



Resoconto Intermedio di Gestione

Situazione al 30 Settembre 2025





Dati societari

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale euro 14.869.514,00 i.v.

C.F. e Competente Registro delle Imprese n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

Investor Relator

Direttore Affari Legali e Societari

Avv. Carolina Pasqualin

E-mail: investor.relations@gabetti.it



INDICE

Resoconto Intermedio di Gestione

- 4. Organi Sociali
- 6. Cariche Sociali e deleghe conferite
- 7. Struttura del Gruppo
- 8. Azionariato
- 8. Composizione del capitale sociale
- 9. Area di consolidamento
- 10. Principi contabili e criteri di valutazione
- 11. Conto economico consolidato di sintesi
- 12. Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
- 13. Risultati consolidati e andamento delle aree di business
- 28. Struttura Patrimoniale-Finanziaria
- 34. Andamento rispetto alle previsioni di *budget*
- 35. Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società
- 37. Posizioni debitorie scadute
- 38. Le Persone
- 39. Avviamenti ed *impairment test*
- 40. Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio
- 42. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione
- 43. Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

Presidente e Amministratore Delegato	Fabrizio Prete
Amministratore Delegato	Marco Speretta
Vice Presidente	Alessandro Luigi Gatti
Consigliere	Antonio Marcegaglia
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Patrizia Longhini
Consigliere	Claudia Malvestiti
Consigliere	Emiliano Di Bartolo
Consigliere (Amministratore indipendente)	Franco Carlo Papa
Consigliere (Amministratore indipendente)	Barbara Beltrame Giacomello

Collegio Sindacale

Presidente	Andrea Bolletta
Sindaco effettivo	Doriana Pirondini
Sindaco effettivo	Enrico Colantoni
Sindaco supplente	Cinzia Lui
Sindaco supplente	Antonio Micalizzi

Società di Revisione

Forvis Mazars S.p.A. (*scadenza del mandato: approvazione bilancio al 31/12/2029*)

Comitato Controllo e Rischi

Presidente	Franco Carlo Papa
	Barbara Beltrame Giacomello
	Antonio Marcegaglia
	Emma Marcegaglia
	Alessandro Luigi Gatti

Comitato Nomine e Politiche Retributive

Presidente	Emma Marcegaglia Franco Carlo Papa Barbara Beltrame Giacomello Antonio Marcegaglia Alessandro Luigi Gatti
------------	---

Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Presidente	Franco Carlo Papa Barbara Beltrame Giacomello Alessandro Luigi Gatti
------------	--

Lead Independent Director

Franco Carlo Papa

Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

Marco Speretta

Organismo di Vigilanza

Presidente	Stefano Putinati Enrico Colantoni Carolina Pasqualin
------------	--

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Maurizio Gresele

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

CARICHE SOCIALI E DELEGHE CONFERITE

L'Assemblea degli Azionisti del 28.04.2023 ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione Fabrizio Prete; il Consiglio di Amministrazione, in pari data, ha nominato Amministratore Delegato Fabrizio Prete e Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione Alessandro Luigi Gatti.

Il Consiglio di Amministrazione del 21.01.2025 ha nominato Amministratore Delegato Marco Speretta ed ha conferito a Fabrizio Prete e a Marco Speretta tutti i poteri relativi alle aree del Business, del Personale, della Organizzazione e della Finanza, da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa.

Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Business, Personale, Organizzazione e Finanza sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Marco Speretta, sempre entro determinati limiti di spesa.

Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

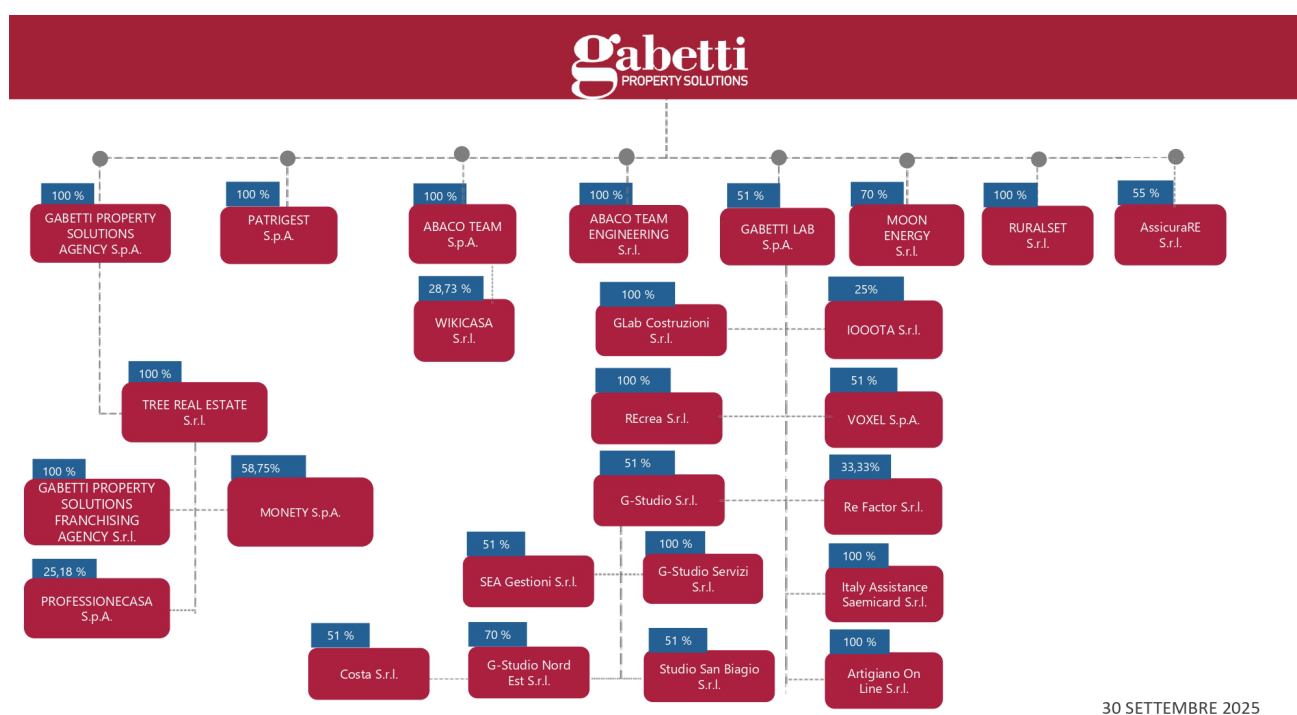
Restano di competenza del Consiglio di Amministrazione, le decisioni sulle seguenti materie:

- Modifica e rinnovo degli affidamenti bancari;
- Costituzione, rinnovo e scioglimento di Partnership e Joint Venture;
- Esame e approvazione di operazioni strategiche, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) acquisti/cessioni e trasferimenti a qualunque titolo di partecipazioni che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione; (ii) approvazione di nuovi investimenti o disinvestimenti che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione;

- Esame e approvazione di operazioni straordinarie (per quanto di competenza dell'organo amministrativo);
- Consulenze strategiche, amministrative, fiscali, finanziarie, societarie e legali che superino i seguenti limiti di spesa: euro 100.000,00 per singola operazione.

L'Assemblea degli Azionisti del 30.04.2025 ha confermato la nomina di Marco Speretta. Il Consiglio di Amministrazione del 12.05.2025 ha confermato, in continuità dal 30.04.2025, le cariche e deleghe di Marco Speretta.

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 SETTEMBRE 2025



30 SETTEMBRE 2025

AZIONARIATO

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del TUF e da altre informazioni a disposizione della Società:

Dati al 12/11/2025

Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
MARCEGAGLIA HOLDING - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	32,5%
ALESSANDRO GATTI - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	15,9%
GIACOMO DI BARTOLO	10,0%

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Il Capitale Sociale deliberato, sottoscritto e versato è pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in numero 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

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).

AZIONI PROPRIE

Al 30 settembre 2025 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

NOTE ILLUSTRATIVE

1. 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.

2. Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2025 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2024, al quale si rimanda.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI**GRUPPO GABETTI****CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI**

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2025 30.09.2025	01.01.2024 30.09.2024	01.07.2025 30.09.2025	01.07.2024 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

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

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

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

Il mercato immobiliare del primo semestre del 2025 ha registrato una crescita pari all' 8,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +9,5% nel settore Residenziale e +5,6% nel mercato degli Usi diversi); in particolare il secondo trimestre ha segnato un aumento del 7,6%, leggermente inferiore rispetto al +10,2% del primo trimestre.

In termini macroeconomici i volumi e valori tornano a crescere, sostenuti dalla discesa dei tassi d'interesse e da una rinnovata fiducia dei consumatori. Infatti, il calo dell'inflazione ha spinto la BCE a ridurre il tasso di rifinanziamento dal 3,40% al 2,15% tra settembre 2024 e giugno 2025. Il PIL italiano è previsto in crescita dello 0,4% e lo spread BTP-Bund è tornato sotto la soglia dei 100 punti base, segnale di rinnovata fiducia dei mercati internazionali. L'analisi complessiva suggerisce che l'andamento positivo del mercato immobiliare sia destinato a proseguire, come confermano i modelli previsionali. La crescita di compravendite e prezzi medi di vendita confermano il prevalere della tendenza espansiva, anche se il contesto generale resta incerto e vulnerabile a possibili tensioni geopolitiche e commerciali.

A inizio anno il Gruppo ha avviato un importante riassetto organizzativo e di governance con diversi avvicendamenti a livello di organico. Tale riassetto, tutt'ora in corso, ha l'obiettivo di gettare le basi della Gabetti del futuro, valorizzando maggiormente le sinergie tra le varie società e i vari dipartimenti e ridefinendo le strategie di sviluppo.

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;
- Corporate Services, che comprende le società Abaco, Patrigest e Ruralset;
- Network Services, che raggruppa le attività del franchising (Gabetti Franchising, Tree Re e Moon) e il network creditizio (Monety e Assicurare);
- Building Management & Renovation, che fa riferimento al Gruppo Gabetti Lab.

Nel contesto sopra delineato, i ricavi operativi del Gruppo al 30 settembre 2025 ammontano 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 2025 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. La riduzione è imputabile principalmente al Gruppo Gabetti Lab per effetto della premialità verso il socio Welab che al 30 settembre 2024 comprendeva un minore effetto 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.

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, in particolare il Corporate (+30%) grazie ad un ottimo terzo trimestre ed alla chiusura di un'importante operazione. Santandrea 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. Su Patrigest si evidenzia che è stato dato avvio ad una riorganizzazione interna, anche al fine di dare impulso alla strategia commerciale e ad 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 "Market Research and 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 +0,1 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", attività partita a fine 2020 e che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, 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 alla premialità verso il socio Welab che al 30 settembre 2024 comprendeva un minore 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 anno scorso, 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. 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 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 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.

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.

Inoltre, nei primi nove mesi del 2025 sono presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri per 0,5 milioni derivanti dal riassetto organizzativo e di governance approvato dal Gruppo e soprattutto i nuovi business del Gruppo Gabetti Lab che solo in parte hanno iniziato a generare ricavi e margini e si prevede che andranno a regime dal 2026.

L'effetto economico complessivo al 30 settembre 2025 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -47 mila (euro +2 mila al 30 settembre 2024), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.752 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.571 mila e maggiori oneri finanziari per euro 228 mila.

Nel corso del terzo trimestre 2025 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA pari ad euro +2,0 milioni, in miglioramento rispetto a quello realizzato nel terzo trimestre del 2024 pari ad euro -0,8 milioni. In crescita tutti i settori, in particolare l'Agency Services ed il Building Management.

Il risultato Lordo (già dedotte le perdite di competenza di terzi) del terzo trimestre 2025 è stato in sostanziale pareggio, rispetto ad euro -2,1 milioni del terzo trimestre del 2024.

Di seguito si riporta l'andamento in dettaglio delle singole aree di *business* del Gruppo.

AGENCY SERVICES

L'attività di Agency Services comprende l'intermediazione immobiliare diretta svolta attraverso Gabetti Agency, al cui interno sono presenti 4 divisioni: Luxury (a marchio Santandrea Luxury Houses & Top Properties), Home Value (Frazionamenti e Cantieri), Corporate e Portfolio Management.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 10.363 mila, risultano in crescita dell' 1% rispetto ad euro 10.230 mila del 2024; nel terzo trimestre 2025 i ricavi sono stati pari ad euro 4.014 mila, rispetto ad euro 2.535 mila del terzo trimestre 2024 (+58%).

Di seguito si evidenzia il dettaglio per divisione:

Tipologia	09/2025	09/2024	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	2.237	3.466	-1.229	-35%
Home Value	2.908	2.621	287	11%
Corporate	3.346	2.568	778	30%
Portfolio M.	1.872	1.575	297	19%
TOT. RICAVI AGENCY SERVICES	10.363	10.230	133	1%

In riduzione del 35% è risultata la 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 l'apertura di nuove location territoriali, i cui benefici si vedranno nei prossimi mesi.



La divisione Home Value ha registrato un aumento del fatturato (+11%) grazie all'avvio della commercializzazione di alcuni cantieri acquisiti a fine 2023/inizio 2024 che nei mesi scorsi avevano avuti dei ritardi nel rilascio delle concessioni edilizie ad alcuni sviluppatori.

In crescita del 30% è stato il Corporate, grazie alla chiusura di alcune importanti operazioni che hanno consentito di recuperare il ritardo del primo semestre.

In crescita del 19% è risultata la divisione Portfolio Management che sta sfruttando sempre più l'importante aumento del portafoglio incarichi in gestione sia in termini di unità che di valore e lo sviluppo della commercializzazione degli immobili a reddito sfruttando le sinergie con le sedi territoriali e le agenzie affiliate di Gabetti Franchising.

L'EBITDA pari ad euro -1.418 mila (senza considerare gli effetti dell'IFRS 16) è risultato migliore rispetto ad euro -1.954 mila del 30 settembre 2024 grazie a maggiori ricavi e soprattutto minori costi di segnalazione e minori costi del personale (fissi e variabili).

CORPORATE SERVICES

L'attività di Corporate Services comprende l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) ed a partire dal 9 agosto 2023 anche l'attività di consulenza in campo estimativo e agronomico grazie all'acquisizione del 70% di Ruralset, società specializzata in tale ambito; a luglio 2025 il Gruppo ha portato al 100% la propria partecipazione in Ruralset, il passo successivo sarà la fusione con Patrigest che sarà effettuata entro l'anno con l'obiettivo di sfruttare maggiormente le sinergie tra le due società ottimizzando l'organizzazione.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 22.057 mila, risultano inferiori del 10% rispetto ad euro 24.575 mila del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 2.456 mila, rispetto ad euro 2.828 mila del 30 settembre 2024.

Nel terzo trimestre 2025 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 6.506 mila rispetto ad euro 7.165 mila del terzo trimestre 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 386 mila rispetto ad euro 261 mila del terzo trimestre 2024.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per società dei ricavi tipici della linea di business *Corporate Services*:

Tipologia	09/2025	09/2024	DELTA	DELTA %
Abaco	20.627	22.328	-1.701	-8%
Patrigest	1.096	1.831	-735	-40%
Ruralset	334	416	-82	-20%
TOT. RICAVI CORPORATE SERVICES	22.057	24.575	-2.518	-10%

Abaco

Si registrano ricavi operativi pari ad euro 20.627 mila, inferiori dell' 8% rispetto ad euro 22.328 mila del 30 settembre 2024: in crescita il Loans (+32%) grazie al maggior volume delle perizie retail ed il Property (+3%), in leggera riduzione l'Audit (-13%), in contrazione invece l'Engineering (-41%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati alle riqualificazioni energetiche, il Facility (-21%) per il venir meno di alcune lavorazioni straordinarie su un importante commessa e l'HSE (-23%) per il venir meno di alcune attività collegate al superbonus.

L'EBITDA (senza considerare gli effetti dell'IFRS 16) è stato pari ad euro 2.324 mila, inferiore rispetto ad euro 2.998 mila del 2024 per i minori ricavi.

Patrigest

I ricavi sono stati pari a 1.096 mila euro, in calo del 40% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, quando erano stati pari a 1.831 mila euro. Il risultato è dovuto a una minore acquisizione di incarichi, in quanto la Società si è voluta maggiormente focalizzare sul core business e ha lavorato sulla marginalità ed in parte allo slittamento nel quarto trimestre del 2025 del completamento di alcuni contratti di advisory acquisiti negli ultimi mesi.

Su Patrigest è stato dato avvio ad una riorganizzazione interna, anche al fine di dare impulso alla strategia commerciale e ad 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 "Market Research and Data Intelligence", che andrà a consolidare e integrare ulteriormente quella che era l'attività dell'Ufficio Studi Gabetti.



L'EBITDA al 30 settembre 2025 (senza gli effetti dell'IFRS 16), pari ad euro +130 mila, risulta in crescita rispetto ad euro -257 mila del 2024, nonostante i minori volumi grazie a un efficace contenimento dei costi e soprattutto alla presenza di sopravvenienze attive.

Ruralset

I ricavi al 30 settembre 2025 sono stati pari ad euro 334 mila, inferiori del 20% rispetto al 2024 pari ad euro 416 mila, con un EBITDA pari ad euro -110 mila, rispetto ad euro -49 mila dello scorso anno. La società è stata acquisita nell'ultima parte del 2023 e si sta integrando sempre più nell'offerta commerciale complessiva del Gruppo Gabetti. Nei piani di sviluppo e riorganizzazione del Gruppo, Ruralset verrà integrata in Patrigest come nuova linea di business mantenendo le competenze verticali del management e della struttura ma con un maggior supporto operativo e di sviluppo e minori costi fissi societari.

NETWORK SERVICES

La linea di business Network Services, che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti Franchising e le connesse società di servizi), ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari e assicurativi (Monety e Assicurare), al 30 settembre 2025 ha evidenziato ricavi operativi pari ad euro 21.656 mila, in crescita rispetto ad euro 17.885 mila del 2024 ed un EBITDA pari ad euro 2.208 mila, superiore rispetto ad euro 1.956 mila del 30 settembre 2024.

Nel terzo trimestre 2025 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 7.167 mila rispetto ad euro 6.188 mila del terzo trimestre 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 771 mila rispetto ad euro 682 mila del terzo trimestre 2024.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per tipologia dei ricavi tipici della linea di business *Network Services*:

Tipologia/ Rete	09/2025	09/2024	DELTA	DELTA %
Ricavi Network Franchising Immobiliare	8.212	7.884	329	4%
Ricavi Network Finanziario	13.444	10.001	3.443	34%
TOTALE RICAVI OPERATIVI NETWORK SERVICES	21.656	17.885	3.772	21%

Network franchising immobiliare

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.

I ricavi operativi sono stati pari ad euro 8.212 mila, superiori del 4% rispetto ad euro 7.884 mila del 30 settembre 2024.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nei primi 9 mesi del 2025 sono stati pari a euro 2.631 mila (euro 2.312 mila al 30 settembre 2024). Al 30 settembre 2025 sono n. 789 i contratti sottoscritti relativi al toolbox (n. 814 al 31 dicembre 2024) da agenzie interne ed esterne al gruppo.

Con riferimento a Gabetti Franchising Agency nel corso del 2024 è incominciata un'attività di rebranding delle insegne e del layout delle agenzie con l'obiettivo di rendere più allineati e moderni i negozi a marchio Gabetti. A fine 2024 è partito anche il nuovo servizio offerto alle agenzie "G for Job", servizio di formazione e coaching; da queste attività ci si attende una crescita dei volumi in ambito di servizi offerti agli affiliati, linea che si affianca e assumerà, come tutta la parte servizi, sempre maggior rilievo rispetto all'attività core; al 30 giugno 2025 i ricavi di questi servizi sono stati pari ad euro 210 mila.

In leggera diminuzione (-1%) sono stati i ricavi "core" del franchising relativi a fees e royalties. In particolare, le royalties crescono del 6% mentre le fees risultano inferiori; anche in questa società ci sono stati diversi avvicendamenti (franchising manager) che hanno provocato alcuni ritardi nell'attività commerciale, i quali si prevede vengano, almeno in parte, recuperati nel quarto trimestre del 2025.



L'EBITDA al 30 settembre 2025 (al netto degli effetti dell'IFRS 16) è stato pari ad euro 1.407 mila, leggermente inferiore rispetto ad euro 1.576 mila dell'anno precedente prevalentemente per i costi della convention effettuata a febbraio 2025.

Network finanziario

Monety è la società di mediazione creditizia che sviluppa l'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari (mutui, prestiti personali e cessione del quinto dello stipendio) con un focus specifico sulle agenzie immobiliari del Gruppo, grazie alle quali sfrutta al meglio il potenziale derivante dal territorio.

Assicurare S.r.l. ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di brokeraggio assicurativo con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo nel settore del Real Estate.

Dopo un 2024 in forte crescita, anche nei primi nove mesi del 2025 si conferma il trend positivo; infatti al 30 settembre 2025 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 13.444 mila, in crescita del 34% rispetto ad euro 10.001 mila del 2024, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 480 milioni di euro, superiore del 31% rispetto all'anno precedente.

L'EBITDA (al netto degli effetti dell'IFRS 16) di Monety al 30 settembre 2025 è pari ad euro 687 mila, molto superiore rispetto ad euro 377 mila dell'anno precedente, grazie alla forte crescita dei ricavi; in miglioramento risulta anche Assicurare con un EBITDA (al netto degli effetti dell'IFRS 16) che è stato positivo, pari ad euro +14 mila, rispetto ad euro -75 mila del 2024.

La rete commerciale dei mediatori al 30 settembre 2025 è pari a n. 219 unità (n. 190 al 31 dicembre 2024).

BUILDING MANAGEMENT & RENOVATION

L'attività di Building Management & Renovation comprende tutte le società del Gruppo Gabetti Lab che svolgono due attività principali, la gestione immobiliare (attraverso gli amministratori di condominio di GStudio e della rete nonché la nuova società di manutenzione SAEMI) e la riqualificazione sotto varie forme tramite Gabetti LAB (ESCO) e



Recrea che acquisisce, riqualifica e reimmette sul mercato immobili residenziali in logica di efficientamento energetico.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 25.744 mila, risultano superiori del 4% rispetto ad euro 24.715 mila del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 568 mila rispetto ad euro 4.796 mila del 30 settembre 2024 che però registrava sotto l'EBITDA euro 8.613 mila di svalutazioni crediti relativi all'attività di arranger in ambito ecobonus; al 30 settembre 2025 invece le svalutazioni crediti sono state pari a euro 799 mila. La riduzione è principalmente dovuta alla premialità verso il socio Welab che al 30 settembre 2024 comprendeva un minore effetto non ricorrente.

Nel terzo trimestre 2025 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 6.777 mila rispetto ad euro 10.273 mila del terzo trimestre 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 203 mila rispetto ad euro -834 mila del terzo trimestre 2024.

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 ad euro 686 mila con un EBITDA pari ad euro -11 mila; sono attualmente in corso diverse trattative finalizzate all'acquisizione di ulteriori studi.

Prosegue l'attività di REcrea srl, che nei primi 9 mesi del 2025 ha venduto il primo immobile con ricavi pari ad euro 630 mila e attualmente dispone di un portafoglio di 19 immobili acquisiti oltre a circa 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. 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 settembre 2025 di Saemi sono stati pari ad euro 1.733 mila con un EBITDA pari ad euro -57 mila.

In diminuzione sono stati invece i ricavi di Gabetti Lab e Voxel pari ad euro 22.667 mila rispetto ad euro 24.612 mila 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 (senza considerare gli effetti degli IFRS 16) è stato pari ad euro 483 mila rispetto ad euro 4.748 mila del 2024 che però registrava sotto l'EBITDA euro 8.616 mila di svalutazioni crediti relativi all'attività di arranger in ambito ecobonus.

CAPOGRUPPO

Al 30 settembre 2025 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro +840 mila, in miglioramento rispetto ad euro 747 mila del 2025 prevalentemente per maggiori riaddebiti alle società controllate e minori costi del personale.

Nel terzo trimestre 2025 l'EBITDA è stato pari ad euro 311 mila, rispetto ad euro 377 mila del terzo trimestre 2024.

STRUTTURA PATRIMONIALE 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).

Indebitamento Finanziario

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario consolidato del Gruppo "contabile", ossia comprensivo della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa, riclassificata sulla base di esigenze gestionali:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.09.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	128	119
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	14.393	24.305
C - Altre attività finanziarie correnti	3.845	1.308
D - Liquidità (A + B + C)	18.366	25.732
E - Debito finanziario corrente	-5.759	-46
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-10.095	-10.946
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-15.854	-10.992
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	2.512	14.740
I - Debito finanziario non corrente	-25.428	-30.167
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-25.428	-30.167
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-22.916	-15.427
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-2.031	-2.004
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-4.532	-5.801
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-6.563	-7.805
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-29.479	-23.232

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 fidejussioni, 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.

Per una miglior visione dell'indebitamento finanziario del Gruppo, di seguito si riporta la suddivisione tra l'indebitamento relativo all'attività svolta da Gabetti Lab e le sue controllate prevalentemente dovuto allo svolgimento dell'attività diretta di appaltatore e quello delle restanti attività del Gruppo:

Gruppo senza Gabetti Lab	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	30/09/2025	31/12/2024	delta
Liquidità	9.357	14.455	-5.097
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	1.443	1.414	29
Debiti verso banche/factoring/soci	-24.341	-23.547	-794
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	17.645	17.917	-271
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-846	-1.303	458
Debiti verso Altri per acquisizione SAEMI e AOL	0	0	0
Indebitamento (finanziario effettivo)	3.258	8.935	-5.676
Gabetti Lab e controllate	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	30/09/2025	31/12/2024	delta
Liquidità	5.037	9.851	-4.814
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	2.530	13	2.517
Debiti verso banche/factoring/soci	-16.092	-16.246	154
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	-17.645	-17.917	271
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-4	-63	59
Debiti verso Altri per acquisizione SAEMI e AOL	0	0	0
Indebitamento (finanziario effettivo)	-26.174	-24.362	-1.812

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario della Capogruppo "contabile", ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.09.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	28	16
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	3.335	4.193
C - Altre attività finanziarie correnti	1.286	1.256
D - Liquidità (A + B + C)	4.649	5.465
E - Debito finanziario corrente	-2.820	-3.151
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.727	-1.303
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-4.547	-4.454
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	102	1.011
I - Debito finanziario non corrente	-20.542	-19.000
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-20.542	-19.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS	-20.440	-17.989
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-861	-846
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-2.351	-3.005
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-3.212	-3.851
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-23.652	-21.840

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'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.

Lo schema inerente la dichiarazione sull'indebitamento non include il credito finanziario intercompany verso Gabetti Lab S.p.A. che al 30 settembre 2025 ammonta ad euro 15,8 milioni correlato al finanziamento soci di cui sopra; non include inoltre euro 1,8 milioni di crediti finanziari inerenti le commissioni attive su fideiussioni e sulle lettere di patronage prestate dalla Capogruppo a favore di Gabetti Lab.

Al 30 settembre 2025 risultano in essere fidejussioni, 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.

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.

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolati 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 mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(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			
Canonici Salvatore				14		6		
Canonici 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 di seguito le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società capogruppo mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(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								
Marcegaglia 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%

POSIZIONI DEBITORIE SCADUTE

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 14.858 mila (di cui relativi al Gruppo Gabetti Lab euro 8.118 mila), anche per effetto della normale gestione del flusso incassi (a volte in ritardo rispetto alle scadenze previste)/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 579 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

L'attività connessa alla gestione del capitale circolante prosegue in modo regolare ed incassi e pagamenti avvengono in maniera ordinaria.

Non vi sono nuove posizioni rilevanti o significative posizioni pendenti da segnalare.

Non si segnalano sospensioni di servizi.

LE PERSONE

Al 30 settembre 2025 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2024
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	48	56	55
GABETTI AGENCY S.p.A.	48	46	48
PATRIGEST S.p.A.	11	12	12
ABACO TEAM S.p.A.	84	79	80
ABACO ENGINEERING S.r.l.	4	6	6
TREE REAL ESTATE S.r.l.	2	2	2
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	5	7	7
MONETY S.p.A.	13	13	15
GABETTI LAB S.p.A.	14	15	14
ASSICURARE S.r.l.	2	2	2
GLAB COSTRUZIONI S.r.l.	0	1	1
VOXEL S.p.A.	0	1	1
RURALSET S.r.l.	2	2	2
SEA GESTIONI S.r.l.	5	6	6
STUDIO SAN BIAGIO S.r.l.	3	3	0
ITALY ASSISTANCE SAEMICARD S.R.L.	30	0	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	271	251	251

	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2024
DIRIGENTI	14	16	17
QUADRI	31	29	29
IMPIEGATI	196	175	173
OPERAI	30	31	32
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	271	251	251

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 90 collaboratori autonomi (n. 103 unità a fine esercizio 2024) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 25 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 16 collaboratori a fine esercizio 2024); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 32 collaboratori autonomi (n. 28 risorse a fine esercizio 2024); in Patrigest S.p.A. operano n. 8 collaboratori autonomi (n. 7 collaboratori a fine 2024), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 24 collaboratori autonomi (n. 36 collaboratori a fine 2024), in Monety S.p.A.

operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 219 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 190 consulenti del credito a fine 2024), in Assicurare S.r.l. operano n. 6 collaboratori autonomi (n. 5 unità a fine esercizio 2024), in Ruralset operano n. 8 collaboratori autonomi (n. 10 unità a fine esercizio 2024) infine nel gruppo Gabetti Lab S.p.A. (comprensivo anche delle nuove società) operano n. 10 collaboratori autonomi (n. 10 unità a fine esercizio 2024).

AVVIAMENTI ED IMPAIRMENT TEST

Al 30 settembre 2025 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8.824 mila, di cui euro 5.125 mila relativi alla rete in franchising, euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi (successivamente fusa in Monety), interamente allocati alla CGU ("*cash generating unit*") Tree Real Estate.

Nel primi nove mesi dell'esercizio 2025 gli Amministratori non hanno rilevato alcun *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate pertanto non si è reso necessario l'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2024.

È opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione *Tree Real Estate* alla variazione della marginalità attesa nel medio/lungo periodo.

Sono inoltre presenti alcuni avviamenti diretti o impliciti nel valore delle partecipazioni in Gabetti Lab a seguito delle acquisizioni effettuate. In particolare si segnala l'avviamento relativo ad Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. per euro 3.065 mila (l'avviamento definitivo verrà determinato dopo il processo di allocazione del prezzo di acquisto, entro 12 mesi dalla data di acquisizione, come previsto dall'IFRS 3).

Gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti della stima di recuperabilità del valore di iscrizione sopra esposto.

OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NEI PRIMI NOVE MESI

Con data di efficacia 1 gennaio 2025, in data 10 dicembre 2024 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.

Con questa operazione Gabetti Lab punta a diventare leader nella gestione condominiale e nei servizi alle famiglie.

In data 21 gennaio 2025 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato un importante riassetto organizzativo e di *governance* dell'intero Gruppo.

Roberto Busso ha rassegnato le dimissioni dai ruoli di Amministratore Delegato e consigliere di Gabetti Property Solutions S.p.A. (holding del Gruppo), nonché dagli altri incarichi consiliari ricoperti nelle società del Gruppo.

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto delle predette dimissioni, sentito il Comitato Nomine e Politiche Retributive per quanto di competenza, con deliberazione approvata dal Collegio Sindacale, ha nominato per cooptazione, ai sensi dell'art. 2386 c.c. e dell'art. 14 dello statuto sociale, Marco Speretta quale nuovo membro del Consiglio di Amministrazione, procedendo altresì a nominarlo Amministratore Delegato della Società.

In data 30 aprile 2025 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato 2024.

L'Assemblea ha, altresì, integrato il Consiglio di Amministrazione, confermando l'Amministratore Delegato Marco Speretta, cooptato lo scorso 21 gennaio, che resterà in carica fino alla scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione e, pertanto, sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che si chiude il 31 dicembre 2025.

L'Assemblea ha infine deliberato di approvare il Piano di Stock Option 2025-2029 a favore degli Amministratori esecutivi, Dirigenti con Responsabilità Strategiche, Dirigenti e quadri della Società e/o delle sue Controllate.

In data 15 maggio 2025 è stata costituita Costa S.r.l. detenuta al 51% da G-Studio Nord Est S.r.l che ha per oggetto l'attività di amministrazione dei condomini; l'operazione rientra nell'ambito dello sviluppo del business del Gruppo Gabetti Lab relativo al settore degli studi di amministrazione condominiale.

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 è detenuta al 100% dal Gruppo Gabetti.

Come riportato nel bilancio al 31 dicembre 2024, nel corrente anno Gabetti Lab ha depositato una domanda arbitrale con nomina d'arbitro avanti alla competente Camera Arbitrale, al fine tra l'altro di ottenere la determinazione delle proprie spettanze contrattuali e la condanna di controparte al pagamento delle stesse.

Nel successivo mese di settembre, controparte ha depositato memoria di risposta con nomina d'arbitro.

Gli arbitri rispettivamente nominati da Gabetti Lab e da controparte sono stati confermati dalla Camera Arbitrale quali co-arbitri del procedimento e sono stati chiamati a designare il Presidente del Collegio Arbitrale.

Si è allo stato in attesa della nomina del Presidente del Collegio Arbitrale e della costituzione del Collegio Arbitrale medesimo.

In considerazione dello stadio ancora preliminare del procedimento, non sussistono, al momento, elementi sufficienti per formulare previsioni in merito ai tempi dello stesso.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEI PRIMI 9 MESI ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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.

Milano, 12 novembre 2025

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete



DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2025 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Maurizio Gresele



Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS



DIREZIONE GENERALE MILANO

Via B. Quaranta, 40 - 20139 Milano
Tel +39 027755.1

ALTRE SEDI

ROMA • TORINO • CUNEO • COMO • GENOVA • PADOVA • BOLOGNA • RAVENNA
FIRENZE • NAPOLI • BARI • MODENA

**gabettigroup.com • gabetti.it • gabettiagency.it • santandreatopproperties.com
abacoteam.com • patrigest.it • gabettilab.it • assicurare.org • monety.it •
wikicasa.it**