 | 46 |
| Costi e spese operative | -20.952 | -21.886 | -6.269 | -6.951 |
| EBITDA CORPORATE SERVICES - (B) | 2.456 | 2.828 | 386 | 261 |
| Ricavi network franchising immobiliare | 8.212 | 7.884 | 2.729 | 2.654 |
| Ricavi network finanziario | 13.444 | 10.001 | 4.438 | 3.533 |
| Altri proventi | 385 | 433 | 62 | 22 |
| Costi e spese operative | -19.833 | -16.362 | -6.458 | -5.528 |
| EBITDA NETWORK SERVICES - (C) | 2.208 | 1.956 | 771 | 682 |
| Ricavi building management & renovation | 25.744 | 24.715 | 6.777 | 10.273 |
| Altri proventi | 1.080 | 1.303 | 864 | 280 |
| Costi e spese operative | -26.256 | -21.223 | -7.438 | -11.387 |
| EBITDA BUILDING MANAGEMENT & RENOVATION - (D) | 568 | 4.796 | 203 | -834 |
| EBITDA CAPOGRUPPO - (E) | 840 | 747 | 311 | 377 |
| EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E) | 5.361 | 9.080 | 1.951 | -811 |
| Ammortamenti | -2.198 | -2.072 | -754 | -718 |
| Accantonamenti | -514 | -58 | -62 | 0 |
| Svalutazioni | -2.591 | -11.188 | -342 | -476 |
| AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI | -5.303 | -13.318 | -1.158 | -1.194 |
| EBIT - RISULTATO OPERATIVO | 58 | -4.238 | 793 | -2.005 |
| PROVENTI E ONERI FINANZIARI | -2.917 | -4.701 | -955 | -1.122 |
| RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI | -2.859 | -8.938 | -162 | -3.127 |
| (UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI | 1.315 | 3.896 | 147 | 1.019 |
| RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO | -1.544 | -5.042 | -15 | -2.108 |

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

| (Dati in migliaia di Euro) | 30.09.2025 | 31.12.2024 |
|--|---------------|---------------|
| Crediti finanziari | 95 | 74 |
| Rimanenze | 8.856 | 2.470 |
| Debiti per imposte sul reddito | -3 | -82 |
| Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti | 33.336 | 37.432 |
| Capitale netto di funzionamento | 42.284 | 39.894 |
| Imposte anticipate e differite | 8.560 | 8.560 |
| Immobilizzazioni immateriali nette | 10.354 | 7.216 |
| Immobilizzazioni materiali nette | 7.094 | 8.482 |
| Partecipazioni | 1.370 | 1.810 |
| Altre attività | 205 | 189 |
| Attività (passività) fisse nette | 27.583 | 26.257 |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | -2.201 | -1.921 |
| Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento | 67.666 | 64.230 |
| Debiti finanziari a breve termine | 17.885 | 12.996 |
| Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve | -18.366 | -25.732 |
| Debiti finanziari a medio/lungo termine | 29.960 | 35.968 |
| Indebitamento finanziario netto | 29.479 | 23.232 |
| Capitale e riserve di terzi | 2.395 | 3.695 |
| Patrimonio netto del Gruppo | 35.792 | 37.303 |
| Totale | 67.666 | 64.230 |

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 30/09/2025

| | Crediti finanziari | Crediti commerciali | Debiti finanziari | Debiti commerciali | Ricavi | Costi | Proventi finanziari | Oneri finanziari |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------------|------------------|
| Società collegate | | | | | | | | |
| Wikicasa S.r.l. | | 80 | | 16 | 29 | 678 | | |
| G Rent S.p.A. | | 13 | | 4 | 24 | 6 | | |
| Professionecasa S.p.A. | | 2.336 | | 551 | 704 | 29 | | |
| Totale collegate | 2.429 | | | 571 | 757 | 713 | | |
| Società consociate | | | | | | | | |
| Albarella S.r.l. | | | | | | | | |
| Marcegaglia Holding S.r.l. | | 151 | | | 213 | | | |
| Canonica Salvatore | | | | 14 | | 6 | | |
| Canonica Andrea | | | | 10 | | 6 | | |
| Euro Energy Group S.r.l. | | 7 | | | 15 | | | |
| Marcegaglia Buildtech S.r.l. | | 53 | | | 76 | | | |
| Fondazione Marcegaglia Onlus | | 5 | | | 11 | | | |
| Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l. | | 13 | | | | | | |
| Marcegaglia Carbon Steel S.r.l. | | 67 | | | 61 | | | |
| Marcegaglia Investments S.r.l. | | | 22.268 | | | | 878 | |
| Marcegaglia Plates S.r.l. | | 7 | | | 23 | | | |
| Marcegaglia Specialties S.r.l. | | 74 | | | 123 | | | |
| Marcegaglia Ravenna S.p.A. | | 6 | | | 13 | | | |
| Esperia Investor S.r.l. | | 631 | | 11 | | 15 | | |
| Totale consociate | 1.014 | 22.268 | | 35 | 535 | 27 | 878 | |
| TOTALE | 3.443 | 22.268 | | 606 | 1.292 | 740 | 878 | |
| Totale Consolidato | 3.913 | 111.667 | 47.845 | 77.775 | 83.582 | 68.622 | 182 | 2.634 |
| Percentuale su totale Gruppo | 0% | 3% | 47% | 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 30/09/2025

| | 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. | | 7.116 | 642 | 320 | 2.005 | 145 | 2.920 | 55 |
| Tree Real Estate S.r.l. | | 643 | 2.178 | 380 | 350 | 15 | | 114 |
| Gabetti Agency S.p.A. | 8.053 | 10.670 | | 1.409 | 2.734 | 463 | 452 | |
| Patrigest S.p.A. | 281 | 1.824 | | 4 | 448 | | 15 | |
| Gabetti Franchising S.r.l. | | 2.786 | | 67 | 1.365 | | | |
| Abaco Engineering S.r.l. | 932 | 744 | | | 84 | | 44 | |
| Monety S.p.A. | | 229 | | | 196 | | | |
| Gabetti Lab S.p.A. | 16.711 | 5.694 | | | 289 | | 1.010 | |
| Moon Energy S.r.l. | 289 | 127 | | 264 | 32 | | 18 | |
| AssicuraRE S.r.l. | | 136 | | 231 | 65 | | | |
| Ruralset S.r.l. | 8 | 132 | | | 45 | | 4 | |
| Glab Costruzioni S.r.l. | 101 | 239 | | | | | | |
| Voxel S.p.A. | 19 | 33 | | | | | 19 | |
| Totale controllate | 26.394 | 30.373 | 2.820 | 2.675 | 7.613 | 623 | 4.482 | 169 |
| Società collegate | | | | | | | | |
| Wikicasa S.r.l. | | 64 | | | 26 | 93 | | |
| G Rent S.p.A. | | 13 | | 4 | 24 | 6 | | |
| Professionecasa S.p.A. | | 668 | | 33 | 128 | | | |
| Totale collegate | 745 | | | 37 | 178 | 99 | | |
| Società consociate | | | | | | | | |
| Marceggia Investments S.r.l. | | | 22.268 | | | | | 878 |
| Esperia Investor S.r.l. | | 12 | | | | | | |
| Totale consociate | 12 | 22.268 | | | | | | 878 |
| TOTALE | 26.394 | 31.130 | 25.088 | 2.712 | 7.791 | 722 | 4.482 | 1.047 |
| Totale Gabetti Property Solutions S.p.A. | 27.680 | 31.827 | 28.300 | 6.050 | 7.899 | 4.502 | 4.512 | 1.165 |
| Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A. | 95% | 98% | 89% | 45% | 99% | 16% | 99% | 90% |