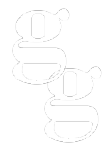


**Tutto il
Real Estate,
in un unico
*Gruppo.***



RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE CONSOLIDATA AL 30 GIUGNO 2026



Dati societari

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale euro 14.869.514,00 i.v.

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

Investor Relator

Direttore Affari Legali e Societari

Avv. Carolina Pasqualin

E-mail: investor.relations@gabetti.it



INDICE

Relazione intermedia sulla gestione

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

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

- 42. Schemi di bilancio
- 51. Note illustrative
- 73. 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
- 74. Relazione della Società di Revisione

RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2026

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 2028.

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 30.04.2026 ha nominato, confermandolo, Fabrizio Prete Presidente del Consiglio di Amministrazione; il Consiglio di Amministrazione, in pari data, ha nominato, confermandoli, Fabrizio Prete e Marco Speretta Amministratore Delegato e Alessandro Luigi Gatti Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione.

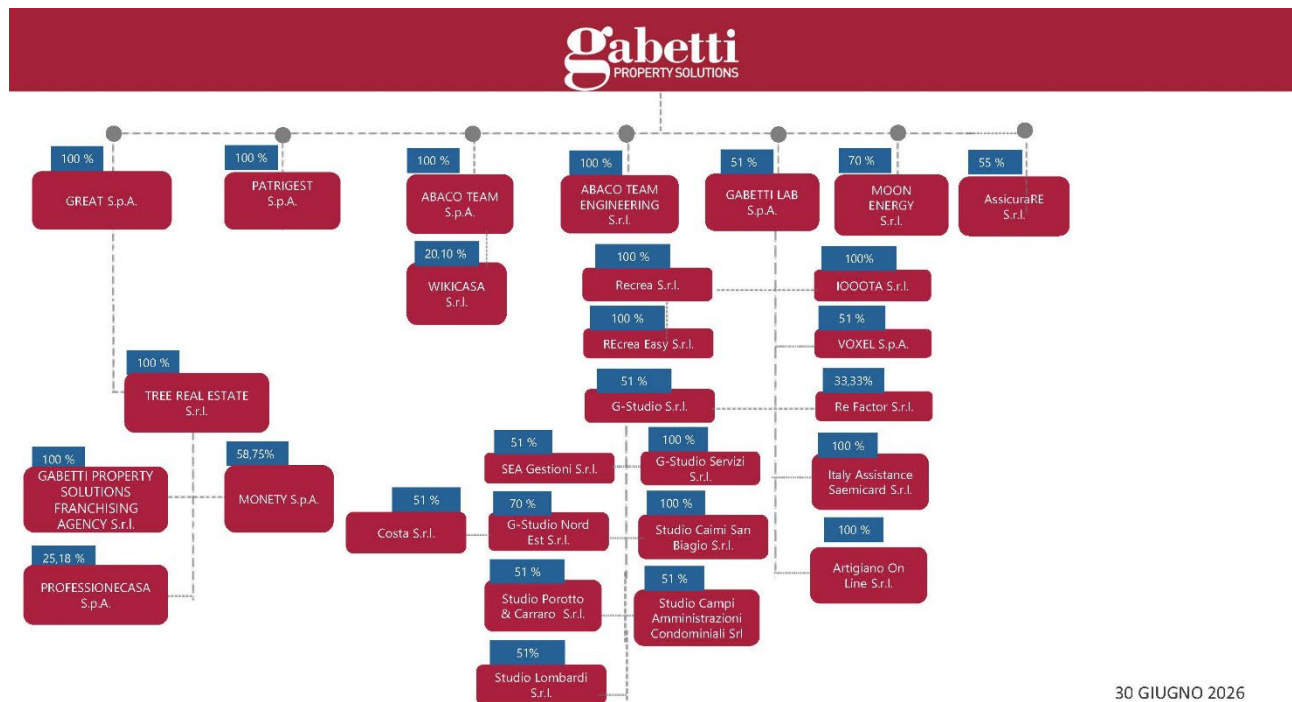
Il Consiglio di Amministrazione ha, altresì, conferito a Fabrizio Prete e a Marco Speretta tutti i poteri relativi alle aree del Business, del Personale, della Organizzazione e della Finanza, da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa.

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:

- Richiesta, gestione, modifica e rinnovo di affidamenti bancari e di rapporti finanziari;
- Costituzione, rinnovo e scioglimento di Partnership, alleanze strategiche e Joint Venture, nonché la definizione dei relativi assetti contrattuali e di governance;
- Esame e approvazione di operazioni strategiche che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione;
- Consulenze strategiche, amministrative, fiscali, finanziarie, societarie e legali che superino i seguenti limiti di spesa: euro 100.000,00 per singola operazione;
- Partecipazione a gare, appalti pubblici e procedure assimilabili che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.000.000,00 per singola operazione, nonché la sottoscrizione dei relativi atti e impegni contrattuali.

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2026

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 2026, risulta pari ad euro 49.556 mila (euro 47.163 mila al 31 dicembre 2025).

AZIONI PROPRIE

Al 30 giugno 2026 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 30/07/2026

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)	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
Ricavi da attività di agency e di consulenza	7.215	7.263
Altri proventi	130	827
Costi e spese operative	-9.448	-8.967
EBITDA ADVISORY & TRANSACTIONS - (A)	-2.103	-878
Ricavi per servizi tecnici immobiliari	13.296	14.636
Altri proventi	186	502
Costi e spese operative	-12.038	-13.181
EBITDA REAL ESTATE SERVICES - (B)	1.444	1.957
Ricavi network franchising immobiliare	5.486	5.483
Ricavi network finanziario	10.452	9.006
Altri proventi	261	323
Costi e spese operative	-14.710	-13.375
EBITDA NETWORK SERVICES - (C)	1.489	1.437
Ricavi building renovation & management	4.259	18.968
Altri proventi	267	216
Costi e spese operative	-3.831	-18.818
EBITDA BUILDING RENOVATION & MANAGEMENT - (D)	695	365
EBITDA CAPOGRUPPO - (E)	40	529

EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	1.565	3.410
Ammortamenti	-1.634	-1.444
Accantonamenti	-12	-452
Svalutazioni	-1.172	-2.250
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-2.818	-4.146
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-1.253	-736
Proventi ed oneri da partecipazioni	-170	-254
Proventi finanziari	108	54
Oneri finanziari	-1.325	-1.762
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-1.387	-1.962
GESTIONE STRAORDINARIA	920	0
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.720	-2.698
IMPOSTE SUL REDDITO	-276	655
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.996	-2.043
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	686	1.168
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-1.310	-875

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2026	31.12.2025
Rimanenze	11.483	10.803
Debiti per imposte sul reddito	-273	-184
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	32.692	31.550
Capitale netto di funzionamento	43.902	42.169
Imposte anticipate e differite	7.036	7.067
Immobilizzazioni immateriali nette	11.129	10.533
Immobilizzazioni materiali nette	6.593	7.242
Partecipazioni	2.296	1.356
Altre attività	2.472	210
Attività (passività) fisse nette	29.526	26.408
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.212	-2.217
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	71.216	66.360
Debiti finanziari a breve termine	34.576	36.762
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-11.361	-23.567
Debiti finanziari a medio/lungo termine	10.891	13.488
Indebitamento finanziario netto	34.106	26.683
Capitale e riserve di terzi	1.086	2.269
Patrimonio netto del Gruppo	36.024	37.408
Totale	71.216	66.360

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

I dati del mercato immobiliare italiano nel primo trimestre del 2026 evidenziano una crescita del 3,8% rispetto allo stesso periodo del 2025. L'incremento è stato trainato principalmente dal comparto residenziale, che ha registrato un aumento del 4,4%, mentre il segmento degli immobili a usi diversi ha mostrato una crescita più contenuta, pari all'1,4%.

Sul piano macroeconomico, l'economia italiana continua a evidenziare un'espansione moderata. Dopo aver stimato per il 2025 una crescita del PIL pari allo 0,5%, il Fondo Monetario Internazionale ha rivisto al ribasso le previsioni, portandole allo 0,3%, riflettendo un contesto economico caratterizzato da una domanda interna ancora debole e da persistenti elementi di incertezza sui mercati internazionali.

L'inflazione, pur mostrando leggeri segnali di attenuazione a giugno, permane su livelli relativamente elevati. A giugno 2026 l'indice dei prezzi al consumo in Italia si è attestato al 3,0%, in lieve diminuzione rispetto al 3,2% registrato a maggio, ma ancora superiore alla media dell'Eurozona, pari al 2,8%. Tale andamento continua a risentire delle tensioni geopolitiche in Medio Oriente e dei conseguenti rincari delle materie prime energetiche. Il protrarsi del conflitto nell'area e le criticità lungo lo Stretto di Hormuz potrebbero determinare ulteriori pressioni sui prezzi dell'energia, con il rischio di alimentare nuove spinte inflazionistiche nei prossimi mesi, analogamente a quanto osservato durante i precedenti shock energetici.

Lo spread tra BTP italiani e Bund tedeschi, pur avendo mostrato segnali di risalita con l'acuirsi delle tensioni geopolitiche ad aprile, sta continuando a rimanere sotto i 100 punti base per gran parte del 2026. Le tensioni in Medio Oriente e le criticità lungo le principali rotte commerciali internazionali hanno inoltre contribuito a un incremento dei prezzi delle materie prime e a una maggiore volatilità dei mercati finanziari.

In tale contesto, il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, nell'ambito della propria strategia di contenimento delle pressioni inflazionistiche, ha deliberato un incremento di 25 punti base dei tre tassi di interesse di riferimento.

Nel complesso, il quadro macroeconomico conferma una fase di transizione: crescita lenta, prezzi ancora sostenuti nel breve periodo e tassi d'interesse presumibilmente in rialzo. L'evoluzione dello scenario nei prossimi mesi continuerà a dipendere in larga misura dagli sviluppi del contesto geopolitico internazionale e dalle dinamiche dei mercati energetici.

Nel nostro Gruppo, a partire da gennaio 2026 è stata adottata una nuova classificazione delle linee di business nel conto economico gestionale, in coerenza con la rinnovata organizzazione aziendale. La revisione consente una migliore rappresentazione delle attività operative e un monitoraggio più efficace della redditività per area. I dati storici sono stati riallineati per garantire continuità informativa e comparabilità nel tempo.

Le attività sono ora suddivise come segue:



- Advisory & Transactions, che include le società GREAT e Patrigest;
- Real Estate Services, che comprende le società Abaco e Abaco Engineering;
- Network Services, che raggruppa le attività del franchising (Gabetti Franchising, Tree Re e Moon) e il network creditizio (Monety e AssicuraRE);
- Building Renovation & Management, che fa riferimento al Gruppo Gabetti Lab.

Con riferimento all'attività Advisory & Transaction, Gabetti Agency ha cambiato denominazione sociale e si presenta con il marchio **GREAT - Gabetti Real Estate Advisory & Transactions**, con un nuovo logo e una nuova identità; questo passaggio si inserisce in un disegno più ampio, coerente con le linee guida di sviluppo del Gruppo per il prossimo triennio.

GREAT ha una missione precisa: essere una piattaforma integrata di advisory & transactions. Un modello che unisce lettura del mercato, consulenza strategica ed execution, accompagnando clienti e investitori lungo tutto il ciclo immobiliare. Al suo interno GREAT si suddivide in quattro aree, pensate per lavorare in modo complementare e con un unico modo di leggere il real estate: Transactions & Occupier Services; Capital Markets; Living (con Gabetti Home Value) e Portfolio Management Strategy. Oltre a queste, Great include anche il settore Luxury a marchio Santandrea.

Per dare seguito a quanto sopra, Great opererà in stretta collaborazione con Patrigest, appartenente alla medesima area di servizi, che rappresenta il punto di riferimento del Gruppo per le attività di advisory, research e data intelligence.

Nel contesto sopra delineato, i ricavi operativi del Gruppo al 30 giugno 2026 ammontano ad euro 41,6 milioni, inferiori del 27% rispetto ad euro 57,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente con riferimento al Gruppo Gabetti Lab ed all'attività di Appaltatore dove nel primo semestre del 2025 erano presenti i lavori per la chiusura delle attività sulle RSA legate al superbonus.

Al 30 giugno 2026 il Gruppo Gabetti ha registrato un **EBITDA** pari ad euro **1,6 milioni**, in diminuzione rispetto ad euro 3,4 milioni conseguiti nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'EBITDA della linea Advisory & Transactions al 30 giugno 2026 è pari ad euro -2,1 milioni, inferiore rispetto ad euro -0,9 milioni del 2025. I ricavi di Great ammontano ad euro 5,9 milioni, in calo del 7%, riflettendo la fase di transizione avviata con l'ingresso del nuovo Amministratore Delegato a gennaio 2026; gli effetti delle iniziative intraprese non sono ancora visibili nel primo semestre. L'EBITDA di Great scende ad euro -1,8 milioni rispetto ad euro -1,0 milioni del 2025, risentendo dei minori ricavi e dell'aumento del costo del personale legato ai nuovi ingressi.

Patrigest mostra invece una crescita dei ricavi del 45% (ricavi pari a euro 1,3 milioni) seppur con un EBITDA negativo pari ad euro -0,3 milioni rispetto a +0,1 milioni del 2025 che però comprendeva sopravvenienze attive per euro 0,7 milioni; al netto di questa voce l'EBITDA risulta in deciso miglioramento grazie al riposizionamento strategico e agli interventi

organizzativi avviati nel 2025 e i cui benefici sono attesi in consolidamento nei prossimi trimestri.

L'EBITDA del Real Estate Services al 30 giugno 2026 è pari ad euro +1,4 milioni, in diminuzione rispetto ad euro 2,0 milioni del 2025, principalmente per effetto dei minori ricavi. I ricavi di Abaco risultano inferiori del 9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente: crescono i segmenti Audit (+3%), Engineering (+3% che già scontava nei dati del 2025 il post 110%) e Property (+1%), mentre registrano una contrazione l'HSE (-14%), il Loans (-12%) ed il Facility (-20%), quest'ultimo penalizzato dalla minore attività di servizi accessori al completamento delle prestazioni in gestione.

L'EBITDA della linea di business Network Services al 30 giugno 2026 è pari a +1,5 milioni, in leggera crescita rispetto all'anno precedente, soprattutto nella mediazione creditizia (Monety).

La rete in franchising conta nr. 735 agenzie, sostanzialmente in linea rispetto a fine 2025 pari a nr. 737. Nel primo semestre 2026 sono stati comunque sottoscritti nr. 34 nuove affiliazioni rispetto a nr. 15 del primo semestre 2025.

I ricavi dei pacchetti toolbox ammontano a 1,6 milioni, inferiori al 2025, con minori vendite verso altre reti ma maggiori ricavi dagli affiliati Gabetti; sostanzialmente in linea gli altri ricavi da servizi accessori.

I ricavi "core" da fees e royalties crescono del 4%.

Nel complesso, il franchising registra ricavi pari ad euro 5,5 milioni allineati all'anno precedente ed un EBITDA di 0,8 milioni leggermente inferiore rispetto ad euro 0,9 milioni del 2025.

Prosegue l'ottimo andamento di Monety e Assicurare, con ricavi da segnalazione finanziaria pari a 10,5 milioni (+16%) e un EBITDA di 0,7 milioni, in miglioramento rispetto al 2025 pari ad euro 0,5 milioni.

Nel primo semestre del 2026 **la linea di business Building Renovation & Management** ha registrato un EBITDA pari ad euro 0,7 milioni, superiore rispetto ad euro 0,4 milioni del 2025 nonostante la significativa contrazione dei ricavi scesi ad euro 4,3 milioni rispetto ad euro 19,0 milioni dell'esercizio precedente per il venir meno delle commesse da Appaltatore legate alla conclusione degli interventi sulle RSA connessi al Superbonus che avevano una bassa marginalità.

I nuovi business relativi alla gestione degli studi di amministrazione condominiale hanno generato ricavi pari a 0,7 milioni di euro, con un EBITDA in sostanziale pareggio; nel primo semestre 2026 sono stati acquisiti tre ulteriori studi di amministrazione condominiale e sono attualmente in corso ulteriori trattative, alcune in fase avanzata, finalizzate all'ampliamento del perimetro operativo, elemento fondamentale per la generazione di sinergie ed economie di scala.

Le società REcrea S.r.l. e Recrea Easy S.r.l. hanno contribuito con la vendita di 2 immobili per un milione di euro, disponendo di un portafoglio di 18 immobili per un valore di carico complessivo pari a 11,3 milioni di euro, confermandosi un'area di attività ad elevato potenziale, anche grazie alle sinergie con le attività di ristrutturazione interne; nel primo semestre del 2025 era stato venduto nr. 1 immobile con ricavi pari ad euro 0,6 milioni.

Tra luglio e settembre sono già stati programmati diversi atti di vendita e nei prossimi mesi si prevede un'importante accelerazione dell'attività.

Le società acquisite nel 2025 operanti sotto il marchio Saemi hanno registrato ricavi pari a 1,2 milioni di euro con un EBITDA pari ad euro 0,1 milioni, mentre Gabetti Lab e Voxel hanno riportato ricavi pari ad euro 1,3 milioni, in forte riduzione rispetto ad euro 16,6 milioni del 2025 per effetto della cessazione dei lavori sulle RSA; nel periodo sono stati contabilizzati i primi ricavi dell'attività ESCO (inclusi in Gabetti Lab), pari a 0,4 milioni di euro, derivanti da contratti svolti in qualità di arranger.

Nel mese di giugno è stata acquisita looota S.r.l., società specializzata nello sviluppo e nella commercializzazione di soluzioni software per il monitoraggio, l'automazione e il controllo energetico, con l'obiettivo di ampliare e completare l'offerta dei servizi dedicati allo smart building; looota rappresentava il principale fornitore di Gabetti Lab per queste tecnologie, l'operazione consente quindi di internalizzare competenze e piattaforme, con l'obiettivo di ridurre la catena di fornitura e accelerare l'evoluzione dei servizi digitali offerti al mercato.

L'EBITDA della Capogruppo è in pareggio (inclusivo di euro 0,5 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), inferiore rispetto ad euro 0,5 milioni del 2025 a seguito di minori riaddebiti alle società controllate e collegate, maggiori costi di pubblicità, consulenze, costi IT, sopravvenienze passive e costi del personale dipendente.

Al 30 giugno 2026 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 2,8 milioni, di cui euro 1,1 milioni relativo all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16, è inferiore rispetto ad euro 4,1 milioni del 30 giugno 2025.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,6 milioni, in crescita rispetto ad euro 1,4 milioni del 2025 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 1,2 milioni, rispetto ad euro 2,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente con riferimento ad Abaco, Patrigest ed al Gruppo Gabetti Lab.

L'**EBIT** di Gruppo si attesta ad euro **-1,3 milioni**, rispetto ad euro -0,7 milioni del 2025. risulta anch'esso inferiore rispetto all'anno precedente, seppur in parziale recupero rispetto al delta dell'EBITDA grazie ai minori accantonamenti su crediti.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro -1,4 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -2,0 milioni del 2025 a seguito dei minori interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere, progressivamente in riduzione, nonché dei minori oneri relativi alle operazioni di crowdfunding effettuate in passato connesse all'attività di appaltatore, oltre alle minori svalutazioni delle partecipazioni valutate ad equity.

La gestione straordinaria del semestre presenta un saldo positivo di euro 0,9 milioni, che include euro 1,6 milioni derivanti dalla valutazione della partecipazione in Wikicasa. Nel periodo è infatti avvenuto l'ingresso nel capitale di CoStar UK Limited, operazione che ha ridotto la quota detenuta da Abaco dal 28,73% al 20,10%. La diluizione della partecipazione ha generato un incremento di valore contabilizzato tra i proventi straordinari. Inoltre, in tale voce sono presenti euro -0,7 milioni di costi per consulenze legate all'arbitrato in corso.

Al 30 giugno 2026 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,3 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 0,7 milioni), **inferiore rispetto ad euro -0,9 milioni del 30 giugno 2025.**

Nel primo semestre dell'anno il Gruppo ha proseguito il percorso avviato nello scorso esercizio, quando è stato introdotto un significativo processo di riassetto organizzativo. Tale processo mira a creare le condizioni per un'evoluzione coerente con le nuove linee strategiche.

In particolare, nella divisione Advisory & Transaction, negli ultimi mesi sono stati realizzati importanti investimenti: l'ingresso di nuovi manager e nuove risorse commerciali, il rinnovamento del logo e l'adozione di una nuova strategia di comunicazione. Gli effetti economici attesi — in termini di crescita dei ricavi e miglioramento della marginalità — si dispiegheranno lungo il triennio 2026-2028. Nel breve periodo, e quindi nei primi sei mesi del 2026, i risultati risentono fisiologicamente dell'impatto di tali investimenti.

L'effetto economico complessivo al 30 giugno 2026 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -4 mila (euro -41 mila al 30 giugno 2025), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.172 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.061 mila e maggiori oneri finanziari per euro 115 mila.

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

ADVISORY & TRANSACTIONS

L'attività di Advisory & Transactions comprende l'intermediazione immobiliare diretta svolta attraverso GREAT che comprende quattro settori, pensati per lavorare in modo complementare: **Transactions & Occupier Services, Capital Markets, Living (Gabetti Home Value) e Portfolio Management Strategy**. Oltre a questi, Great include anche il settore Luxury a marchio Santandrea.

Dal 1° gennaio 2026, all'interno di questa linea di business è confluita anche Patrigest, società attiva nella consulenza immobiliare, estimativa e agronomica. In quest'ultimo ambito opera attraverso il marchio Ruralset, società che è stata fusa in Patrigest alla fine del 2025. L'integrazione consente di ampliare il perimetro dei servizi offerti e di rafforzare la complementarità tra le diverse competenze specialistiche del Gruppo.

Patrigest è punto di riferimento per le attività di research e data intelligence, fondamentale per lo sviluppo della divisione Advisory & Transaction.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 7.215 mila, risultano inferiori dell' 1% rispetto ad euro 7.263 mila del 2025, mentre l'Ebitda è stato pari ad euro -2.103 mila rispetto a -878 mila dell'esercizio precedente.

Di seguito si evidenzia il dettaglio:

Tipologia	06/2026	06/2025	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	1.676	1.486	190	13%
Transaction & Occupier Services	1.866	2.181	-315	-14%
Capital Markets	377	451	-74	-16%
Living (GHV)	1.929	2.231	-302	-14%
Portfolio Management Strategy	39	0	39	
GREAT	5.887	6.349	-462	-7%
PATRIGEST	1.328	914	414	45%
TOT. RICAVI ADVISORY & TRANSACTIONS	7.215	7.263	-48	-1%

Great

In crescita del 13% i ricavi del settore Santandrea pari ad euro 1.676 mila rispetto ad euro 1.486 mila del 2025. Questo settore nel 2025 è stato oggetto di un importante piano di riorganizzazione, con diversi avvicendamenti nell'organico e l'apertura di nuove location

territoriali. I benefici di tale riorganizzazione hanno iniziato a manifestarsi e si attendono in forte crescita nei prossimi mesi.

Il settore Transaction & Occupier Services mostra un ritardo rispetto allo scorso esercizio soprattutto dovuto all'Office di Milano e Roma e all'Industrial. Anche in questo settore è stata avviata in questo trimestre l'attività di riorganizzazione con nuovi manager e una nuova struttura organizzativa.

Il Capital Markets registra un ritardo del 16%; nel secondo trimestre 2026 non sono state concluse operazioni di rilievo, è tuttavia opportuno considerare la marcata stagionalità del business, tradizionalmente concentrata nell'ultima parte dell'anno, periodo in cui si realizza la quota prevalente delle transazioni.

Inferiore anche il Living (GHV) con un ritardo del 14%; si prevede un'accelerazione nei prossimi mesi a seguito della partenza di alcuni importanti cantieri.

Dal 1° gennaio 2026 è entrato in carica il nuovo Amministratore Delegato, che ha avviato un'ampia revisione dei settori con l'obiettivo di rafforzarne l'efficacia commerciale. I risultati dei primi 6 mesi del 2026 non incorporano ancora gli effetti delle iniziative in corso, i cui benefici in termini di ricavi sono attesi nei mesi successivi.

L'EBITDA di Great si attesta ad euro -1.804 mila rispetto ad euro -990 mila del 2025; la riduzione della marginalità deriva, oltre che dai minori ricavi, dall'aumento del costo del personale legato ai nuovi ingressi avvenuti in questi mesi, in particolare figure commerciali fondamentali per la nuova struttura di Great.

Patrigest

I ricavi operativi sono pari ad euro 1.328 mila euro, in crescita del 45% rispetto ad euro 914 mila del 2025.

Si ricorda che anche Patrigest è stata oggetto, nel corso del 2025, di un intervento di ristrutturazione organizzativa, accompagnato dall'ingresso di un nuovo Amministratore Delegato, figura di rilievo nel settore immobiliare, con il mandato di riportare la società su livelli di fatturato e redditività coerenti con gli esercizi precedenti.

La crescita dei ricavi, soprattutto nelle divisioni "fair value" ed "esperto indipendente" deriva dal miglioramento della strategia commerciale e dagli effetti del riposizionamento competitivo; in crescita anche la divisione "Ruralset" che a fine 2025 si è fusa in Patrigest. L'integrazione ha permesso di estendere l'offerta di servizi e di consolidare la piena integrazione operativa tra le competenze specialistiche presenti nella società.

L'EBITDA di Patrigest è pari ad euro -299 mila rispetto ad euro +113 mila del 2025 che però comprendeva importanti sopravvenienze attive pari a circa 700 mila rispetto ad euro 31 mila del 2026; al netto di questa componente "non ripetitiva" si evidenzia un miglioramento della marginalità grazie alle azioni di riorganizzazione e del riposizionamento strategico intraprese.

REAL ESTATE SERVICES

L'attività di Real Estate Services comprende i servizi tecnici immobiliari (Abaco e Abaco Engineering).

I ricavi operativi della linea di business sono pari ad euro 13.296 mila, inferiori del 9% rispetto ad euro 14.636 mila del 30 giugno 2025; vedasi dettaglio:

Tipologia	06/2026	06/2025	DELTA	DELTA %
Audit & Technical Services	2.133	2.080	53	3%
Engineering	770	748	22	3%
Hse Energy	580	673	-93	-14%
Property	3.017	2.994	23	1%
Facility management	3.553	4.467	-914	-20%
Loan Services	3.243	3.674	-431	-12%
TOT. REAL ESTATE SERVICES	13.296	14.636	-1.340	-9%

In crescita risultano l'Audit (+3%), l'Engineering (+3% che già scontava nei dati del 2025 il post 110%) e il Property (+1%), mentre risultano in diminuzione l'HSE (-14%), il Loans (-12%) ed il Facility (-20%), quest'ultimo penalizzato dalla riduzione delle attività accessorie collegate al completamento delle prestazioni in gestione.

La società sta lavorando per ampliare le attività di project management e di engineering, a più alto valore aggiunto, nonché per investire nell'innovazione tecnologica al fine di velocizzare le procedure di due diligence e migliorare la proposizione commerciale.

L'EBITDA si attesta ad euro 1.444 mila, in contrazione rispetto ad euro 1.957 mila dell'anno precedente per l'effetto dei minori ricavi.

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 2026 ha evidenziato ricavi operativi pari ad euro 15.938 mila, in crescita rispetto ad euro 14.489 mila del 2025 ed un EBITDA pari ad euro 1.489 mila, superiore rispetto ad euro 1.437 mila del 30 giugno 2025.

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

Tipologia/ Rete	06/2026	06/2025	DELTA	DELTA %
Ricavi Network Franchising Immobiliare	5.486	5.483	2	0%
Ricavi Network Finanziario	10.452	9.006	1.446	16%
TOTALE RICAVI OPERATIVI NETWORK SERVICES	15.937	14.489	1.448	10%

Network franchising immobiliare

Al 30 giugno 2026 la rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti è pari a n. 735 con una temporanea riduzione di n. 2 punti rispetto a fine 2025 (n. 737), 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.

Nel primo semestre 2026 sono stati comunque sottoscritti n. 34 nuove affiliazioni rispetto a n. 15 del primo semestre 2025.

I ricavi operativi sono stati pari ad euro 5.486 mila allineati rispetto ad euro 5.483 mila del 2025.

Prosegue la vendita dei pacchetti "toolbox": al 30 giugno 2025 risultano n. 778 contratti sottoscritti (contro i n. 796 al 31 dicembre 2025) da agenzie sia interne sia esterne al Gruppo. I ricavi al 30 giugno 2026 ammontano ad euro 1.628 mila, rispetto ad euro 1.749 mila del 2025. La riduzione è attribuibile al calo delle vendite dei pacchetti destinati alle reti esterne, mentre risultano in crescita i ricavi generati dagli affiliati Gabetti.

Gli altri ricavi derivanti dalla vendita di servizi agli affiliati (insegne, arredi, pacchetti social, formazione, coaching) risultano sostanzialmente in linea, attestandosi al 30 giugno 2026 ad euro 157 mila. I ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency, relativi a fees e royalties, registrano una crescita del 4% rispetto al 2025, con particolare riferimento alle fees quasi raddoppiate mentre le royalties sono in crescita dell'1%.

L'EBITDA al 30 giugno 2026 è stato pari ad euro 827 mila rispetto ad euro 949 mila dell'anno precedente.

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 invece lo svolgimento dell'attività di brokeraggio assicurativo con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo nel settore del Real Estate.

Dopo un biennio (2024-2025) in forte crescita, anche nei primi 6 mesi del 2026 si conferma il trend positivo; infatti al 30 giugno 2026 i ricavi operativi sono pari ad euro 10.452 mila, in crescita del 16% rispetto ad euro 9.006 mila del 2025, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 364 milioni di euro, superiore del 10% rispetto all'anno precedente.

L'EBITDA di Monety al 30 giugno 2026 è pari ad euro 670 mila, superiore rispetto ad euro 472 mila dell'anno precedente, grazie alla crescita dei ricavi.

Risulta invece sostanzialmente in pareggio l'andamento di Assicurare, che presenta un EBITDA in pareggio, in linea con il 2025; la società sta lavorando all'ampliamento del proprio perimetro di business, articolato su tre linee principali: (i) polizze abbinate a operazioni creditizie tutelando le famiglie con polizze vita e polizze danni, (ii) polizze connesse a operazioni immobiliari e (iii) soluzioni assicurative collocate direttamente tramite consulenti specializzati nei rischi del Property e del Real Estate; su queste linee di sviluppo la società sta effettuando investimenti mirati.

La rete commerciale dei mediatori al 30 giugno 2026 è pari a n. 253 unità (n. 219 al 31 dicembre 2025).

BUILDING RENOVATION & MANAGEMENT

L'attività di Building Renovation & Management 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), Voxel e Recrea che acquisisce, riqualifica e reimmette sul mercato immobili residenziali in logica di efficientamento energetico. Nel mese di giugno è stata acquisita looota S.r.l., società specializzata nello sviluppo e nella commercializzazione di soluzioni software per il monitoraggio, l'automazione e il controllo energetico, con l'obiettivo di ampliare e completare l'offerta dei servizi dedicati allo smart building; looota rappresentava il principale fornitore di Gabetti Lab per queste tecnologie, l'operazione consente quindi di internalizzare

competenze e piattaforme strategiche, ridurre la catena di fornitura e accelerare l'evoluzione dei servizi digitali offerti al mercato.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 4.259 mila, risultano inferiori del 78% rispetto ad euro 18.968 mila del 2025, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 695 mila, superiore rispetto ad euro 365 mila del 2025 grazie ad un diverso mix dei ricavi con una migliore marginalità. L'attuale struttura dei ricavi rappresenta l'evoluzione prevista nel piano per il prossimo triennio.

Con riferimento ai nuovi business, i ricavi derivanti dalla gestione degli studi di amministrazione condominiale sono stati pari ad euro 672 mila con un EBITDA pari ad euro 35 mila; nei primi 6 mesi sono stati acquisiti tre nuovi studi di amministrazione condominiale e sono attualmente in corso diverse trattative finalizzate all'acquisizione di ulteriori studi, alcune delle quali già in fase avanzata e con possibile perfezionamento nei prossimi mesi, con l'obiettivo di generare maggiori sinergie ed economie di scala.

Con riferimento alle società "Italy Assistance Saemicard S.r.l." e "Artigiano On Line S.r.l." (AOL), acquisite l'anno scorso, che operano sotto il marchio Saemi, i ricavi al 30 giugno 2026 sono stati pari ad euro 1.235 mila con un EBITDA pari ad euro 55 mila.

E' proseguita l'attività di REcrea S.r.l. e Recrea Easy S.r.l. e nel corso del primo semestre del 2026 sono stati venduti nr. 2 immobili con ricavi pari ad euro 995 mila (nel primo semestre del 2025 era stato venduto nr. 1 immobile con ricavi pari ad euro 620 mila).

Le due società attualmente dispongono di un portafoglio di 18 immobili acquisiti per un valore di carico di euro 11.273 mila.

Si tratta di un business ad elevato potenziale dal quale si prevede in futuro un contributo rilevante al fatturato e alla marginalità del Gruppo, anche grazie alle sinergie generate dalle attività di ristrutturazione svolte internamente da Gabetti Lab e Voxel; tra luglio e settembre sono già stati programmati diversi atti di vendita e nei prossimi mesi si prevede un importante avanzamento dell'attività.

In forte diminuzione invece i ricavi di Gabetti Lab e Voxel pari ad euro 1.331 mila rispetto ad euro 16.598 mila del 2025; l'anno scorso erano presenti i lavori legati alla chiusura delle attività sulle RSA legate al superbonus.

Nei primi sei mesi del 2026 sono stati iscritti i primi ricavi relativi all'attività di ESCO, per un importo di circa euro 429 mila, derivanti da contratti segnalati come attività di arranger.

Nel contesto post Superbonus, il Gruppo Gabetti Lab ha avviato un processo di ridefinizione del modello di business e delle linee strategiche, finalizzato all'allineamento dell'operatività al nuovo scenario normativo e di mercato. Le iniziative implementate mirano al riequilibrio

del portafoglio attività e al rafforzamento della marginalità, attraverso una maggiore selettività delle commesse, l'ottimizzazione dei processi e la focalizzazione sulle aree a più elevato contributo operativo.

Gli effetti economici delle azioni intraprese sono attesi nel breve/medio periodo, con benefici progressivi sia in termini di ricavi sia di redditività operativa. Sebbene il percorso di trasformazione sia ancora in corso, si prevede che i primi risultati tangibili possano emergere già nel prossimo semestre, a conferma della sostenibilità delle scelte strategiche adottate.

CAPOGRUPPO

Al 30 giugno 2026 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro +40 mila, inferiore rispetto ad euro +529 mila del 2025 prevalentemente per maggiori costi (pubblicità, IT, consulenze e sopravvenienze passive), maggiori costo del personale dipendente e minori riaddebiti alle società controllate e collegate.

STRUTTURA PATRIMONIALE FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2026 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 36.024 mila (euro 37.408 mila al 31 dicembre 2025), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 1.086 mila (euro 2.269 mila al 31 dicembre 2025) e quindi il patrimonio netto totale risulta pari ad euro 37.110 mila (euro 39.677 al 31 dicembre 2025).

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	30.06.2026	31.12.2025
A - Disponibilità liquide	128	288
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	7.356	19.026
C - Altre attività finanziarie correnti	3.877	4.253
D - Liquidità (A + B + C)	11.361	23.567
E - Debito finanziario corrente	-29.913	-29.837
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-2.581	-4.789
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-32.494	-34.626
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-21.133	-11.059
I - Debito finanziario non corrente	-6.975	-8.952
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-6.975	-8.952
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-28.108	-20.011
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-2.082	-2.136
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.916	-4.536
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-5.998	-6.672
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-34.106	-26.683

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2026 ammonta ad euro 34,1 milioni, composto per euro 32,5 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 7,0 milioni non correnti al netto di euro 11,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,0 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo", al netto degli effetti IFRS 16, ammonta a 28,1 milioni di euro, registrando un incremento di 8,1 milioni rispetto al 31 dicembre 2025. L'aumento è principalmente riconducibile all'assorbimento di cassa della gestione operativa, determinato da un andamento economico inferiore alle attese (ricavi più contenuti) e dallo

slittamento di alcuni incassi programmati, in particolare quelli relativi alle vendite degli immobili di Recrea.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2026 include:

- l'importo di euro 2,09 milioni riferito principalmente a due mutui assistiti da garanzia SACE, concessi nel 2023 a Gabetti Lab S.p.A. da un istituto di credito, per un ammontare complessivo erogato iniziale di euro 7,0 milioni, con scadenza a 5 anni. A tali esposizioni si aggiungono due mutui chirografari per un importo complessivo di euro 0,1 milioni;
- l'importo di euro 4,0 milioni relativo al primo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.;
- l'importo di euro 0,88 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 2026 include:

- l'importo di euro 1,61 milioni relativo alla quota a breve dei quattro mutui chirografari in essere con l'istituto di credito sopra citato;
- l'importo di euro 1,0 milioni relativo a tre mutui chirografari scadenti entro 12 mesi, in essere con due istituti di credito erogati nel corso del 2022 e del 2023 per un importo totale di erogato iniziale di euro 7,4 milioni con scadenza a 5 anni;
- l'importo di euro 2,41 milioni relativo a quattro mutui chirografari con garanzia SACE concessi da un istituto di credito e poi successivamente ceduti ad altro finanziatore, erogati nel corso del 2022 e del 2023 per un importo totale di euro 17,75 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 0,90 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 15,0 milioni relativo al secondo finanziamento soci concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. con scadenza 30 luglio 2026;
- l'importo di euro 0,52 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a breve e su quello a medio/lungo termine;
- l'importo di euro 10,06 milioni relativa ad un finanziamento chirografario concesso da un istituto comprensivo degli interessi maturati nel periodo.
- l'importo di euro 1,0 milioni comprensivi di interessi maturati nel periodo e relativo all'utilizzo di fido di cassa concesso da due istituti per linee di credito per complessivi euro 1,05 milioni.

Al 30 giugno 2026 è presente una linea di credito concessa dal sistema bancario per euro 1,9 milioni per crediti di firma e carte di credito oltre ad euro 1,05 milioni di scoperto di cassa sul Gruppo Gabetti Lab, utilizzato per euro 1,0 milioni al 30 giugno 2026.

Al 30 giugno 2026 risultano in essere fidejussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A. per euro 14,9 milioni a garanzia di 3 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

La società ha inoltre emesso una lettera di patronage impegnativa per un importo di 10 milioni di euro, a supporto della linea di credito revolving concessa da Banco BPM a Gabetti Lab S.p.A.

Alla data del 30 giugno 2026 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Si segnala che nella medesima data di approvazione della presente relazione finanziaria semestrale viene approvato un nuovo finanziamento da parte del socio Marcegaglia Investment S.r.l. (che sostituisce i due finanziamenti in essere), dell'importo massimo di euro 25 milioni con scadenza 30 luglio 2029, con la finalità di supportare le esigenze finanziarie di Gabetti Property Solutions S.p.A., di sostenere i piani strategici del Gruppo e di finanziare le società del Gruppo Gabetti.

A seguito dello svolgimento dell'attività diretta di appaltatore e degli investimenti tipici del Gruppo Gabetti Lab, 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	30/06/2026	31/12/2025	delta
Liquidità	1.445	5.555	-4.110
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	2.390	2.746	-356
Debiti verso banche/factoring/soci	-16.778	-18.753	1.975
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	-18.238	-17.962	-276
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-95	-140	45
Indebitamento (finanziario effettivo)	-31.276	-28.554	-2.722

Altre attività del Gruppo (no Gabetti Lab)	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	30/06/2026	31/12/2025	delta
Liquidità	5.910	13.471	-7.561
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	1.615	1.795	-180
Debiti verso banche/factoring/soci	-22.054	-23.579	1.525
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	18.238	17.962	276
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-542	-1.106	564
Indebitamento (finanziario effettivo)	3.168	8.543	-5.375

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	30.06.2026	31.12.2025
A - Disponibilità liquide	13	20
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	1.091	3.945
C - Altre attività finanziarie correnti	1.320	1.302
D - Liquidità (A + B + C)	2.424	5.267
E - Debito finanziario corrente	-19.408	-18.810
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-969	-1.047
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-20.377	-19.857
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-17.953	-14.590
I - Debito finanziario non corrente	-4.881	-5.322
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-4.881	-5.322
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-22.834	-19.912
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-885	-869
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.991	-2.144
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-2.876	-3.013
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-25.710	-22.925

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 giugno 2026 ammonta ad euro 25,7 milioni, composto per euro 20,4 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 4,9 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 2,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 2,9 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 22,8 milioni, con un incremento di euro 2,9 milioni rispetto ad euro 19,9 milioni del 31 dicembre 2026 a seguito principalmente di maggiori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate e dall'acquisto di euro 1,6 milioni di crediti fiscali dal Gruppo Gabetti Lab che si potranno compensare nel 2027.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2026 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 0,88 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento corrente al 30 giugno 2026 include:

- 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 3,96 milioni relativi a finanziamenti ricevuti dalle società controllate del Gruppo;
- l'importo di euro 0,90 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 0,52 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 2026 ammonta ad euro 16,5 milioni correlato al finanziamento soci di cui sopra; non include inoltre euro 1,7 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 2026 risultano in essere fideiussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 14,9 milioni a garanzia di 3 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

La società ha inoltre emesso una lettera di patronage impegnativa per un importo di 10 milioni di euro, a supporto della linea di credito revolving concessa da Banco BPM a Gabetti Lab S.p.A.

Al 30 giugno 2026 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,4 milioni per crediti di firma e carte di credito.

ANDAMENTO RISPETTO ALLE PREVISIONI DI BUDGET

A livello di ricavi e di margini operativi (EBITDA, EBIT), il consuntivo del primo semestre 2026 si colloca al di sotto delle previsioni di budget. Tale scostamento riguarda in particolare Great, società coinvolta in un articolato processo di riorganizzazione avviato nel 2025 in Santandrea e proseguito nei primi mesi del 2026 nelle altre aree aziendali. Gli investimenti sostenuti, con focus sull'ampliamento della struttura commerciale, non hanno ancora prodotto effetti economici significativi in termini di incremento dei ricavi.

Anche il Gruppo Gabetti Lab ha sofferto un ritardo nella messa a regime dei nuovi business e nelle vendite di Recrea.

A livello di Risultato Lordo il consuntivo è comunque stato superiore rispetto al budget grazie al plusvalore di euro 1,6 milioni relativo alla diluizione della partecipazione in Wikicasa, a budget non prevista, che ha più che compensato i ritardi a livello di Ricavi, EBITDA ed EBIT anche al netto di importanti costi legali e di consulenze superiori alle attese.

Sul piano finanziario, il cash flow operativo del Gruppo, al netto di Gabetti Lab, presenta un saldo negativo e inferiore alle previsioni di budget. Tale risultato è riconducibile sia a un andamento economico meno performante rispetto alle attese (ricavi inferiori al previsto), sia al rinvio di alcuni incassi programmati nel periodo. A ciò si aggiunge l'acquisto da Gabetti Lab di crediti fiscali pari a 1,6 milioni di euro, che il Gruppo potrà compensare nel 2027, determinando un assorbimento temporaneo di liquidità.

Per quanto riguarda Gabetti Lab, il flusso di cassa operativo risulta anch'esso negativo e al di sotto del budget: lo scostamento è principalmente attribuibile al rinvio al secondo semestre di alcune vendite degli immobili di Recrea e della quota residua relativa alla cessione di crediti alle banche.

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 2026 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8.663 mila:

- 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.;
- 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.

- euro 2.904 mila relativi a Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. a seguito dell'acquisto della partecipazione da parte di Gabetti Lab, allocati alla CGU Saemi.

Nel corso del primo semestre 2026 gli Amministratori hanno individuato un trigger event, riconducibile alla contrazione della capitalizzazione di Borsa della controllante Gabetti Property Solutions S.p.A., che ha evidenziato una riduzione rispetto ai livelli di inizio periodo. A seguito di tale evidenza, gli Amministratori hanno operato secondo una duplice direttrice:

- CGU Tree Real Estate: È stato verificato che l'andamento dei risultati della CGU nel primo semestre 2026 risulti migliore rispetto alle previsioni di piano. Alla luce di tali evidenze, si è ritenuto non necessario aggiornare il test d'impairment effettuato al 31 dicembre 2025, non essendo emersi elementi che potessero modificare le assunzioni alla base del precedente test.
- CGU Saemi: È stato aggiornato il piano 2026-2028, tenendo conto dell'evoluzione del core business e dei nuovi business in misura differente rispetto alle previsioni del piano originario. Sulla base del nuovo piano, è stato eseguito il test d'impairment, il quale non ha evidenziato necessità di svalutazioni. Per gli aspetti informativi richiesti dallo IAS 36 in merito alle modalità di svolgimento del test d'impairment, si rimanda alla successiva Nota dedicata.

Gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti della stima di recuperabilità dei valori di iscrizione sopra esposti.

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 2026 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	50	47	48
GREAT S.p.A.	54	49	46
PATRIGEST S.p.A. *	16	16	11
ABACO TEAM S.p.A.	88	86	81
ABACO ENGINEERING S.r.l.	3	3	5
TREE REAL ESTATE S.r.l.	3	2	2
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	5	5	5
MONETY S.p.A.	13	13	13
GABETTI LAB S.p.A.	13	15	16
ASSICURARE S.r.l.	3	2	3
VOXEL S.p.A.	0	0	0
SEA GESTIONI S.r.l.	3	5	5
STUDIO CAIMI SAN BIAGIO S.r.l.	2	3	3
ITALY ASSISTANCE SAEMICARD S.r.l.	32	30	29
G STUDIO SERVIZI S.r.l.	4	1	0
STUDIO CAMPI AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI S.r.l.	3	0	0
COSTA S.r.l.	3	0	0
STUDIO LOMBARDI S.r.l.	6	0	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	301	277	267

* I dati di Ruralset al 30 giugno 2025 sono stati inseriti in Patrigest. La fusione per incorporazione di Ruralset in Patrigest è avvenuta con decorrenza 31 dicembre 2025 (effetti contabili e fiscali dall'1 gennaio 2025)

	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2025
DIRIGENTI	17	14	14
QUADRI	39	33	28
IMPIEGATI	213	199	194
OPERAI	32	31	31
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	301	277	267

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 102 collaboratori autonomi (n. 87 unità a fine esercizio 2025) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 20 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 25 collaboratori a fine esercizio 2025); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 28 collaboratori autonomi (n. 31 risorse a fine esercizio 2025); in Patrigest S.p.A. operano n. 15 collaboratori autonomi (n. 18 collaboratori a fine 2025), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 17 collaboratori autonomi (n. 23 collaboratori a fine 2025), in Monety S.p.A. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 253 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 219 consulenti del credito a fine 2025), in Assicurare S.r.l. operano n. 4 collaboratori autonomi (n. 6 unità a fine esercizio 2025), infine nel gruppo Gabetti Lab S.p.A. (comprensivo anche delle nuove società) operano n. 14 collaboratori autonomi (n. 14 unità a fine esercizio 2025).

OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NEL SEMESTRE ED EVOLUZIONE DEL BUSINESS

In data 24 febbraio 2026 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Campi Amministrazioni Condominiali S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).

In data 7 aprile 2026 Gabetti Lab ha rinnovato fino al 7 ottobre 2026, il finanziamento chirografario revolving RCF di euro 10 milioni che aveva scadenza 7 aprile 2026, ad oggi interamente utilizzato, a supporto della crescita dei nuovi business ed in particolare dell'attività di REcrea.

In data 28 aprile 2026 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Porotto & Carraro S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).

In data 30 aprile 2026 l'assemblea degli azionisti ha approvato i dati consolidati al 31 dicembre 2025 e la relativa relazione sulla gestione, nonché la proposta del Consiglio di Amministrazione in merito al risultato dell'esercizio.

L'Assemblea inoltre ha nominato il Consiglio di Amministrazione che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2028.

L'Assemblea ha anche deliberato di approvare la modifica della durata del Piano di Stock Option dal 2025-2029 al 2026-2029 basato su un numero massimo complessivo di 3.500.000 opzioni in favore di Amministratori esecutivi, Dirigenti con Responsabilità Strategiche, Dirigenti e quadri della Società e/o delle sue Controllate.

In data 28 maggio 2026 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Lombardi S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).

In data 8 giugno 2026 l'assemblea dei soci della società IOOOTA S.r.l. ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento, in forma inscindibile, di nominali euro 245.000, interamente sottoscritto e versato dalla controllata Gabetti Lab S.p.A., che ne ha acquisito il controllo totalitario (100%). La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari

al 51%. La società è specializzata nello sviluppo e nella commercializzazione di soluzioni software per il monitoraggio, l'automazione e il controllo energetico.

Nel mese di giugno si è concluso un aumento di capitale sociale deliberato dalla società Wikicasa S.r.l. e riservato a CoStar UK Limited, che ha consentito all'investitore di arrivare a detenere una percentuale del 30% circa del capitale della consociata. A seguito di tale operazione, la percentuale di possesso di pertinenza del Gruppo Gabetti ha subito un effetto diluitivo, riducendosi dal 28,73% al 20,10%. La partecipazione continua ad essere valutata con il metodo del patrimonio netto.

Come rappresentato nel bilancio al 31 dicembre 2024, nel giugno 2025 Gabetti Lab ha depositato una domanda arbitrale con nomina d'arbitro avanti alla competente Camera Arbitrale, al fine tra l'altro di ottenere la determinazione delle proprie spettanze contrattuali e la condanna di controparte al pagamento delle stesse.

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

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

Gli arbitri nominati dalle parti hanno nominato a loro volta, dunque, di comune accordo, il Presidente del Collegio, il quale ha accettato tale nomina, confermata dalla Camera Arbitrale a dicembre 2025.

A gennaio 2026 si è svolta la prima udienza del procedimento nel corso della quale il Tribunale Arbitrale ha assegnato ad entrambe le parti i termini per le memorie.

A oggi, le Parti hanno scambiato le memorie autorizzate. Il 25 giugno 2026 si è tenuta l'udienza di discussione. Gabetti Lab è stata assistita, nel corso dell'Arbitrato, oltre che dallo Studio Legale incaricato, da un team di primari Esperti in materia forensic e aziendale.

Anche alla luce delle valutazioni formulate dallo Studio Legale incaricato, non sono emersi in giudizio, allo stato, elementi che possano portare a ritenere fondate le difese e le eccezioni sollevate dalla controparte in merito agli importi richiesti e il rischio di soccombenza di Gabetti Lab S.p.A. rispetto alle domande avversarie è stato giudicato remoto.

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

Non si segnalano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2025 il Gruppo ha avviato un rilevante processo di riassetto organizzativo, proseguito nei primi mesi del 2026, finalizzato al rafforzamento del modello operativo e al consolidamento della leadership quale full service provider con un marcato DNA di broker e advisor a supporto di tutte le asset class.

Le direttrici strategiche perseguite comprendono il potenziamento del posizionamento competitivo, l'accrescimento dell'autorevolezza sul mercato, la semplificazione e innovazione dell'offering, il rafforzamento della struttura commerciale, la progressiva digitalizzazione dei processi e l'integrazione strutturale dei principi ESG, con particolare attenzione alle dimensioni umane e ai presidi di governance.

Il contesto macroeconomico di riferimento permane caratterizzato da elevata incertezza, alimentata dalle tensioni geopolitiche, dall'inasprimento dei dazi commerciali e da diverse fragilità strutturali che interessano l'economia globale. Il conflitto in Ucraina e, più recentemente, l'escalation in Iran continuano a generare pressioni sulle catene di approvvigionamento e sui costi energetici, contribuendo a un quadro di volatilità che incide sulle aspettative di crescita.

Alla luce di tale scenario, l'obiettivo del Gruppo per il 2026 è quello di conseguire, nonostante un primo semestre negativo e inferiore alle previsioni, una crescita dei ricavi e un miglioramento della marginalità. Il raggiungimento di tali obiettivi richiede l'esecuzione disciplinata delle linee strategiche avviate e il consolidamento dei risultati del riassetto organizzativo, che rappresentano il presupposto per una progressiva normalizzazione delle performance economiche.

Milano, 30 luglio 2026

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'	30.06.2026	31.12.2025	
	Attività non correnti			
10	Immobilizzazioni materiali	6.593	7.242	
10	Immobilizzazioni immateriali	11.129	10.533	
11	Partecipazioni	2.296	1.356	
8	Attività fiscali differite	7.532	7.532	
	Altre attività a lungo termine	2.779	210	
	Totale attività non correnti	30.329	26.873	
	Attività correnti			
12	Rimanenze	11.483	10.803	
13	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	87.364	94.910	
14	Altri crediti finanziari a breve termine	3.796	4.229	
	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	7.565	19.338	
	Totale attività correnti	110.208	129.280	
	TOTALE ATTIVO	140.537	156.153	

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		30.06.2026	31.12.2025
Capitale sociale e riserve			
	Capitale sociale	14.870	14.870
	Altre riserve	32.292	30.024
	Utili/Perdite a nuovo	-9.828	-7.585
	Utile/Perdite del Gruppo	-1.310	99
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	36.024	37.408
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	1.772	3.625
	Risultato di pertinenza di terzi	-686	-1.356
	Totale patrimonio netto di terzi	1.086	2.269
	Patrimonio netto totale	37.110	39.677
Passività non correnti			
6	Debiti finanziari a lungo termine	10.891	13.488
8	Passività fiscali differite	496	465
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.212	2.217
	Altre passività a lungo termine	307	0
	Totale passività non correnti	13.906	16.170
Passività correnti			
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	54.550	63.135
	Debiti per imposte sul reddito	273	184
6	Debiti finanziari a breve termine	34.576	36.762
	Fondi rischi ed oneri	122	225
	Totale passività correnti	89.521	100.306
TOTALE PASSIVITA'		140.537	156.153

CONTO ECONOMICO

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)			
		01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
	Attività in funzionamento		
17	Ricavi	40.213	54.993
17	Altri proventi	1.924	3.257
	Totale valore della produzione	42.137	58.250
	Acquisto di immobili e variazione delle riman.imm.dest.vendita	862	591
18	Costo del personale	9.717	8.372
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.634	1.444
19	Costi per servizi	28.426	41.491
20	Altri costi operativi	3.448	7.106
	Totale costi della produzione	44.087	59.004
	Risultato operativo	-1.950	-754
21	Ricavi finanziari	117	72
21	Costi finanziari	1.325	1.762
11	Valutazione di attività finanziarie	1.438	-254
	Risultato prima delle Imposte	-1.720	-2.698
8	Imposte sul reddito	276	-655
	Risultato netto consolidato	-1.996	-2.043
	<i>Attribuibile a:</i>		
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	-1.310	-875
	Azionisti di minoranza	-686	-1.168

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Prospetto di conto economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	01.01.2026 30.06.2026	01.01.2025 30.06.2025
Risultato dell'esercizio	-1.996	-2.043
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	9	29
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	-2	-8
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali	0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio	-1.989	-2.022
Totale risultato complessivo attribuibile a:		
Azionisti della controllante	-1.303	-854
Interessenze di pertinenza di terzi	-686	-1.168

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da sopraprezzo 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 31.12.2024	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
Saldi al 31.12.2025	14.870	10.138	949	18.025	714	979	(453)	(7.913)	99	37.408
Riporto a nuovo utile esercizio 2025								99	(99)	0
Delibera assemblea del 30.04.2026 destinazione risultato al 31.12.2025				113	2.156			(2.269)		0
Riserva da stock option						3				3
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2026)							7			7
Altre differenze di consolidamento					(84)					(84)
Risultato netto consolidato al 30.06.2026									(1.310)	(1.310)
Saldi al 30.06.2026	14.870	10.138	1.062	20.181	630	982	(446)	(10.083)	(1.310)	36.024

RENDICONTO FINANZIARIO

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-1.310	-875
- Risultato di pertinenza di terzi	669	1.536
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.636	1.531
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	-1.438	254
- Accantonamento svalutazione crediti	1.169	2.163
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	925	1.347
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-5	266
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	-103	566
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	-1.853	-2.721
- Crediti/debiti finanziari per primo consolidamento Saemi S.r.l. e AOL S.r.l.	0	14
- Diminuzione (aumento) delle rimanenze	-680	-4.999
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	-4.351	-4.362
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-5.341	-5.280
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	-1.063	-510
- - materiali	-521	-347
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variations di partecipazioni in società	498	0
- Acquisizione Saemi S.r.l. e AOL S.r.l.	0	-3.065
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	452	-1.986
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-633	-5.908
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-5.725	1.875
- Riserva da stock option	3	13
- Altre differenze di consolidamento	-77	21
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-5.799	1.909
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-11.773	-9.279
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	19.338	24.443
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	7.565	15.164

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'	30.06.2026	di cui parti correlate	31.12.2025	di cui parti correlate
	Attività non correnti				
10	Immobilizzazioni materiali	6.593		7.242	
10	Immobilizzazioni immateriali	11.129		10.533	
11	Partecipazioni valutate ad equity	2.296		1.356	
8	Attività fiscali differite	7.532		7.532	
	Altre attività a lungo termine	2.779		210	
	Totale attività non correnti	30.329		26.874	
	Attività correnti				
12	Rimanenze	11.483		10.803	
13	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	87.364	3.116	94.910	2.888
14	Altri crediti finanziari a breve termine	3.796	1.771	4.229	2.037
	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	7.565		19.338	
	Totale attività correnti	110.208	4.887	129.280	4.925
	TOTALE ATTIVO	140.537	4.887	156.153	4.925

	GRUPPO GABETTI				
	SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA				
	(valori in migliaia di Euro)				
	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	30.06.2026	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2025	<i>di cui parti correlate</i>
	Capitale sociale e riserve				
	Capitale sociale	14.870		14.870	
	Altre riserve	32.292		30.024	
	Utili/Perdite a nuovo	-9.828		-7.585	
	Utile/Perdite del Gruppo	-1.310		99	
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	36.024		37.408	
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	1.772		3.625	
	Risultato di pertinenza di terzi	-686		-1.356	
	Totale patrimonio netto di terzi	1.086		2.269	
	Patrimonio netto totale	37.110		39.677	
	Passività non correnti				
6	Debiti finanziari a lungo termine	10.891	4.881	13.488	5.321
8	Passività fiscali differite	496		465	
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.212		2.217	
	Altre passività a lungo termine	307		0	
	Totale passività non correnti	13.906	4.881	16.170	5.321
	Passività correnti				
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	54.550	315	63.135	369
	Debiti per imposte sul reddito	273		184	
6	Debiti finanziari a breve termine	34.576	16.423	36.762	16.987
	Fondi rischi ed oneri	122		225	
	Totale passività correnti	89.521	16.738	100.306	17.356
	TOTALE PASSIVITA'	140.537	21.619	156.153	22.677

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

GRUPPO GABETTI					
CONTO ECONOMICO					
(valori in migliaia di Euro)					
		01.01.2026 30.06.2026	di cui parti correlate	01.01.2025 30.06.2025	di cui parti correlate
Attività in funzionamento					
17	Ricavi	40.213	726	54.993	877
17	Altri proventi	1.924		3.257	
	Totale valore della produzione	42.137	726	58.250	877
	Acquisto di immobili e variazione delle riman.imm.dest.vendita	862		591	
18	Costo del personale	9.717		8.372	
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.634		1.444	
19	Costi per servizi	28.426	489	41.491	487
20	Altri costi operativi	3.448		7.106	
	Totale costi della produzione	44.087	489	59.004	487
	Risultato operativo	-1.950	237	-754	390
21	Ricavi finanziari	117	39	72	
21	Costi finanziari	1.325	564	1.762	588
11	Valutazione di attività finanziarie	1.438		-254	
	Risultato prima delle Imposte	-1.720	-288	-2.698	-198
8	Imposte sul reddito	276		-655	
	Risultato netto consolidato	-1.996		-2.043	
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	-1.310		-875	
	Azionisti di minoranza	-686		-1.168	

NOTE ILLUSTRATIVE

1. Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2025:

- In data 24 febbraio 2026 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Campi Amministrazioni Condominiali S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).
- In data 28 aprile 2026 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Porotto & Carraro S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).
- In data 28 maggio 2026 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Lombardi S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).
- In data 8 giugno 2026 l'assemblea dei soci della società IOOOTA S.r.l. ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento, in forma inscindibile, di nominali euro 245.000, interamente sottoscritto e versato dalla controllata Gabetti Lab S.p.A., che ne ha acquisito il controllo totalitario (100%). La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51%.
- Nel mese di giugno si è concluso un aumento di capitale sociale deliberato dalla società Wikicasa S.r.l. e riservato a CoStar UK Limited, che ha consentito all'investitore di arrivare a detenere una percentuale del 30% del capitale della consociata. A seguito di tale operazione, la percentuale di possesso di pertinenza del Gruppo Gabetti ha subito un effetto diluitivo, riducendosi dal 28,73% al 20,10%. La partecipazione continua ad essere valutata con il metodo del patrimonio netto.

2. Criteri di redazione e principi contabili

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026 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 2025.

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 2025.

3. Variazioni di principi contabili

PRINCIPI APPLICABILI DAL PRESENTE ESERCIZIO:

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)

Nel corso del 2024, lo IASB ha pubblicato gli emendamenti a IFRS 9 "Financial Instruments" e IFRS 7 "Financial Instruments: Disclosures" relativi alla classificazione e valutazione degli strumenti finanziari e ai contratti di acquisto di energia elettrica dipendenti da fattori naturali (Contracts Referencing Nature-dependent Electricity). Le modifiche introducono chiarimenti su specifici aspetti applicativi dei principi interessati e nuovi requisiti informativi. Tali modifiche sono efficaci per gli esercizi che iniziano dal 1° gennaio 2026, e sono state omologate dall'Unione Europea nel corso del 2025.

Tali emendamenti non hanno impatti per il bilancio della società.

Ciclo annuale di miglioramenti ai principi contabili IFRS – Volume 11 (Modifiche all'IFRS 1, all'IFRS 7, all'IFRS 9, all'IFRS 10 e allo IAS 7)

A luglio 2024, lo IASB ha emesso le modifiche agli IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7 nell'ambito del progetto Annual Improvements to IFRS Accounting Standards – Volume 11. Le modifiche hanno l'obiettivo di chiarire alcuni aspetti applicativi e migliorare la coerenza e la comprensibilità dei principi interessati. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che iniziano dal 1° gennaio 2026. Le modifiche sono state omologate dall'Unione Europea nel corso del 2025.

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.

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.

IFRS 20 Regulatory Assets and Regulatory Liabilities (pubblicato il 27 maggio 2026)

L'IFRS 20 mira a consentire alle società operanti in settori regolamentati di contabilizzare gli effetti delle decisioni dell'autorità regolatrice quando esiste uno scostamento temporale tra l'erogazione del servizio e il recupero (o la restituzione) dell'importo tramite le tariffe applicate negli esercizi successivi. Applicabile agli esercizi che iniziano il o dopo il 1° gennaio 2029, subordinatamente all'adozione da parte dell'Unione Europea. Il nuovo standard non ha impatti per il bilancio della società.

Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency (pubblicato 13 Novembre 2025)

Il 13 novembre 2025, lo IASB ha pubblicato emendamenti allo IAS 21, "Traduzione in una valuta di presentazione iperinflazionaria", chiarendo le procedure di traduzione quando la valuta funzionale di un'entità non è iperinflazionaria, ma la sua valuta di presentazione lo è. Gli emendamenti richiedono l'utilizzo del tasso di cambio di chiusura per tradurre i risultati, migliorando la coerenza nell'informativa finanziaria. Questi emendamenti sono efficaci per i periodi amministrativi che iniziano il o dopo il 1° gennaio 2027, con applicazione anticipata consentita.

Amendments to IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures (pubblicato il 21 Agosto 2025)

Il 21 agosto 2025 lo IASB ha pubblicato gli emendamenti all'IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures aggiornando lo standard originale di maggio 2024 incorporando requisiti informativi ridotti per i nuovi IFRS Accounting Standards emessi tra febbraio 2021 e maggio 2024. Questo emendamento "di allineamento" garantisce un'informativa coerente e semplificata per le controllate idonee. Il nuovo standard non ha impatti per il bilancio della società.

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

Per il dettaglio degli avviamenti si rinvia a quanto riportato in relazione sulla gestione. Come indicato in relazione, con riferimento alla CGU Saemi si è ritenuto opportuno procedere ad un aggiornamento del test di impairment di cui di seguito si riporta una nota dettagliata.

CGU SAEMI

Le Società Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. sono state acquisite al 100% da Gabetti Lab il 1 gennaio 2025. 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.

È stato aggiornato il piano 2026-2028, tenendo conto dell'evoluzione del core business e dei nuovi business, in misura differente rispetto alle previsioni del piano originario. Sulla base del nuovo piano, è stato eseguito il test d'impairment, volto a verificare la recuperabilità del valore della CGU.

La Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing* dell'*impairment* dell'avviamento iscritto in bilancio, attraverso un'elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Saemi, sviluppando modelli di DCF "*Discounted cash flow*" e verificando anche l'esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli).

Nello svolgimento del *test di impairment* al 30 giugno 2026 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi sulla base del nuovo piano 2026-2028.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di perpetuity sulla base della media dell'Ebitda nel periodo di pianificazione 2026-2028, al fine di normalizzare lo sviluppo oltre l'arco di Piano, ed inoltre è stato considerato un fattore *g* di crescita pari allo 0,5%, in considerazione dei tassi di crescita già presenti nei piani.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende comparabile quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 4,16% ed un additional risk premium del 7,20%, per riflettere il rischio di execution del piano che prevede una significativa crescita dei ricavi, quest'ultimo in crescita rispetto al 5,5% applicato al 31 dicembre 2025

determinato dal maggior rischio conseguente alla revisione del Piano (revisione mix business e marginalità).

Lo IAS 36 precisa, infatti, che un tasso di attualizzazione che rifletta *"le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività corrisponde al rendimento che gli investitori richiederebbero se si trovassero nella situazione di dover scegliere un investimento che generasse flussi finanziari di importi, tempistica e rischio equivalenti a quelli che l'entità si aspetta che derivino dall'attività in oggetto"*.

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (Ke) è stata stimata pari al 20,46% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (Kd) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 4,34%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 19,14% rispetto al 17,23% utilizzato al 31 dicembre 2025.

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra descritte. La verifica effettuata ha confermato la piena recuperabilità del valore dell'avviamento iscritto, poiché il valore contabile (carrying amount), determinato sulla base del capitale investito netto, risulta inferiore all'enterprise value, ossia al valore recuperabile stimato come valore attuale dei flussi finanziari attesi dalla medesima unità generatrice di cassa.

Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (*Enterprise Value/Ebitda*, *Enterprise Value/Sales*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri (Frontdoor Inc, ISS A/S, Angi homeservices Inc).

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	30.06.2026	31.12.2025
A - Disponibilità liquide	128	288
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	7.356	19.026
C - Altre attività finanziarie correnti	3.877	4.253
D - Liquidità (A + B + C)	11.361	23.567
E - Debito finanziario corrente	-29.913	-29.837
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-4.663	-6.925
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-34.576	-36.762
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-23.215	-13.195
I - Debito finanziario non corrente	-10.891	-13.488
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-10.891	-13.488
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-34.106	-26.683

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

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2026	31.12.2025
A - Disponibilità liquide	13	20
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	1.091	3.945
C - Altre attività finanziarie correnti	1.320	1.302
D - Liquidità (A + B + C)	2.424	5.267
E - Debito finanziario corrente	-19.408	-18.810
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.854	-1.916
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-21.262	-20.726
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-18.838	-15.459
I - Debito finanziario non corrente	-6.872	-7.466
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-6.872	-7.466
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-25.710	-22.925

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)

	01.01.2026	01.01.2025
	30.06.2026	30.06.2025
- Imposte correnti	252	538
- Imposte esercizi precedenti	-5	16
- Imposte differite	29	-1.209
Totale imposte sul reddito nel conto economico consolidato	276	-655

Le imposte correnti si riferiscono all'accantonamento Ires del periodo per euro 24 mila ed all'accantonamento Irap del periodo per euro 228 mila.

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

Le imposte differite sono attribuibili principalmente alla quota dei dividendi non ancora incassati per euro 9 mila, al fondo TFR Ias per euro 18 mila, alla variazione negli accantonamenti per svalutazione crediti per euro -5 mila (di cui -92 mila relativi alle nuove iscrizioni e 87 mila agli utilizzi), alle rettifiche sui ricavi/consulenze per 5 mila e alle variazioni degli ammortamenti IAS per 2 mila.

Per quanto riguarda la sezione patrimoniale si evidenzia che:

- L'ammontare delle attività fiscali differite risulta sostanzialmente invariato;
- Le passività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 31 mila, attribuibili prevalentemente ad un incremento delle passività fiscali legate al fondo TFR Ias per euro 21 mila e alla quota dei dividendi non ancora incassati per 9 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 sottogruppo 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, 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 ad oggi conosciute o ragionevolmente stimabili l'esposizione dal **sottogruppo Gabetti** (quale parte del Gruppo Marcegaglia) alle imposte sul reddito del Secondo Pilastro (GMT P2) si assume pari a zero sulla base dell'elaborazione degli ultimi dati finanziari disponibili (al 30/06/2026).

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".

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.

- Advisory & Transactions, che include le società GREAT e Patrigest;
- Real Estate Services, che comprende le società Abaco e Abaco Engineering;
- Network Services, che raggruppa le attività del franchising (Gabetti Franchising, Tree Re e Moon) e il network creditizio (Monety e Assicurare);
- Building Renovation & Management, che fa riferimento al 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 2026 e al 30 giugno 2025:

Giugno 2026 (valori in migliaia euro)	ADVISORY & TRANSACTIONS	REAL ESTATE SERVICES	NETWO RK SERVICES	BUILDING RENOVATIO N & MANAGEM ENT	TOTALE PER SEGME NTI	COSTI COMU NI NON ALLOCA TI	TOTALE GENERAL E GESTION ALE	RICONCILIAZI ONI	TOTALE GENERAL E CIVILISTI CO	Not e
Ricavi da clienti esterni	7.348	13.013	16.171	4.510	41.042		41.042			
Ricavi da altri segmenti	(3)	469	28	16	510		510			
Totale Ricavi	7.345	13.482	16.199	4.526	41.552	0	41.552	585	42.137	1
Totale Costi operativi	(9.448)	(12.038)	(14.710)	(3.831)	(40.027)	40	(39.987)			
Ebitda	(2.103)	1.444	1.489	695	1.525	40	1.565			
Ammortamenti e svalutazioni						(2.806)	(2.806)	1.172	(1.634)	2
Accantonamenti						(12)	(12)	12	0	
Proventi ed oneri da partecipazioni						(170)	(170)	1.608	1.438	
Proventi finanziari						108	108	9	117	
Oneri finanziari						(1.325)	(1.325)	0	(1.325)	
Gestione Straordinaria						920	920			
Imposte						(276)	(276)	0	(276)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						686	686	0	686	
Risultato Netto							(1.310)	0	(1.310)	
Valore delle attività di segmento	21.332	25.252	15.830	64.706	127.121	13.416	140.537	0	140.537	

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 510 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 179 mila).

Proventi per (-Euro 916 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 1.169 mila) e altre svalutazioni delle immobilizzazioni (+ Euro 3 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi

Giugno 2025 (valori in migliaia euro)	ADVISORY & TRANSACTIONS	REAL ESTATE SERVICES	NETWORK SERVICES	BUILDING RENOVATION & MANAGEMENT	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	7.998	14.858	14.793	19.163	56.812		56.812
Ricavi da altri segmenti	92	280	19	20	411		411
Totale Ricavi	8.090	15.138	14.812	19.183	57.223	0	57.223
Totale Costi operativi	(8.968)	(13.181)	(13.375)	(18.818)	(54.342)	529	(53.813)
Ebitda	(878)	1.957	1.437	365	2.881	529	3.410
Ammortamenti e svalutazioni						(3.694)	(3.694)
Accantonamenti						(452)	(452)
Proventi ed oneri da partecipazioni						(254)	(254)
Proventi finanziari						54	54
Oneri finanziari						(1.762)	(1.762)
Imposte						655	655
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						1.168	1.168
Risultato Netto							(875)
Valore delle attività di segmento	22.507	21.942	15.300	105.315	165.065	17.910	182.975

10. Immobilizzazioni materiali ed immateriali

Nel corso del primo semestre la voce immobilizzazioni materiali è diminuita complessivamente di euro 649 mila principalmente a seguito della quota dell'ammortamento del periodo pari ad euro 1.169 mila (di cui euro 1.061 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 292 mila), dalla svalutazione di alcune immobilizzazioni nella società Voxel, pari ad euro 2 mila e dalla cessione netta di macchine contabili ed elettroniche pari ad euro mille, parzialmente compensata dagli acquisti effettuati nel periodo per euro 794 mila, di cui euro 677 mila derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16, euro 46 mila relativi all'acquisto di macchine contabili ed elettroniche, euro mille relativi all'acquisto di attrezzature d'ufficio, euro 70 mila relativi principalmente a migliorie su beni di terzi riferiti alla società Great S.p.A. per la sede di Santandrea in Santa Margherita Ligure e alla società Monety S.p.A. per la sede di Taranto ed euro 20 mila relativi all'acquisizione delle società IOOOTA S.r.l., Studio Campi S.r.l. e Studio Lombardi S.r.l..

L'incremento netto delle immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 596 mila, è dovuto all'acquisizione delle società Studio Campi S.r.l., Studio Porotto & Carraro S.r.l. e Studio Lombardi S.r.l. (l'eventuale avviamento verrà determinato dopo il processo di allocazione del prezzo di acquisto, entro 12 mesi dalla data di acquisizione, come previsto dall'IFRS 3), rispettivamente pari ad euro 53 mila, 28 mila e euro 289 mila, per un totale di euro 370 mila, ad acquisti di immobilizzazioni per euro 496 mila (euro 2 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti) principalmente relativi a software e al consolidamento della società IOOOTA S.r.l. per euro 195 mila, al netto dell'ammortamento del periodo pari ad euro 465 mila, di cui euro 417 mila ammortamento software, euro 22 mila ammortamento costi di sviluppo, euro 23 mila ammortamento altri oneri pluriennali ed euro 6 mila ammortamento marchi.

Anche per la società IOOOTA S.r.l. l'eventuale avviamento verrà determinato dopo il processo di allocazione del prezzo di acquisto, entro 12 mesi dalla data di acquisizione, come previsto dall'IFRS 3.

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 (importi in migliaia di euro)	Valore iniziale All'1.1.2026	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Valore finale Al 30.06.2026
Contratti di locazione immobiliare	5.838	487	-269	5.146
Noleggio flotta aziendale	558	190	-23	575
Macchine elettroniche	6	0	0	5
Totale	6.402	677	-292	5.726

Passività finanziaria (importi in migliaia di euro)	Valore iniziale All'1.1.2026	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.26-30.06.26	Oneri finanziari 1.1.26-30.06.26	Valore finale Al 30.06.2026
Contratti di locazione immobiliare	6.120	487	-888	122	5.434
Noleggio flotta aziendale	545	190	-151	11	560
Macchine elettroniche	6	0	-2	0	4
Totale	6.671	677	-1.041	133	5.998

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

Passività finanziaria (importi in migliaia di euro)	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale Al 30.06.2026
Contratti di locazione immobiliare	1.821	3.497	116	5.434
Noleggio flotta aziendale	258	302	0	560
Macchine elettroniche	3	1	0	4
Totale	2.082	3.800	116	5.998

11. Partecipazioni

La voce è composta dalle partecipazioni nella società Wikicasa S.r.l. (euro 1.726 mila comprensiva del plusvalore pari a euro 1.608 mila a seguito della diluizione della percentuale di possesso detenuta dal Gruppo), nella società Professionecasa S.p.A. (euro 629 mila comprensiva della svalutazione pari a euro 20 mila, riferita al bilancio chiuso al 31 dicembre 2025) e nella società Re Factor S.r.l. (euro 59 mila comprensiva della svalutazione pari a euro 67 mila, riferita al bilancio chiuso al 31 dicembre 2025).

A seguito della sottoscrizione dell'intero capitale sociale nella società IOOOTA S.r.l. da parte della controllata Gabetti Lab S.p.A., che ne è diventata socio unico, la partecipazione detenuta nella società IOOOTA S.r.l. è stata riclassificata dalla voce

partecipazioni valutate ad equity a quella delle società controllate. Di conseguenza, la società è stata inclusa nell'area di consolidamento a partire dalla data di acquisizione del controllo con il metodo del consolidamento integrale.

12. Rimanenze

La voce rimanenze pari ad euro 11.483 mila (euro 10.803 mila al 31/12/2025) comprende il valore delle rimanenze finali al 30/06/2026 degli immobili destinati alla vendita detenuti dalle società REcrea S.r.l. e Recrea Easy S.r.l. pari ad euro 11.273 mila e il valore delle rimanenze di merci e prodotti finiti detenuti da IOOOTA S.r.l. (pari ad euro 210 mila), società acquisita nel corso del mese di giugno. Si precisa che l'incremento netto registrato dalle rimanenze di immobili (euro 470 mila) è dovuto dalle spese incrementative (euro 1.373 mila) sostenute nel semestre, parzialmente compensato dalla vendita di due immobili per euro 903 mila.

13. Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

La voce è così composta:

Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

	30.06.2026	31.12.2025
Crediti verso clienti	30.415	27.714
Crediti per fatture da emettere	66.456	68.557
Fondo svalutazione crediti	-25.119	-24.678
Crediti tributari	10.856	16.891
Altri crediti a breve termine	4.756	6.426
Totale crediti commerciali ed altri crediti a b/t	87.364	94.910

Le voci "crediti verso clienti" e "crediti per fatture da emettere" rimangono cumulativamente sostanzialmente allineate.

Nella voce crediti verso clienti per fatture da emettere sono inseriti valori relativi ad una posizione di Gabetti Lab per la quale sono in corso le attività inerenti a un arbitrato come riportato in relazione sulla gestione.

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

Il decremento della voce "altri crediti a breve termine" è principalmente dovuto alla riclassifica di alcuni crediti verso Professionecasa S.p.A. e Grimaldi Franchising S.p.A., pari ad euro 2.573 mila, alla voce "altre attività a lungo termine" in quanto esigibili oltre i 12 mesi.

Si precisa che al 30/06/2026 l'acquisizione delle società IOOTA S.r.l., Studio Campi S.r.l., Studio Lombardi S.r.l. e Studio Porotto & Carraro S.r.l. ha comportato maggiori crediti verso la clientela per euro 355 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 120 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 1.771 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 303 mila ed euro 300 mila.

15. Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 10.272 mila (di cui relativi al Gruppo Gabetti Lab euro 4.309 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 719 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

	30.06.2026	31.12.2025
Debiti verso fornitori	20.014	25.446
Debiti per fatture da ricevere	20.903	24.043
Debiti verso dipendenti e assimilati	2.704	2.754
Debiti verso istituti di assistenza e previdenza	2.207	1.980
Debiti tributari	1.463	853
Altri debiti a breve termine	7.259	8.059
Totale debiti commerciali ed altri debiti a b/t	54.550	63.135

Il decremento dei debiti verso fornitori e dei debiti per fatture da ricevere si riferisce principalmente alla società del Gruppo Gabetti Lab.

Si precisa che tra i debiti commerciali ed altri debiti a BT sono ricompresi euro 527 mila riferiti all'acquisizione di IOOOTA S.r.l., Studio Porotto & Carraro S.r.l., Studio Campi S.r.l. e Studio Lombardi S.r.l..

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) che non si discostano nella sostanza da quanto riportato nel bilancio al 31 dicembre 2025.

Si riporta di seguito la nota relativa al contenzioso con Monety con le relative informazioni di aggiornamento:

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.

Alla data della presente relazione:

1. l'udienza di discussione del merito non risulta ancora fissata;
2. non si registrano aggiornamenti sostanziali sull'iter processuale.

Le interlocuzioni con il legale incaricato confermano che la situazione rientra nella fisiologia del procedimento amministrativo.

Rimane pertanto incerto l'orizzonte temporale di definizione del giudizio.

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
30/06/2026

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		103	25	27	452	5		
Professionecasa S.p.A.		2.595	278	293	8			
Totale collegate		2.698	303	320	460	5		
Società consociate								
Marcegaglia Holding S.r.l.		149		141				
Colantoni Enrico			4		4			
Canonici Andrea			4		4			
Euro Energy Group S.r.l.		7		10				
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		60		62				
Hubique					20			
Re factor srl	1.771	6		57		34		
Rehalta				4				
Spinnaker			2		1			
Fondazione Marcegaglia Onlus		5		4				
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13	2					
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		75		44				
Marcegaglia Investments S.r.l.			21.304					564
Marcegaglia Plates S.r.l.		7						
Marcegaglia Specialties S.r.l.		89		84				
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		7						
Totale consociate	1.771	418	21.304	12	406	29	34	564
TOTALE	1.771	3.116	21.304	315	726	489	39	564
Totale Consolidato	3.796	90.143	45.467	55.130	42.137	44.087	117	1.325
Percentuale su totale Gruppo	47%	3%	47%	1%	2%	1%	33%	43%

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
30/06/2026

	Crediti finanziari	Crediti commercial i e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.		10.451	877	292	1.250	98		24
Tree Real Estate S.r.l.		1.879	3.529	390	317	10		81
Great S.p.A.	8.371	9.935		2.668	1.742	298	295	
Patrigest S.p.A.	113	2.515		2	230		9	
Gabetti Franchising S.r.l.		3.607		80	813			
Abaco Engineering S.r.l.	546	722		31	133		26	
Monety S.p.A.		358		233	154			
Gabetti Lab S.p.A.	16.010	7.300			200		973	
Moon Energy S.r.l.	305	169		400	25		11	
AssicuraRE S.r.l.		135		444	47			
Recrea S.r.l.				293				
Voxel S.p.A.	19	33					22	
Italy Assistance Saemicard S.r.l.		7						
Artigiano online S.r.l.		4						
Totale controllate	25.364	37.115	4.406	4.833	4.911	406	1.336	105
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		83		22	23	60		
Professionecasa S.p.A.		641		2	45			
Totale collegate		724		24	68	60		
Società consociate								
Calcagno Deborah						15		
Colantoni Enrico				4		4		
Marcegaglia Investments srl			21.304					564
Totale consociate			21.304	25		19		564
TOTALE	25.364	37.839	25.710	4.882	4.979	485	1.336	669
Totale Gabetti Property Solutions Spa	26.666	41.189	28.135	8.527	5.089	5.551	3.715	734
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	95%	92%	91%	57%	98%	9%	36%	91%

Compensi degli Organi di Amministrazione e di Controllo e dei Dirigenti con responsabilità strategiche

La remunerazione spettante agli organi di amministrazione e controllo della Capogruppo, riferita al periodo chiuso al 30 giugno 2026, ammonta – a livello consolidato – a complessivi euro 457 mila, così articolati:

- Amministratori e Dirigenti con responsabilità strategiche euro 390 mila
- Sindaci euro 67 mila.

17. Ricavi e altri proventi

La voce ricavi e altri proventi, che ha avuto un decremento netto di euro 16.113 mila rispetto all'esercizio precedente, è principalmente riferita alle società Gabetti Lab S.p.A. (- 15.191 mila euro), Abaco Team S.p.A. (- 1.305 mila euro), Abaco Engineering S.r.l. (- 332 mila euro), Patrigest S.p.A. (- 337 mila euro), Great S.p.A. (- 546 mila euro), Tree Real Estate S.r.l. (- 219 mila euro), Sea Gestioni S.r.l. (- 49 mila euro), Studio Caimi San Biagio S.r.l. (- 14 mila euro), Moon Energy S.r.l. (-28 mila euro) e Saemi S.r.l. (-335 mila euro per minori ricavi sopravvenuti), parzialmente compensato da maggiori ricavi riferiti alle società Monety S.p.A. (+ 1.364 mila euro), Assicurare S.r.l. (+74 mila euro), Recrea S.r.l. e Recrea Easy S.r.l. (+ 366 mila euro), Gabetti Franchising S.r.l. (+163 mila euro), Voxel S.p.A. (+ 25 mila euro), Costa S.r.l. (+55 mila euro), G. Studio Servizi S.r.l. (+ 89 mila euro) e al cambio di perimetro relativamente alle nuove società entrate a far parte del Gruppo nel semestre (+117 mila euro).

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

18. Costi del personale

Si incrementano di euro 1.345 mila, riconducibile principalmente all'aumento della forza lavoro.

19. Costi per servizi

I costi per servizi si decrementano di euro 13.065 mila, principalmente a seguito di minori costi da attività di appaltatore per euro 14.265 mila, per consulenze legali, amministrative, tecniche e diverse per euro 1.023 mila, per informazioni commerciali per euro 19 mila, compensati soprattutto da maggiori costi per provvigioni per euro 1.379 mila, per compensi ad amministratori e sindaci per euro 173 mila, per manutenzione per euro 107 mila, per lavorazioni esterne per euro 376 mila, per pubblicità e promozione per euro 102 mila, per rimborsi al personale per euro 9 mila, per meeting e formazione per euro 67 mila, per servizi al personale per euro 14 mila, per utenze per euro 10 mila e per audit e certificazione bilancio per euro 6 mila.

20. Altri costi operativi

La voce si decrementa complessivamente di euro 3.658 mila, principalmente a seguito di minori costi sopravvenuti (-2.153 mila euro), di minori accantonamenti per svalutazioni dei crediti (-994 mila euro), di minori accantonamenti per rischi (-440 mila euro) di minori costi per convention (-263 mila euro), di minori svalutazioni delle immobilizzazioni (-84 mila euro), di minori perdite su crediti (-85 mila euro), compensati da maggiori costi per godimento beni di terzi (+44 mila euro), maggiori costi per altre imposte e tasse (+ 195 mila), da maggiori costi per convegni e quote associative (+68 mila euro) e da maggiori oneri diversi di gestione (+51 mila euro).

21. Ricavi e costi finanziari

I ricavi finanziari sono pari ad euro 117 mila (euro 72 mila al 30/06/2025) e raccolgono 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 1.325 mila (euro 1.762 mila al 30/06/2025), sono composti principalmente dagli interessi sui finanziamenti bancari ottenuti da Banco CF+, Solution Bank e Banca Intesa pari ad euro 233 mila, dagli interessi sui debiti finanziari del socio Marcegaglia Investments S.r.l. (564 mila euro), dagli interessi derivanti dalle passività finanziarie iscritte per IFRS 16 (133 mila euro), dagli interessi sui finanziamenti ottenuti

da altri finanziatori (59 mila euro) e dall'effetto del rientro dei costi ammortizzati sulle consulenze relative ai finanziamenti (317 mila euro).

Milano, 30 luglio 2026

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 2026 al 30 giugno 2026.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio semestrale abbreviato consolidato al 30 giugno 2026:

- 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, 30 luglio 2026

Il Dirigente preposto alla redazione

Il Presidente L'Amministratore Delegato dei documenti contabili societari

Fabrizio Prete

Marco Speretta

Maurizio Gresele



Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale
abbreviato

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2026

MLMR/FSTR/fpiu – R202601283



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

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato intermedio 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 2026. 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 2026 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, 5 agosto 2026

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 • santandreatoproperties.com
abacoteam.com • patrigest.it • gabettilab.it • assicurare.org • monety.it
gabettishortrent.it • wikicasa.it**

gabettigroup.it

Via B. Quaranta, n. 40 • 20139 • Milano

+39 02 77 55 500