



Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata

Situazione al 30 Giugno 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 PasqualinE-mail: investor.relations@gabetti.it



INDICE

Relazione intermedia sulla gestione

- 6. Organi Sociali
- 8. Cariche Sociali e deleghe conferite
- 9. Struttura del Gruppo
- 10. Composizione del capitale sociale
- 10. Azionariato
- 11. Conto Economico consolidato di sintesi
- 12. Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
- 13. Risultati consolidati e andamento delle aree di business
- 25. Struttura Patrimoniale-Finanziaria
- 31. Andamento rispetto alle previsioni di *budget*
- 32. Avviamenti ed *impairment test*
- 33. Le Persone
- 34. Operazioni rilevanti avvenute nel semestre ed evoluzione del business
- 35. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

Bilancio consolidato semestrale abbreviato (di seguito anche "Bilancio Consolidato")

- 38. Schemi di bilancio
- 47. Note illustrative

66. Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

67 . Relazione della Società di Revisione

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

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.

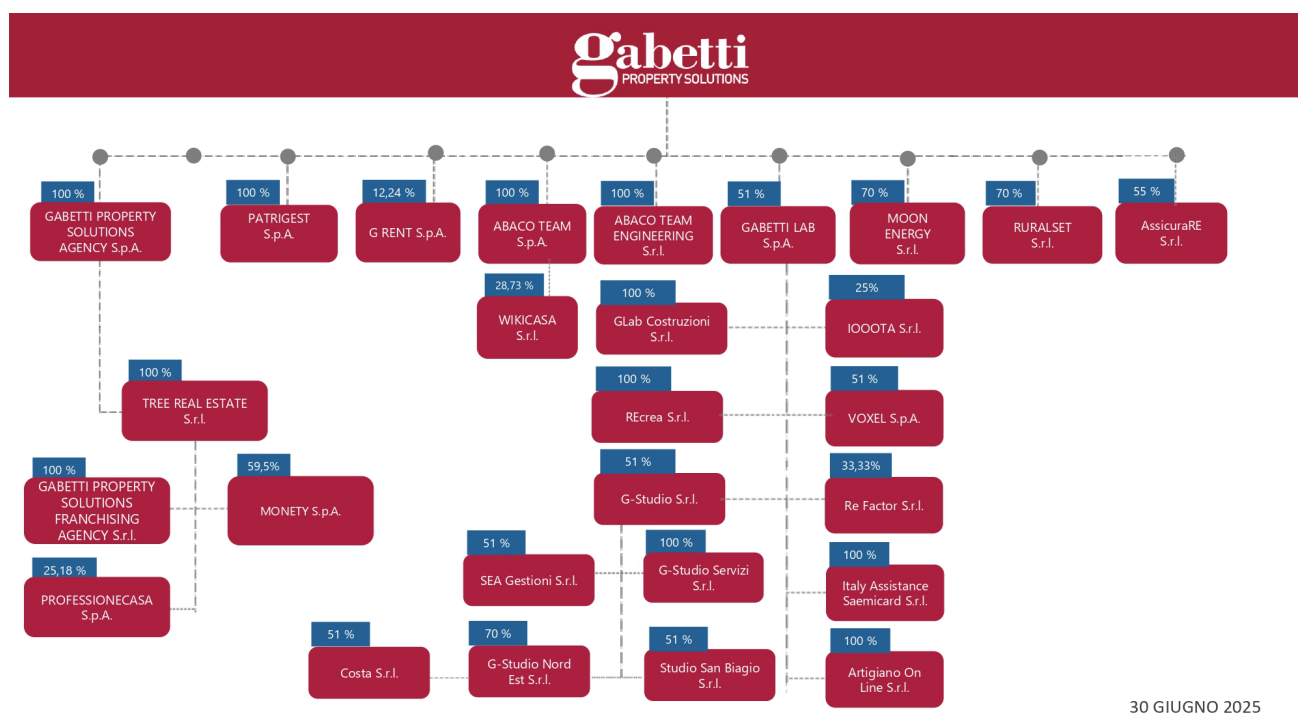
Restano di competenza del Consiglio di Amministrazione, le decisioni sulle seguenti materie:

- 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 GIUGNO 2025



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 sei mesi del 2025, risulta pari ad euro 48.804 mila (euro 44.854 mila al 31 dicembre 2024).

AZIONI PROPRIE

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

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 31/07/2025

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%

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

(Dati in migliaia di Euro)

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

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

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

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

Il mercato immobiliare del primo trimestre del 2025 ha registrato una crescita pari al 10,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +11,2% nel settore Residenziale e +5,9% nel mercato degli Usi diversi).

I primi mesi del 2025 evidenziano quindi segnali di ripresa: 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 giugno 2025 ammontano ad euro 57,2 milioni, in crescita dell'8% rispetto ad euro 53,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale incremento è riconducibile principalmente al contributo del Gruppo Gabetti Lab ed ai ricavi del network finanziario, trainati dall'ottimo risultato di Monety,

che hanno compensato il calo dei ricavi nelle linee di business Agency Services e Corporate Services.

Al 30 giugno 2025 il Gruppo Gabetti ha realizzato un **EBITDA** pari ad euro **3,4 milioni**, inferiore rispetto ad euro 9,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In crescita invece l'**EBIT** di Gruppo, pari ad euro **-0,7 milioni** rispetto ad euro -2,2 milioni del 30 giugno 2024 grazie alle minori svalutazioni crediti relative al Gruppo Gabetti Lab e nonostante la presenza al 30 giugno 2025 di un accantonamento al fondo rischi per euro 0,5 milioni rispetto ad euro 0,1 milioni del 2024.

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

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

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

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

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

evidenza 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 +0,2 milioni in miglioramento rispetto ad euro 0,1 milioni del 30 giugno 2024 grazie a un efficace contenimento dei costi e alla presenza di alcune sopravvenienze attive.

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

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

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

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

I ricavi complessivi del franchising pari euro 5,5 milioni sono stati superiori rispetto ad euro 5,2 milioni del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 0,9 milioni inferiore rispetto ad euro

1,1 milioni del 2024 per maggiori costi pubblicitari anche legati alla convention di febbraio che si tiene ogni due anni.

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

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

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

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

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

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

ricavi al 30 giugno 2025 di Saemi sono stati pari ad euro 1,3 milioni con un EBITDA in sostanziale pareggio.

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

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

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

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

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 2,0 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -3,6 milioni del 30 giugno 2024, dovuto prevalentemente ai minori interessi passivi maturati sui finanziamenti accesi nel corso del 2023 legati all'attività di appaltatore e progressivamente diminuiti tramite il pagamento delle rate trimestrali e per le minori svalutazioni delle partecipazioni valutate ad equity.

Al 30 giugno 2025 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,9 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 1,2 milioni), in miglioramento

rispetto ad euro -1,0 milione del 30 giugno 2024 nonostante nel 1° semestre 2025 siano presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri per 0,5 milioni derivanti dal riassetto organizzativo e di governance approvato dal Gruppo e i cui benefici si manifesteranno nei prossimi mesi. Inoltre i nuovi business del Gruppo Gabetti Lab, che solo in parte hanno iniziato a generare ricavi e margini, si prevede andranno a regime nei prossimi mesi.

L'effetto economico complessivo al 30 giugno 2025 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -41 mila (euro +29 mila al 30 giugno 2024), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.163 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.049 mila e maggiori oneri finanziari per euro 154 mila.

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 6.349 mila, risultano inferiori del 17% rispetto ad euro 7.695 mila del 2024.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per divisione:

Tipologia	06/2025	06/2024	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	1.487	2.574	-1.087	-42%
Home Value	2.231	1.959	272	14%
Corporate	1.411	2.034	-623	-31%
Portfolio M.	1.220	1.128	92	8%
TOT. RICAVI AGENCY SERVICES	6.349	7.695	-1.346	-17%

In riduzione del 42% 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 la rivisitazione delle location territoriali, i cui benefici si vedranno nei prossimi mesi.

La divisione Home Value ha registrato un aumento del fatturato (+14%) 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 ritardo del 31% il Corporate, penalizzato dallo slittamento nei prossimi mesi della chiusura di alcune importanti operazioni. Anche questa divisione è stata in parte coinvolta da diversi avvicendamenti di organico generando alcuni ritardi nell'attività commerciale.

In crescita dell'8% 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 -1.458 mila (senza considerare gli effetti dell'IFRS 16) è risultato inferiore rispetto ad euro -420 mila del 30 giugno 2024 per effetto soprattutto dei minori ricavi.

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.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 15.550 mila, risultano inferiori dell' 11% rispetto ad euro 17.410 mila del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 2.070 mila, rispetto ad euro 2.567 mila del 30 giugno 2024.

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

Tipologia	06/2025	06/2024	DELTA	DELTA %
Abaco	14.636	15.650	-1.014	-6%
Patrigest	699	1.450	-751	-52%
Ruralset	215	310	-95	-31%
TOT. RICAVI CORPORATE SERVICES	15.550	17.410	-1.860	-11%

Abaco

Si registrano ricavi operativi pari ad euro 14.636 mila, inferiori del 6% rispetto ad euro 15.650 mila del 30 giugno 2024: in crescita il Loans (+31%) grazie al maggior volume delle perizie retail ed il Property (+8%), sostanzialmente in linea l'Audit (-9%), in contrazione invece l'Engineering (-49%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati alle riqualificazioni energetiche, il Facility (-16%) per il venir meno di alcune lavorazioni straordinarie su un importante commessa e l'HSE (-32%) per il venir meno di alcune attività collegate al superbonus.

L'EBITDA è stato pari ad euro 1.915 mila, inferiore rispetto ad euro 2.411 mila del 2024 per i minori ricavi.

Patrigest

I ricavi sono stati pari a 699 mila euro, in calo del 52% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, quando erano pari a 1.450 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 al secondo semestre 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 giugno 2025, pari ad euro +175 mila, risulta in crescita rispetto ad euro +107 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 giugno 2025 sono stati pari ad euro 215 mila, inferiori del 31% rispetto al 2024 pari ad euro 310 mila, con un EBITDA pari ad euro -96 mila, rispetto ad euro -22 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.

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 giugno 2025 ha evidenziato ricavi operativi pari ad euro 14.489 mila, in crescita rispetto ad euro 11.697 mila del 2024 ed un EBITDA pari ad euro 1.437 mila, superiore rispetto ad euro 1.273 mila del 30 giugno 2024.

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

Tipologia/ Rete	06/2025	06/2024	DELTA	DELTA %
Ricavi Network Franchising Immobiliare	5.483	5.229	254	5%
Ricavi Network Finanziario	9.006	6.467	2.539	39%
TOTALE RICAVI OPERATIVI NETWORK SERVICES	14.489	11.697	2.792	24%

Network franchising immobiliare

Al 30 giugno 2025 risultano sottoscritti n. 728 contratti di affiliazione con una temporanea riduzione di n. 15 punti rispetto a fine 2024, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio.

I ricavi operativi sono stati pari ad euro 5.483 mila, superiori del 5% rispetto ad euro 5.229 mila del 30 giugno 2024.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti “toolbox”, attività che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nel 1° semestre del 2025 sono stati pari a euro 1.749 mila (euro 1.530 mila al 30 giugno 2024). Al 30 giugno 2025 sono n. 790 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 175 mila.

In leggera diminuzione (-2%) i ricavi “core” del franchising relativi a fees e royalties. In particolare, le royalties crescono del 7% 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 secondo semestre del 2025.

L’EBITDA al 30 giugno 2025 è stato pari ad euro 910 mila, leggermente inferiore rispetto ad euro 1.081 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.

Nonostante un mercato segnato ancora da grande incertezza, dopo un 2024 in forte crescita, anche nel 1° semestre del 2025 si conferma il trend positivo; infatti al 30 giugno 2025 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 9.006 mila, in crescita del 39% rispetto ad euro 6.467 mila

del 2024, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 324 milioni di euro, superiore del 34% rispetto all'anno precedente.

L'EBITDA di Monety al 30 giugno 2025 è pari ad euro 454 mila, molto superiore rispetto ad euro 164 mila dell'anno precedente, grazie alla forte crescita dei ricavi; in miglioramento risulta anche Assicurare con un EBITDA che è stato positivo, pari ad euro +8 mila, rispetto ad euro -20 mila del 2024.

La rete commerciale dei mediatori al 30 giugno 2025 è pari a n. 210 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 complessivi della linea di business, pari ad euro 18.968 mila, risultano superiori del 31% rispetto ad euro 14.442 mila del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 365 mila rispetto ad euro 5.629 mila del 30 giugno 2024 che però registrava sotto l'EBITDA euro 8.575 mila di svalutazioni crediti relativi all'attività di arranger in ambito ecobonus; al 30 giugno 2025 invece le svalutazioni crediti sono state pari a euro 656 mila.

In crescita l'attività di Appaltatore che al 30 giugno 2025 ha registrato ricavi per euro 15.082 mila, rispetto ad euro 13.547 mila del 2024. Tale attività ha riguardato sia la chiusura dei cantieri del 2024 (su RSA e condomini), sia i lavori di ristrutturazione sugli immobili acquistati direttamente da REcrea srl (società del Gruppo specializzata nell'acquisizione, riqualificazione e rivendita di immobili); mentre i ricavi derivanti dall'attività di "Esco" su cui il Gruppo sta puntando avvicinandosi al mercato dei condomini e delle RSA con impianti centralizzati, non si sono ancora concretizzati, in attesa dell'uscita del "conto termico 3.0" il cui decreto attuativo è ancora in fase di definizione.

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 489 mila con un EBITDA già positivo pari a +44 mila. Prosegue anche l'attività di REcrea srl, che nel 1°

semestre ha venduto il primo immobile con ricavi pari ad euro 620 mila e attualmente dispone di un portafoglio di 17 immobili acquisiti e le cui relative vendite sono previste in buona parte entro la fine del 2025.

Inoltre con data di efficacia 1 gennaio 2025 Gabetti Lab S.p.A. ha acquisito il 100% delle quote della società "Italy Assistance Saemicard S.r.l." e della società "Artigiano On Line S.r.l." (AOL), che operano sotto il marchio Saemi, leader nel settore dell'assistenza tecnica ai condomini e provider di diverse compagnie assicurative tramite una rete di oltre 12.000 tecnici in 8.000 comuni italiani. L'acquisizione è lo step finale di una collaborazione iniziata con Saemi per il lancio nel 2024 del progetto GH24, un servizio unico sul mercato, basato sul modello di intervento di Saemi e coperto da polizza assicurativa, a disposizione di amministratori e condomini per la gestione delle urgenze e la risoluzione degli imprevisti nel condominio. I ricavi al 30 giugno 2025 di Saemi sono stati pari ad euro 1.261 mila con un EBITDA in sostanziale pareggio.

CAPOGRUPPO

Al 30 giugno 2025 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro +529 mila, in miglioramento rispetto ad euro 371 mila del 2024 prevalentemente per maggiori riaddebiti alle società controllate e minori costi del personale.

STRUTTURA PATRIMONIALE FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2025 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 36.462 mila (euro 37.303 mila al 31 dicembre 2024), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 2.510 mila (euro 3.695 mila al 31 dicembre 2024) e quindi il patrimonio netto totale risulta pari ad euro 38.972 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	30.06.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	130	119
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	14.353	24.305
C - Altre attività finanziarie correnti	3.956	1.308
D - Liquidità (A + B + C)	18.439	25.732
E - Debito finanziario corrente	-7.093	-46
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-10.260	-10.946
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-17.353	-10.992
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	1.086	14.740
I - Debito finanziario non corrente	-27.741	-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)	-27.741	-30.167
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-26.655	-15.427
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-2.047	-2.004
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-5.078	-5.801
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-7.125	-7.805
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-33.780	-23.232

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

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 26,7 milioni con un incremento di euro 11,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2024. Di questi euro 2,6 milioni sono riconducibili all'escussione della garanzia di La Gaiana effettuata dal socio Marcegaglia Investments S.r.l., trasformato in data 25 marzo 2025 in debito finanziario;

euro 2,2 milioni derivano dal debito residuo relativo all'acquisto delle partecipazioni (Italy Assistance Saemicard S.r.l. e Artigiano On Line S.r.l.); il resto dell'incremento deriva dall'assorbimento della gestione operativa, negativa nel 1° semestre del 2025, soprattutto con riferimento al Gruppo Gabetti Lab dove ha pesato il ritardo legato ad alcune cessioni di crediti alle Banche, che si prevede di recuperare nei prossimi mesi.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2025 include:

- l'importo di euro 5,05 milioni relativo a sette mutui chirografari con garanzia SACE concessi da diversi istituti di credito, erogati nel corso del 2022 e del 2023 per un importo totale di erogato iniziale di euro 22,4 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 1,93 milioni relativo a tre mutui chirografari con garanzia SACE concessi da un istituto di credito e poi successivamente ceduti ad altro finanziatore, erogati nel corso del 2022 per un importo totale di euro 12,75 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 19,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.;
- l'importo di euro 1,76 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento finanziario corrente al 30 giugno 2025 include:

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

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

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

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

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

A seguito dello svolgimento dell'attività diretta di appaltatore, si riporta di seguito, a maggior specificità, l'indebitamento suddiviso tra l'attività svolta da Gabetti Lab e le sue controllate e quello delle restanti attività del Gruppo:

Gabetti Lab e controllate	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	30/06/2025	31/12/2024	delta
Liquidità	1.970	9.851	-7.881
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	2.632	13	2.619
Debiti verso banche/factoring/soci	-17.161	-16.246	-915
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	-17.322	-17.917	595
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	0	-63	63
Debiti verso Altri per acquisizione SAEMI e AOL	-2.240	0	-2.240
Indebitamento (finanziario effettivo)	-32.122	-24.362	-7.760
Altre attività del Gruppo (no Gabetti Lab)	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	30/06/2025	31/12/2024	delta
Liquidità	12.383	14.455	-2.072
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	1.455	1.414	41
Debiti verso banche/factoring/soci	-25.105	-23.547	-1.558
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	17.322	17.917	-595
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-588	-1.303	716
Debiti verso Altri per acquisizione SAEMI e AOL	0	0	0
Indebitamento (finanziario effettivo)	5.467	8.935	-3.467

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	30.06.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	17	16
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	4.617	4.193
C - Altre attività finanziarie correnti	1.275	1.256
D - Liquidità (A + B + C)	5.909	5.465
E - Debito finanziario corrente	-3.267	-3.151
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.469	-1.303
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-4.736	-4.454
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	1.173	1.011
I - Debito finanziario non corrente	-20.762	-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)	-20.762	-19.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-19.589	-17.989
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-849	-846
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-2.563	-3.005
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-3.412	-3.851
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-23.001	-21.840

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

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

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

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 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 1,76 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento corrente al 30 giugno 2025 include:

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

Lo schema inerente la dichiarazione sull'indebitamento non include il credito finanziario intercompany verso Gabetti Lab S.p.A. che al 30 giugno 2025 ammonta ad euro 15,5 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 giugno 2025 risultano in essere fideiussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

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

Al 30 giugno 2025 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano 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 del primo semestre 2025 è inferiore rispetto alle previsioni di budget in particolare su Gabetti Agency e Patrigest, società che sono oggetto di una riorganizzazione, avviata già nei primi mesi del 2025, i cui benefici si vedranno nei prossimi mesi e poi più compiutamente dal 2026; in ritardo anche il Gruppo Gabetti Lab in quanto i nuovi business non sono ancora andati a regime anche a seguito di alcuni ritardi normativi relativi all'attività di riqualificazione.

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

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

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

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

AVVIAMENTI ED IMPAIRMENT TEST

Al 30 giugno 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 1° semestre 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.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Per il dettaglio dei rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto riportato nelle note del bilancio consolidato semestrale abbreviato.

LE PERSONE

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

	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	48	56	53
GABETTI AGENCY S.p.A.	46	46	50
PATRIGEST S.p.A.	9	12	13
ABACO TEAM S.p.A.	81	79	81
ABACO ENGINEERING S.r.l.	5	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	16
GABETTI LAB S.p.A.	16	15	18
ASSICURARE S.r.l.	3	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	0
STUDIO SAN BIAGIO S.r.l.	3	3	0
ITALY ASSISTANCE SAEMICARD S.R.L.	29	0	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	267	251	252

	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2024
DIRIGENTI	14	16	17
QUADRI	28	29	28
IMPIEGATI	194	175	174
OPERAII	31	31	33
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	267	251	252

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 85 collaboratori autonomi (n. 103 unità a fine esercizio 2024) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 21 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. 31 collaboratori autonomi (n. 28 risorse a fine esercizio 2024); in Patrigest S.p.A. operano n. 10 collaboratori autonomi (n. 7 collaboratori a fine 2024), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 25 collaboratori autonomi (n. 36 collaboratori a fine 2024), in Monety S.p.A. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 210 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).

OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NEL SEMESTRE ED EVOLUZIONE DEL BUSINESS

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.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

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

Evoluzione prevedibile della gestione

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



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

Milano, 31 luglio 2025

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete

BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO CONSOLIDATO

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

GRUPPO GABETTI SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	30.06.2025	31.12.2024
	Attività non correnti		
10	Immobilizzazioni materiali	7.636	8.482
10	Immobilizzazioni immateriali	10.454	7.216
11	Partecipazioni	1.556	1.810
8	Attività fiscali differite	10.199	8.993
	Altri crediti finanziari lungo termine	93	74
	Altre attività a lungo termine	203	189
	Totale attività non correnti	30.141	26.764
	Attività correnti		
12	Rimanenze	7.470	2.470
13	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	126.925	144.852
14	Altri crediti finanziari a breve termine	3.275	1.290
	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	15.164	24.443
	Totale attività correnti	152.834	173.055
	TOTALE ATTIVO	182.975	199.819

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	30.06.2025	31.12.2024
	Capitale sociale e riserve		
	Capitale sociale	14.870	14.870
	Altre riserve	30.004	27.213
	Utili/Perdite a nuovo	-7.537	-5.851
	Utile/Perdite del Gruppo	-875	1.072
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	36.462	37.303
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	3.678	6.399
	Risultato di pertinenza di terzi	-1.168	-2.704
	Totale patrimonio netto di terzi	2.510	3.695
	Patrimonio netto totale	38.972	40.998
	Passività non correnti		
6	Debiti finanziari a lungo termine	32.819	35.968
	Passività fiscali differite	438	433
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.186	1.921
	Totale passività non correnti	35.443	38.322
	Passività correnti		
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	88.175	107.266
	Debiti per imposte sul reddito	264	82
6	Debiti finanziari a breve termine	19.400	12.996
	Fondi rischi ed oneri	721	156
	Totale passività correnti	108.560	120.499
	TOTALE PASSIVITA'	182.975	199.819

CONTO ECONOMICO

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO			
(valori in migliaia di Euro)			
		01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
	Attività in funzionamento		
17	Ricavi	54.993	50.723
17	Altri proventi	3.257	6.912
	Totale valore della produzione	58.250	57.635
	Acquisto di immobili e variazione delle riman.imm.dest.vendita	591	0
18	Costo del personale	8.372	8.504
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.444	1.354
19	Costi per servizi	41.491	36.987
20	Altri costi operativi	7.106	13.200
	Totale costi della produzione	59.004	60.045
	Risultato operativo	-754	-2.410
21	Ricavi finanziari	72	34
21	Costi finanziari	1.762	2.920
11	Valutazione di attività finanziarie	-254	-517
	Risultato prima delle Imposte	-2.698	-5.813
8	Imposte sul reddito	-655	-2.320
	Risultato netto consolidato	-2.043	-3.493
	<i>Attribuibile a:</i>		
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	-875	-966
	Azionisti di minoranza	-1.168	-2.527

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Prospetto di conto economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	Nota	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Risultato dell'esercizio		-2.043	-3.493
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi			
Altre componenti del conto economico complessivo		-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	13	29	28
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	13	-8	-7
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali		0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio		-2.022	-3.472
Totale risultato complessivo attribuibile a:			
Azionisti della controllante		-854	-916
Interessenze di pertinenza di terzi		-1.168	-2.527

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Riserva da stock option	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili portati a nuovo	Perdita dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldi al 31.12.2023	14.870	10.138	668	12.700	714	863	(447)	(4.449)	1.043	36.099
Riporto a nuovo utile esercizio 2023								1.043	(1.043)	0
Delibera assemblea del 29.04.2024 destinazione risultato al 31.12.2023			142	2.693				(2.835)		0
Riserva da stock option						29				29
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2024)							21			21
Effetto diluitivo per aumento capitale sociale di terzi in Assicurare Srl								104		104
Altre differenze di consolidamento								8		8
Risultato netto consolidato al 30.06.2024									(966)	(966)
Saldi al 30.06.2024	14.870	10.138	810	15.393	714	892	(426)	(6.129)	(966)	35.295
Saldi al 31.12.2024	14.870	10.138	810	15.393	714	920	(453)	(6.161)	1.072	37.303
Riporto a nuovo utile esercizio 2024								1.072	(1.072)	0
Delibera assemblea del 30.04.2025 destinazione risultato al 31.12.2024				2.771				(2.771)		0
Riserva da stock option						13				13
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2025)							21			21
Risultato netto consolidato al 30.06.2025									(875)	(875)
Saldi al 30.06.2025	14.870	10.138	810	18.164	714	933	(432)	(7.860)	(875)	36.462

RENDICONTO FINANZIARIO

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-875	-966
- Risultato di pertinenza di terzi	1.536	-5.310
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.531	1.354
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	254	517
- Accantonamento svalutazione crediti	2.163	10.713
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	1.347	1.823
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	266	-66
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	566	-100
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	-2.721	2.915
- Aumento debiti finanziari per primo consolidamento Saemi S.r.l.	14	0
- Diminuzione (aumento) delle rimanenze	-4.999	0
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	-4.362	3.750
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-5.280	14.630
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	-510	-107
- - materiali	-347	-3.507
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società	0	-298
- Acquisizione Saemi S.r.l. e AOL S.r.l.	-3.065	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	-1.986	8
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-5.908	-3.904
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	1.875	-18.915
- Riserva da stock option	13	29
- Effetto diluitivo aucap da parte di terzi in Assicurare Srl	0	104
- Altre differenze di consolidamento	21	29
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	1.909	-18.753
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-9.279	-8.029
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	24.443	23.190
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	15.164	15.161

STATO PATRIMONIALE AI SENSI DELLA DELIBERA CONSOB N. 15519 DEL 27 LUGLIO 2006

	GRUPPO GABETTI				
	SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)				
Nota	ATTIVITA'	30.06.2025	di cui parti correlate	31.12.2024	di cui parti correlate
	Attività non correnti				
10	Immobilizzazioni materiali	7.636		8.482	
10	Immobilizzazioni immateriali	10.454		7.216	
11	Partecipazioni valutate ad equity	1.556		1.810	
8	Attività fiscali differite	10.199		8.993	
	Altri crediti finanziari lungo termine	93		74	
	Altre attività a lungo termine	203		189	
	Totale attività non correnti	30.141		26.764	
	Attività correnti				
12	Rimanenze	7.470		2.470	
13	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	126.925	3.394	144.852	3.981
14	Altri crediti finanziari a breve termine	3.275		1.290	
	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	15.164		24.443	
	Totale attività correnti	152.834	3.394	173.055	3.981
	TOTALE ATTIVO	182.975	3.394	199.819	3.981

	GRUPPO GABETTI				
	SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)				
	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	30.06.2025	di cui parti correlate	31.12.2024	di cui parti correlate
	Capitale sociale e riserve				
	Capitale sociale	14.870		14.870	
	Altre riserve	30.004		27.213	
	Utili/Perdite a nuovo	-7.537		-5.851	
	Utile/Perdite del Gruppo	-875		1.072	
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	36.462		37.303	
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	3.678		6.399	
	Risultato di pertinenza di terzi	-1.168		-2.704	
	Totale patrimonio netto di terzi	2.510		3.695	
	Patrimonio netto totale	38.972		40.998	
	Passività non correnti				
6	Debiti finanziari a lungo termine	32.819	20.762	35.968	19.000
	Passività fiscali differite	438		433	
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.186		1.921	
	Totale passività non correnti	35.443	20.762	38.322	19.000
	Passività correnti				
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	88.175	573	107.266	3.610
	Debiti per imposte sul reddito	264		82	
6	Debiti finanziari a breve termine	19.400	1.469	12.996	1.303
	Fondi rischi ed oneri	721		156	
	Totale passività correnti	108.560	2.042	120.499	4.913
	TOTALE PASSIVITA'	182.975	22.804	199.819	23.913

CONTO ECONOMICO AI SENSI DELLA DELIBERA CONSOB N. 15519 DEL 27 LUGLIO 2006

GRUPPO GABETTI					
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)					
		01.01.2025 30.06.2025	di cui parti correlate	01.01.2024 30.06.2024	di cui parti correlate
	Attività in funzionamento				
17	Ricavi	54.993	877	50.723	1.091
17	Altri proventi	3.257		6.912	
	Totale valore della produzione	58.250	877	57.635	1.091
	Acquisto di immobili e variazione delle riman.imm.dest.vendita	591		0	
18	Costo del personale	8.372		8.504	
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.444		1.354	
19	Costi per servizi	41.491	487	36.987	381
20	Altri costi operativi	7.106		13.200	
	Totale costi della produzione	59.004	487	60.045	381
	Risultato operativo	-754	390	-2.410	710
21	Ricavi finanziari	72		34	
21	Costi finanziari	1.762	588	2.920	662
11	Valutazione di attività finanziarie	-254		-517	
	Risultato prima delle Imposte	-2.698	-198	-5.813	48
8	Imposte sul reddito	-655		-2.320	
	Risultato netto consolidato	-2.043		-3.493	
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	-875		-966	
	Azionisti di minoranza	-1.168		-2.527	

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%).
- Nel mese di gennaio è avvenuta la sottoscrizione integrale dell'aumento di capitale sociale a pagamento per massimi nominali euro 1.100.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, deliberato dall'Assemblea degli Azionisti della società G Rent S.p.A. in data 28 novembre 2024. Di conseguenza il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato è pari ad euro 81.708,34 composto da nr. 8.170.834 azioni ordinarie prive di valore nominale.

In data 6 febbraio 2025 è stata recepita dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.

A seguito del suddetto aumento la quota detenuta dalla capogruppo in G Rent S.p.A. è scesa al 12,24% del capitale sociale.

- In data 16 gennaio 2025 è stata costituita la società G-Studio Nord Est S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 18,21% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio Nord Est S.r.l. (quota di possesso 70%). La società è consolidata integralmente.
- In data 15 maggio 2025 è stata costituita la società Costa S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 9,29% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%), che detiene la partecipazione di G-Studio Nord Est S.r.l. (quota di possesso 70%), la quale detiene la partecipazione di Costa S.r.l. (quota di possesso 51%). La società è consolidata integralmente.

2. Criteri di redazione e principi contabili

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stato redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottate dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella redazione sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento ed in particolare in accordo con le disposizioni dello IAS 34 *Bilanci Intermedi*. I principi contabili sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

Il Bilancio consolidato non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e dovrebbe essere letto congiuntamente con il bilancio annuale del Gruppo al 31 dicembre 2024.

3. Variazioni di principi contabili

PRINCIPI APPLICABILI DAL PRESENTE ESERCIZIO:

IAS 21 "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability" (pubblicato il 15 agosto 2023)

Nell'agosto 2023, lo IASB ha pubblicato il documento Lack of Exchangeability (Amendments to IAS 21). L'emendamento chiarisce quando una valuta non può essere convertita in un'altra, come stimare il tasso di cambio e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica è entrata in vigore dal 1° gennaio 2025. Il nuovo standard non ha impatti per il bilancio della società.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI NON ANCORA IN VIGORE E NON ADOTTATI ANTICIPATAMENTE DAL GRUPPO

IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures" (pubblicato il 9 Maggio 2024)

A maggio 2024, l'IASB ha emesso il nuovo standard IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability Disclosures". Il nuovo principio consente alle società controllate che applicano i principi contabili internazionali, in presenza di determinate condizioni, di fornire un'informativa di bilancio ridotta alleggerendo in questo modo gli oneri per la preparazione del bilancio. Il nuovo standard, che non ha impatti per il bilancio della società, è efficace per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2027 o in seguito, con adozione anticipata consentita. Il nuovo standard deve ancora essere approvato dall'UE.

Miglioramenti annuali Volume 11

A luglio 2024, lo IASB ha emesso le modifiche a principi Modifiche agli IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7. Le modifiche saranno efficaci per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2026, con adozione anticipata consentita. Si è ancora in attesa dell'approvazione dell'UE.

IFRS 18 "Presentation and Disclosure in Financial Statements" (pubblicato il 9 aprile 2024)

Ad aprile 2024, lo IASB ha emesso il nuovo standard IFRS 18 "Presentazione e informazioni integrative nel bilancio che sostituisce lo IAS 1 "Presentazione del bilancio". Il nuovo standard contiene nuove linee guida su come strutturare il Conto economico nonché i requisiti di informativa per le misure di performance definite dal management. Il nuovo standard è efficace per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2027 o in seguito, con adozione anticipata consentita. La società sta attualmente valutando l'impatto dell'IFRS 18 sulla presentazione del suo bilancio. Il nuovo standard deve ancora essere approvato dall'UE.

Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 - Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments – (pubblicato il 30 Maggio 2024).

Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 (pubblicato il 18 Dicembre 2024)
Annual Improvements Volume 11 (pubblicato il 18 luglio 2024)

Durante l'anno 2024, l'IASB ha emesso emendamenti a molteplici standard IFRS, derivanti dal progetto annuale di miglioramenti dello IASB. Questi comprendono cambiamenti nella terminologia e modifiche redazionali relative all'IFRS 1 "Prima adozione degli International Financial Reporting Standards", IFRS 7 "Strumenti finanziari: informazioni integrative" e alla relativa Guida all'applicazione dell'IFRS 7, all'IFRS 9 "Strumenti finanziari", all'IFRS 10 "Bilancio consolidato" e allo IAS 7 "Rendiconto finanziario". Le modifiche saranno efficaci per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2026 o successivamente, con adozione anticipata consentita. I nuovi standards devono ancora essere approvati dall'UE.

4. Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato

La redazione della Relazione finanziaria semestrale ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio.

L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio.

Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni soggettive utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti.

Tali poste sono, per natura, soggette a rischi valutativi che possono essere influenzati anche da fattori esterni come, ad esempio, l'andamento del mercato.

Pertanto, non è possibile escludere che in futuro si possa addivenire a risultati anche significativamente diversi, che tuttavia non sono ad oggi prevedibili sulla base della situazione economico, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti alla composizione e ai relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota di bilancio.

5. Avviamenti

Si rimanda a quanto riportato in Relazione sulla Gestione.

6. Indebitamento finanziario

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario consolidato del Gruppo redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	130	119
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	14.353	24.305
C - Altre attività finanziarie correnti	3.956	1.308
D - Liquidità (A + B + C)	18.439	25.732
E - Debito finanziario corrente	-7.093	-46
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-12.307	-12.950
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-19.400	-12.996
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-961	12.736
I - Debito finanziario non corrente	-32.819	-35.968
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-32.819	-35.968
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-33.780	-23.232

Di seguito si espone anche composizione dell'indebitamento finanziario della Capogruppo:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	17	16
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	4.617	4.193
C - Altre attività finanziarie correnti	1.275	1.256
D - Liquidità (A + B + C)	5.909	5.465
E - Debito finanziario corrente	-3.267	-3.151
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-2.318	-2.149
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-5.585	-5.300
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	324	165
I - Debito finanziario non corrente	-23.325	-22.005
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-23.325	-22.005
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-23.001	-21.840

Per l'analisi delle variazioni dell'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo intervenute nel semestre, si rimanda a quanto precedentemente esposto nella Relazione sulla Gestione nella sezione di commento alla Struttura Patrimoniale e Finanziaria netta di Gruppo.

7. Dividendi

Nel semestre in esame non sono stati pagati dividendi da parte dell'emittente.

8. Imposte

(dati in migliaia di Euro)

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
- Imposte correnti	538	717
- Imposte esercizi precedenti	16	0
- Imposte differite	-1.209	-3.037
Totale imposte sul reddito nel conto economico consolidato	-655	-2.320

Le imposte correnti si riferiscono all'accantonamento Ires del periodo per euro 206 mila ed all'accantonamento Irap del periodo per euro 332 mila.

Le imposte relative agli anni precedenti si riferiscono a rettifiche irap.

Le imposte differite sono attribuibili principalmente alle perdite pregresse per euro -1.132 mila (di cui euro -1.377 mila per nuove iscrizioni ed euro 245 per gli utilizzi), alla variazione negli accantonamenti per svalutazione crediti per euro -83 mila (di cui -90 mila relativi alle nuove iscrizioni e 7 mila agli utilizzi) e alle rettifiche sui ricavi/consulenze per 15 mila.

Per quanto riguarda la sezione patrimoniale si evidenzia che:

- le attività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 1.206 mila, tale variazione è attribuibile prevalentemente all'incremento per ulteriori accantonamenti a fondi svalutazione crediti ricompresi nell'attivo circolante per euro 90 mila, al decremento per l'utilizzo di fondi svalutazione crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie per euro 6 mila e alla variazione negli accantonamenti sulle perdite pregresse per complessivi euro 1.132 mila;
- le passività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 5 mila.

L'iscrizione delle imposte anticipate è supportata dai volumi previsti legati sia ai business storici che ai nuovi business in corso di implementazione. Sulla base di tali stime non si prevedono problematiche alla produzione di risultati imponibili sufficienti ad assorbire tali iscrizioni.

Gruppo Marcegaglia Holding – informativa Pillar 2

Con efficacia dal 01/01/2024, il Gruppo Gabetti, in quanto consolidato line-by-line dal Gruppo Marcegaglia (la cui controllante Capogruppo è Marcegaglia Holding S.r.l.), rientra nel campo di applicazione delle imposte sul reddito del Secondo Pilastro previste dalla Direttiva 2022/2523, adottata in Italia dal Decreto Legislativo 209/2023 ("il Decreto Legislativo"), tesa a garantire un livello di imposizione fiscale minimo globale per i gruppi multinazionali di imprese.

Nello specifico, Gabetti Property Solutions S.p.A., ai fini dell'imposta minima integrativa (c.d. IIR), si qualifica quale "partecipante parzialmente posseduta" ("Partially Owned Parent Entity" o "POPE").

Come disposto dal paragrafo 4.A dello IAS 12, in deroga alle disposizioni di tale principio, Gabetti Property Solutions S.p.A. non rileva né comunica informazioni sulle attività e passività fiscali differite relative alle imposte sul reddito del Secondo Pilastro.

Sulla base delle informazioni conosciute o ragionevolmente stimabili, l'esposizione del Gruppo Gabetti (quale parte del Gruppo Marcegaglia) alle imposte sul reddito del Secondo Pilastro al mese di giugno 2025 si assume pari a zero sulla base dell'elaborazione dei dati finanziari disponibili per il periodo di riferimento.

Si precisa che la suddetta stima è stata operata in conformità alle disposizioni previste dal Decreto Legislativo e dalla disciplina OCSE (cd. GloBE Rules) per quanto concerne i cd. "regimi semplificati transitori". Nello specifico, come previsto dal decreto attuativo emanato dal MEF ai sensi dell'articolo 39, comma 3 del Decreto Legislativo (ed in linea con il documento OCSE sui Safe Harbour transitori), i "regimi semplificati transitori" ("Transitional CbCR Safe Harbour Tests") sono stati applicati in tutte le giurisdizioni in cui il Gruppo Gabetti è presente (nel caso in specie la sola giurisdizione Italia) mediante lo svolgimento dei tre test previsti (i.e. De Minimis, Simplified ETR Test, Routine Profit Test), considerando anche le grandezze economiche (e.g. profitto o perdita prima delle imposte; imposte correnti, differite; ricavi), riferibili alle altre entità costitutive, ivi localizzate, appartenenti al Gruppo Gabetti (quale parte del Gruppo Marcegaglia).

Alla luce del superamento per la giurisdizione Italia in cui opera il Gruppo Gabetti (quale parte del Gruppo Marcegaglia) di uno dei predetti test, in conformità alla normativa del Secondo Pilastro, l'imposizione integrativa dovuta nel periodo rilevante è assunta pari a zero e, di

conseguenza, non è stato necessario svolgere i calcoli di dettaglio per la determinazione dell'imposta integrativa ("Top-up Tax" o "TuT") ("full compliance").

9. Informativa di settore

L'informativa per settore di attività viene presentata secondo quanto richiesto dall'IFRS 8 "Settori operativi". Lo schema di informativa è costituito dai settori di attività e riflette la struttura organizzativa interna e il sistema di reporting aziendale.

- **Agency Services** che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency).
- **Corporate Services** che comprende l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco, Patrigest e Ruralset).
- **Network Services** che include la società franchisor immobiliare (a marchio Gabetti), le reti finanziarie (Monety e Assicurare) e Moon Energy.
- **Building Management** che include il Gruppo Gabetti Lab.

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di business del Gruppo di cui sopra, per i periodi chiusi rispettivamente al 30 giugno 2025 e al 30 giugno 2024:

Giugno 2025 (valori in migliaia euro)	AGENCY SERVICES	CORPORATE SERVICES	NETWORK SERVICES	BUILDING MANAGEMENT & RENOVATION	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	6.475	16.381	14.793	19.163	56.812		56.812			
Ricavi da altri segmenti	0	372	19	20	411		411			
Totale Ricavi	6.475	16.753	14.812	19.183	57.223	0	57.223	1.027	58.250	1
Totale Costi operativi	(7.466)	(14.683)	(13.375)	(18.818)	(54.342)	529	(53.813)			
Ebitda	(991)	2.070	1.437	365	2.881	529	3.410			
Ammortamenti e svalutazioni						(3.694)	(3.694)	2.250	(1.444)	2
Accantonamenti						(452)	(452)	452	0	
Proventi ed oneri da partecipazioni						(254)	(254)	0	(254)	
Proventi finanziari						54	54	18	72	
Oneri finanziari						(1.762)	(1.762)	0	(1.762)	
Imposte						655	655	0	655	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						1.168	1.168	0	1.168	
Risultato Netto							(875)	0	(875)	
Valore delle attività di segmento	18.684	25.766	15.300	105.315	165.065	17.910	182.975	(0)	182.975	

Nota Bene : La colonna riconciliazione serve a tracciare le differenze delle voci di segmento direttamente espresse anche dal conto economico civilistico.-

Nota nr.1 : La riconciliazione della voce RICAVI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 411 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi infragruppo provenienti dallo stesso segmento per complessivi (-Euro 51 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 192 mila).

Proventi per (-Euro 1.194 mila) riclassificati gestionalmente a storno dei costi operativi.

Nota nr.2 : La riconciliazione della voce Accantonamenti e Svalutazioni è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Accantonamenti al fondo svalutazione crediti (+Euro 2.163 mila) e altre svalutazioni delle immobilizzazioni (+Euro 87 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi

Giugno 2024 (valori in migliaia euro)	AGENCY SERVICES	CORPORATE SERVICES	NETWORK SERVICES	BUILDING MANAGEMENT & RENOVATION	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	7.900	17.386	12.069	15.465	52.820		52.820
Ricavi da altri segmenti	0	117	39	0	156		156
Totale Ricavi	7.900	17.503	12.108	15.465	52.976	0	52.976
Totale Costi operativi	(7.849)	(14.936)	(10.834)	(9.837)	(43.456)	371	(43.085)
Ebitda	51	2.567	1.273	5.629	9.520	371	9.891
Ammortamenti e svalutazioni						(12.125)	(12.125)
Accantonamenti							0
Proventi ed oneri da partecipazioni						(517)	(517)
Proventi finanziari						34	34
Oneri finanziari						(3.096)	(3.096)
Imposte						2.320	2.320
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						2.527	2.527
Risultato Netto							(966)
Valore delle attività di segmento	20.572	30.293	13.697	208.499	273.061	15.560	288.621

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di *business* si rimanda a quanto precedentemente evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

10. Immobilizzazioni materiali ed immateriali

Nel corso del primo semestre la voce immobilizzazioni materiali è diminuita complessivamente di euro 846 mila principalmente a seguito della quota dell'ammortamento del periodo pari ad euro 1.157 mila (di cui euro 1.049 derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso riferito all'applicazione dell'IFRS 16), dalle dismissioni derivanti dalla chiusura di alcuni contratti riferiti al diritto d'uso di immobili e automezzi (euro 119 mila), dalla svalutazione di alcune immobilizzazioni nella società Gabetti Lab, pari ad euro 87 mila e dalla cessione netta attrezzature pari ad euro 3 mila, parzialmente compensata dagli acquisti effettuati nel periodo per euro 508 mila, di cui euro 449 mila

derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16, euro 28 mila relativi all'acquisto di macchine contabili ed elettroniche, euro 4 mila relativi all'acquisto di attrezzature d'ufficio, euro 27 mila relativi a migliorie su beni di terzi riferiti alla sede di Milano e Bologna ed euro 12 mila relativi all'acquisizione della società Saemi S.r.l.

L'incremento netto delle immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 3.238 mila, è dovuto all'iscrizione dell'avviamento a seguito dell'acquisizione delle società Saemi S.r.l. e Artigiano On Line S.r.l. rispettivamente pari ad euro 2.858 mila e euro 207 mila, per un totale di 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) e ad acquisti di immobilizzazioni per euro 608 mila (euro 148 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti) principalmente relativi a software, al netto dell'ammortamento del periodo pari ad euro 287 mila, di cui euro 265 mila ammortamento software, euro 16 mila ammortamento altri oneri pluriennali ed euro 6 mila ammortamento marchi.

La tabella seguente riepiloga le poste interessate dalla contabilizzazione dei leasing sulla base dello standard IFRS 16 adottato a partire dal 1° gennaio 2019:

Diritto d'uso <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2025	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.25-30.06.25	Valore finale Al 30.06.2025
Contratti di locazione immobiliare	6.779	402	-100	-883	6.198
Noleggio flotta aziendale	803	47	-19	-165	666
Macchine elettroniche	2	0	0	-1	1
Totale	7.584	449	-119	-1.049	6.865

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2025	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.25-30.06.25	Riduzione per chiusura contratto 1.1.25-30.06.25	Oneri finanziari 1.1.25-30.06.25	Valore finale Al 30.06.2025
Contratti di locazione immobiliare	7.013	402	-843	-103	143	6.469
Noleggio flotta aziendale	790	47	-162	-20	15	655
Macchine elettroniche	2	0	-1	0	0	1
Totale	7.805	449	-1.006	-123	158	7.125

Di seguito si espone la suddivisione per fascia temporale della passività finanziaria:

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale Al 30.06.2025
Contratti di locazione immobiliare	1.753	4.657	60	6.470
Noleggio flotta aziendale	293	361	0	654
Macchine elettroniche	1	0	0	1
Totale	2.047	5.018	60	7.125

11. Partecipazioni

La voce è composta dalle partecipazioni nella società Wikicasa S.r.l. (euro 399 mila), nella società G Rent S.p.A. (euro mille), nella società Professionecasa S.p.A. (euro 629 mila comprensiva della svalutazione pari a euro 185 mila, riferita al bilancio chiuso al 31 dicembre 2024), nella società looota S.r.l. (euro 519 mila comprensiva della svalutazione pari a euro 43 mila, riferita al bilancio chiuso al 31 dicembre 2024) e nella società Re Factor S.r.l. (euro 8 mila comprensiva della svalutazione pari a euro 25 mila, riferita al bilancio chiuso al 31 dicembre 2024).

12. Rimanenze

La voce rimanenze pari ad euro 7.470 mila (euro 2.470 mila al 31/12/2024) comprende il valore delle rimanenze finali al 30/06/2025 degli immobili destinati alla vendita detenuti dalla società REcrea S.r.l.. Tale voce ha avuto un incremento netto pari ad euro 5.000 mila dovuto dal valore di acquisto degli immobili rogitati nel semestre, pari ad euro 4.128 mila, incrementato dal valore delle spese incrementative (euro 1.463 mila) sostenute nel semestre, parzialmente compensato dalla vendita di un immobile per euro 591 mila.

13. Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

La voce è così composta:

Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

	30.06.2025	31.12.2024
Crediti verso clienti	26.887	35.084
Crediti per fatture da emettere	87.941	107.783
Fondo svalutazione crediti	-27.714	-30.542
Crediti tributari	33.098	24.722
Altri crediti a breve termine	6.713	7.805
Totale crediti commerciali ed altri crediti a b/t	126.925	144.852

Il decremento delle voci "crediti verso clienti" e "crediti per fatture da emettere" è dovuto principalmente a minori crediti relativi a Gabetti Lab in relazione alle attività legate al business della riqualificazione.

L'aumento della voce "crediti tributari" si riferisce soprattutto ai crediti d'imposta riconosciuti a cassetto fiscale derivanti da ecobonus relativi alle società del Gruppo Gabetti Lab.

Si precisa che al 30/06/2025 l'acquisizione delle società Saemi S.r.l. e AOL S.r.l. ha comportato maggiori crediti verso la clientela per euro 581 mila.

14. Crediti finanziari a breve termine

L'ammontare dei crediti finanziari a breve termine è costituito principalmente dalla sottoscrizione di quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., per euro 1.200 mila, sulle quali sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 75 mila (di cui euro 19 mila di competenza del semestre), dal finanziamento attivo verso la società Re Factor S.r.l. (collegata Gabetti Lab) per euro 1.206 mila, dalle quote di investimento in titoli detenute dalle società Saemi S.r.l. e Artigiano On Line S.r.l., rispettivamente pari a euro 478 mila ed euro 300 mila.

15. Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 14.762 mila (di cui relativi a Gabetti Lab euro 8.450 mila), anche per effetto della normale gestione del flusso incassi (a volte in ritardo rispetto alle

scadenze previste)/pagamenti, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 711 mila, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, 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.

16. Debiti commerciali e altre passività a breve termine

La voce è così composta:

Debiti commerciali e altre passività a breve termine

	30.06.2025	31.12.2024
Debiti verso fornitori	33.904	21.452
Debiti per fatture da ricevere	41.684	70.860
Debiti verso dipendenti e assimilati	2.550	2.924
Debiti verso istituti di assistenza e previdenza	2.097	1.980
Debiti tributari	1.294	905
Altri debiti a breve termine	6.646	9.145
Totale debiti commerciali ed altri debiti a b/t	88.175	107.266

Si precisa che la diminuzione degli altri debiti a breve termine si riferisce principalmente alla società Gabetti Lab.

Si precisa che tra i debiti commerciali ed altri debiti a BT sono ricompresi euro 1.123 mila riferiti all'acquisizione di Saemi S.r.l. e AOL S.r.l..

17. Impegni e rischi

Il Gruppo ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie fiscali o relative a controversie con terzi (clienti o fornitori). Trattasi nello specifico delle seguenti posizioni:

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. per incorporata LA GAIANA S.P.A. OLD

Nel corso del 2011 sono stati notificati alla società alcuni avvisi di fissazione di udienza in Commissione Tributaria Centrale - Sezione di Genova - relativamente a contenziosi di anni remoti relativi a società a suo tempo incorporate; tali vertenze sono state estinte con la definizione liti pendenti, ad eccezione delle posizioni, tecnicamente non definibili, indicate di seguito:

- Società Ligure Armamento udienza 9.5.2011 per IRPEG ILOR 1974: decisione CTC ha confermato le precedenti decisioni di 1° e 2° grado. Maggior IRPEG circa 27.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre a sanzioni e interessi;
- Società Ligure Armamento estinto il giudizio in CTC, passata in giudicato la decisione della CT di 2° grado. Maggior IRPEG 1976 di circa 4.637 euro, oltre a sanzioni e interessi.

Monety/AGCM

In data 30 aprile 2024, Monety S.p.A. ha presentato un ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio - sede di Roma, per l'annullamento del provvedimento n. 31103, adottato dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ("AGCM") in data 27 febbraio 2024 e notificato a Monety in data 4 marzo 2024, con il quale, a esito del procedimento istruttorio CV238 – Monety - Clausole di esclusiva, è stata contestata a Monety la natura vessatoria di due clausole contenute nel contratto di mediazione creditizia, ai sensi dell'art.33, commi 1 e 2, lett. f) e t), del d.lgs. n. 206/2005 ("Codice del Consumo") e sono state, inter alia, inflitte alla Società due ammende complessivamente pari a Euro 234.000.

Con il ricorso al TAR del Lazio Monety ha impugnato il Provvedimento, chiedendone l'annullamento integrale (o, in subordine, un annullamento parziale anche con riguardo alle sanzioni inflitte dall'Autorità).

Allo stato, tenuto conto anche della complessità della normativa oggetto di applicazione da parte dell'AGCM e della novità delle questioni affrontate, non è possibile fornire indicazioni in merito all'esito del ricorso al TAR del Lazio.

Quanto alla tempistica, si precisa che non è ancora stata fissata l'udienza di discussione del merito, a esito della quale il TAR del Lazio si pronuncerà sul ricorso. È possibile che la sentenza venga adottata dal TAR del Lazio nel corso del 2025."

Per le pratiche di cui sopra, i cui valori non appaiono significativi ed il cui rischio è ritenuto possibile, non sono appostati a bilancio, allo stato attuale, crediti per imposte provvisoriamente pagate, né fondi rischi, e non sono stati recuperati dati su iscrizioni a ruolo e pagamenti effettuati.

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 30/06/2025

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		104			21	453		
G Rent S.p.A.		4		4	17	7		
Professionecasa S.p.A.		2.239		541	469	19		
Totale collegate		2.347		545	507	479		
Società consociate								
Marcegaglia Holding S.r.l.		142			141			
Canonici Salvatore				12		4		
Canonici Andrea				16		4		
Euro Energy Group S.r.l.		7			10			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		53			51			
Fondazione Marcegaglia Onlus					8			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		69			42			
Marcegaglia Investments S.r.l.			22.231					588
Marcegaglia Plates S.r.l.		29			23			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		78			82			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		6			13			
Esperia Investor S.r.l.		650						
Totale consociate		1.047	22.231	28	370	8		588
TOTALE		3.394	22.231	573	877	487		588
Totale Consolidato	3.368	126.925	52.219	88.439	58.250	48.597	72	1.762
Percentuale su totale Gruppo	0%	3%	43%	1%	2%	1%	0%	33%

Si riportano inoltre 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 30/06/2025

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.		6.333	1.128	287	1.337	99	2.920	40
Tree Real Estate S.r.l.		734	2.140	346	238	10		76
Gabetti Agency S.p.A.	8.608	9.800		2.165	1.880	309	306	
Patrigest S.p.A.	276	1.869		9	278		10	
Gabetti Franchising S.r.l.		3.702		152	925			
Abaco Engineering S.r.l.	1.144	668			56		27	
Monety S.p.A.		145		199	135			
Gabetti Lab S.p.A.	16.673	5.485			201		706	
Moon Energy S.r.l.	284	111		305	21		13	
AssicuraRE S.r.l.		178		293	46			
Ruralset S.r.l.	85	109		17	30		3	
Recrea S.r.l.				85				
Glab Costruzioni S.r.l.	101	239		25				
Voxel S.p.A.	19	33					19	
Totale controllate	27.190	29.406	3.268	3.883	5.147	418	4.004	116
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		88			18	63		
G Rent S.p.A.		4		4	17	7		
Professionecasa S.p.A.		651		33	85			
Totale collegate		743		37	120	70		
Società consociate								
Marcegaglia Investments S.r.l.			22.231					588
Totale consociate			22.231					588
TOTALE	27.190	30.149	25.499	3.920	5.267	488	4.004	704
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	28.466	30.741	28.909	7.045	5.339	3.089	4.023	784
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	96%	98%	88%	56%	99%	16%	99%	90%

17. Ricavi e altri proventi

La voce ricavi e altri proventi, che ha avuto un incremento netto di euro 616 mila rispetto all'esercizio precedente, è principalmente riferito alle società Monety S.p.A. (+ 2.304 mila euro), Assicurare S.r.l. (+344 mila euro), Gabetti Franchising Agency S.r.l. (+152 mila euro), Moon Energy S.r.l. (+50 mila euro), al cambio di perimetro relativamente alle nuove società entrate a far parte del Gruppo nel semestre (+2.590 mila euro), parzialmente compensato da minori ricavi riferiti alle società Gabetti Lab S.p.A., Voxel S.p.A. e Glab Costruzioni S.r.l. (- 2.582 mila euro), Gabetti Agency S.p.A. (-1.450 mila euro), Tree Real Estate S.r.l. (-112 mila euro), Abaco Team S.p.A., Abaco Engineering S.r.l., Patrigest S.p.A. e Ruralset S.r.l. (-623 mila euro) e alla Capogruppo (-57 mila euro).

Si rinvia a quanto riportato nella relazione sulla gestione per maggiori dettagli sull'andamento.

18. Costi del personale

Si decrementano di euro 132 mila, principalmente a seguito di una riorganizzazione aziendale.

19. Costi per servizi

I costi per servizi si incrementano di euro 4.504 mila, principalmente a seguito di maggiori costi da attività di appaltatore per euro 3.151 mila, di maggiori costi per provvigioni per euro 1.417 mila, di maggiori costi per consulenze legali, amministrative, tecniche e diverse per euro 847 mila, di maggiori costi per compensi ad amministratori e sindaci per euro 72 mila, di maggiori costi per manutenzione per euro 60 mila, di maggiori costi per corrieri e postali per euro 16 mila e per costi di audit e revisione contabile per euro 8 mila, compensati soprattutto dalla diminuzione dei costi per pubblicità e promozione per euro 414 mila, da minori costi per lavorazioni esterne per euro 448 mila, da minori costi per rimborsi al personale per euro 100 mila, da minori costi per meeting e formazione per euro 61 mila, da minori costi per servizi bancari per euro 21 mila, per assicurazioni per euro 15 mila e per informazioni commerciali per euro 7 mila.

20. Altri costi operativi

La voce si decrementa complessivamente di euro 6.094 mila, principalmente a seguito di minori accantonamenti per svalutazioni dei crediti (-8.550 mila euro) e di minori costi per convegni e quote associative (-60 mila euro), compensati da maggiori accantonamenti per rischi (+394 mila euro), da maggiori costi per convention e maggiori svalutazioni di immobilizzazioni (rispettivamente +263 mila euro e +87 mila euro), da maggiori costi per godimento beni di terzi (+98 mila euro) e da maggiori perdite su crediti (+85 mila euro).

21. Ricavi e costi finanziari

I ricavi finanziari sono pari ad euro 72 mila (euro 34 mila al 30/06/2024) e accolgono principalmente gli interessi attivi di conto corrente e la rivalutazione monetaria maturata sulle quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., che sulla

base di IFRS 9 è stata iscritta tra le attività finanziarie "FVTPL" e valutata al "fair value" con variazioni rilevate a conto economico, riferito alla Capogruppo.

I costi finanziari, pari ad euro 1.762 mila (euro 2.920 mila al 30/06/2024), sono composti principalmente dagli interessi sui finanziamenti bancari ottenuti da Banco CF+, Solution Bank, Banca Intesa e M.C.C. S.p.A. pari ad euro 437 mila, dagli interessi sui debiti finanziari del socio Marcegaglia Investments S.r.l. (588 mila euro), dagli interessi derivanti dalle passività finanziarie iscritte per IFRS 16 (158 mila euro), dagli interessi sui finanziamenti ottenuti da altri finanziatori (303 mila euro) e dall'effetto del rientro dei costi ammortizzati sulle consulenze relative ai finanziamenti (254 mila euro).

Milano, 31 luglio 2025

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N.11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Fabrizio Prete in qualità di "Presidente del Consiglio di Amministrazione", Marco Speretta in qualità di "Amministratore Delegato" e Maurizio Gresele in qualità di "Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari" della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato consolidato, nel corso del periodo dal 1° gennaio 2025 al 30 giugno 2025.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio semestrale abbreviato consolidato al 30 giugno 2025:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

2.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato consolidato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi ed incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.

Milano, 31 luglio 2025

Il Presidente	L'Amministratore Delegato	Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
Fabrizio Prete	Marco Speretta	Maurizio Gresele

**forvis
mazars**

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale
abbreviato

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2025



Via Ceresio, 7
20154 Milano
Tel: +39 02 32169300
forvismazars.com/it

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della Gabetti Property Solutions S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico e dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della Gabetti Property Solutions S.p.A. e controllate (Gruppo Gabetti) al 30 giugno 2025. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2025 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea.

Milano, 6 agosto 2025

Forvis Mazars S.p.A.



Marco Lumeridi

Socio – Revisore legale

Forvis Mazars S.p.A.

Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato € 120.000 - Sede legale: Via Ceresio, 7 - 20154 Milano
Rea MI-2076227 - Cod. Fisc. e P. Iva 11176691001
Iscrizione al Registro dei Revisori Legali n. 163788 con D.M. del 14/07/2011 G.U. n. 57 del 19/07/2011



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

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