GABETTI GROUP: APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2026

Ricavi operativi del Gruppo pari a 61,5 milioni di euro, rispetto a 82,8 milioni di euro al 30 settembre 2025

EBITDA pari a 2,2 milioni di euro, rispetto a 5,6 milioni di euro al 30 settembre 2025

Risultato lordo del Gruppo pari a -2,7 milioni di euro, rispetto a -1,5 milioni di euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente

Approvate modifiche statutarie e Regolamento

• **Ricavi operativi** del Gruppo pari a 61,5 milioni di euro, in diminuzione del 26% rispetto ai 82,8 milioni di euro dei primi nove mesi del 2025, principalmente per il venir meno delle commesse da appaltatore relative agli interventi sulle RSA connessi al Superbonus
• **EBITDA** pari a 2,2 milioni di euro, rispetto a 5,6 milioni di euro al 30 settembre 2025. La flessione è concentrata nell'Advisory & Transactions per cui il processo di trasformazione non è ancora a regime, mentre Network Services si conferma sostanzialmente stabile e Building Renovation & Management migliora la marginalità
• **EBIT** di Gruppo pari a -1,7 milioni di euro, rispetto a +0,3 milioni di euro nel 2025, con un parziale recupero rispetto alla variazione dell'EBITDA grazie ai minori accantonamenti e svalutazioni su crediti
• **Risultato lordo del Gruppo:** -2,7 milioni di euro, già dedotte perdite di competenza di terzi per 0,5 milioni di euro, rispetto a -1,5 milioni di euro al 30 settembre 2025
• **Indebitamento finanziario netto effettivo** pari a 31,1 milioni di euro, in aumento di 11,0 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2025, per l'assorbimento di cassa della gestione operativa e lo slittamento di alcuni incassi, in particolare connessi alle vendite degli immobili REcrea
.

Milano, 12 novembre 2026 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato il resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2026.

Nei primi nove mesi del 2026 i **ricavi operativi** del Gruppo si attestano a 61,5 milioni di euro, rispetto a 82,8 milioni di euro dello stesso periodo del 2025. La riduzione è prevalentemente riconducibile alla conclusione delle commesse da appaltatore sulle RSA legate al

Superbonus, che nel precedente esercizio avevano apportato ricavi significativi, ma con marginalità contenuta.

L'**EBITDA** è pari a 2,2 milioni di euro, rispetto a 5,6 milioni di euro del 2025. Il risultato risente degli investimenti e della fase di riorganizzazione della linea Advisory & Transactions. Si confermano la crescita del network finanziario e il miglioramento della redditività del Building Renovation & Management, sostenuto da un mix di ricavi a maggiore marginalità.

L'**EBIT** è pari a -1,7 milioni di euro, rispetto a +0,3 milioni di euro al 30 settembre 2025.

Il **Risultato Lordo del Gruppo** si attesta a -2,7 milioni di euro, già dedotte perdite di competenza di terzi per 0,5 milioni di euro, rispetto a -1,5 milioni di euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

"I risultati dei primi nove mesi riflettono una fase di trasformazione del Gruppo. Stiamo rafforzando il posizionamento di Gabetti come piattaforma integrata di servizi immobiliari, investendo nelle competenze, nella capacità commerciale e nell'innovazione. La crescita di Monety su cui il Gruppo intende investire per accelerare lo sviluppo, il rafforzamento delle attività a maggiore marginalità di Gabetti Lab, il rilancio dell'Advisory & Transaction e il consolidamento dei business di Abaco e del Franchising rappresentano le direttrici su cui costruire i risultati dei prossimi esercizi" dichiara **Fabrizio Prete**, Presidente di Gabetti Group.

"Nel corso del 2026 abbiamo accelerato il riassetto organizzativo e commerciale del Gruppo. La linea Advisory & Transactions sta attraversando la fase più intensa degli investimenti, con nuovi manager, nuove risorse commerciali e un'offerta più integrata attraverso Great, Santandrea e Patrigest. Parallelamente, Network Services continua a crescere in particolare grazie al contributo del network finanziario, mentre Building Renovation & Management registra un miglioramento dell'EBITDA, confermando la maggiore qualità del nuovo mix di attività" dichiara **Marco Speretta**, Amministratore Delegato del Gruppo.

Nel dettaglio per linee di business, L'EBITDA della linea Advisory & Transactions al 30 settembre 2026 è pari ad euro –3,4 milioni, inferiore rispetto ad euro -0,6 milioni del 2025. I ricavi di Great ammontano ad euro 8,2 milioni, in calo del 21% e riflettono la fase di transizione avviata con l'ingresso del nuovo Amministratore Delegato a gennaio 2026. L'EBITDA di Great scende ad euro –3,0 milioni rispetto ad euro -0,7 milioni del 2025, risentendo dei minori ricavi (in particolare sulle operazioni di Capital Market e in GHV per il ritardo nell'avvio della commercializzazione in alcuni cantieri) e dell'aumento del costo del personale legato ai nuovi ingressi. Relativamente alla divisione lusso con Santandrea i ricavi

aumentano del 14 % (euro 2,5 milioni rispetto a euro 2,2 milioni dei primi nove mesi del 2025) mentre l'Ebitda risulta sostanzialmente in linea con l'anno precedente.

Patrigest mostra invece una crescita dei ricavi del 31% (ricavi pari a euro 1,9 milioni) seppur con un EBITDA negativo pari ad euro -0,4 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 miglioramento grazie al riposizionamento strategico e agli interventi organizzativi avviati nel 2025 e i cui benefici sono attesi in maniera più significativa nei prossimi trimestri.

L'EBITDA del **Real Estate Services** al 30 settembre 2026 è pari ad euro +1,9 milioni, in diminuzione rispetto ad euro 2,4 milioni del 2025, principalmente per effetto dei minori ricavi. I ricavi di Abaco risultano inferiori del 5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente: crescono i segmenti Engineering (+33% che già scontava nei dati del 2025 il post 110%) e Property (+2%), mentre registrano una contrazione il Loans (–7%), il Facility (–14%) e l'HSE (–16%); risulta sostanzialmente in linea l'Audit.

L'EBITDA della linea di business **Network Services** al 30 settembre 2026 è pari a +2,2 milioni, sostanzialmente allineato rispetto all'anno precedente.
La rete in franchising conta nr. 735 agenzie, in linea rispetto a fine 2025. Nei primi nove mesi del 2026 sono stati comunque sottoscritti nr. 37 nuove affiliazioni rispetto a nr. 17 del 2025.
I ricavi dei pacchetti toolbox ammontano a 2,4 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 2%.
Nel complesso, il franchising registra ricavi pari ad euro 8,1 milioni, leggermente inferiori rispetto ad euro 8,2 milioni dell'anno precedente ed un EBITDA di 1,2 milioni, inferiore rispetto ad euro 1,5 milioni del 2025.
Prosegue l'ottimo andamento di Monety e Assicurare, con ricavi da intermediazione finanziaria pari a 15,4 milioni (+14%) e un EBITDA di euro un milione, in miglioramento rispetto al 2025 pari ad euro 0,7 milioni.

Nei primi 9 mesi del 2026 la linea di business **Building Renovation & Management** ha registrato un EBITDA pari ad euro 1,4 milioni, superiore rispetto ad euro 0,8 milioni del 2025 nonostante la significativa contrazione dei ricavi scesi ad euro 7,0 milioni, rispetto ad euro 25,7 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 1,4 milioni di euro, con un EBITDA pari ad euro 0,3 milioni; nei primi 9 mesi del 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. al 30 settembre 2026 hanno contribuito con la vendita di 6 immobili per euro 2,3 milioni, disponendo di un portafoglio di 14 immobili per un valore di carico complessivo pari a 10,7 milioni di euro, confermandosi un'area di attività ad elevato potenziale, anche grazie alle sinergie con le attività di ristrutturazione interne; al 30 settembre 2025 era stato venduto nr. 1 immobile con ricavi pari ad euro 0,6 milioni.

Le società operanti sotto il marchio Saemi hanno registrato ricavi pari a 1,9 milioni di euro con un EBITDA pari ad euro 0,1 milioni, mentre Gabetti Lab e Voxel hanno riportato ricavi pari ad euro 1,4 milioni, in forte riduzione rispetto ad euro 22,7 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 0,5 milioni di euro, derivanti da contratti svolti in qualità di arranger.

L'EBITDA della **Capogruppo** è pari ad euro +0,1 milioni, inferiore rispetto ad euro 0,8 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 settembre 2026 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 3,9 milioni, di cui euro 1,6 milioni relativo all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16, è inferiore rispetto ad euro 5,3 milioni del 30 settembre 2025.
Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,5 milioni, in crescita rispetto ad euro 2,2 milioni del 2025 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 1,4 milioni, rispetto ad euro 2,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente con riferimento ad Abaco, Patrigest ed al Gruppo Gabetti Lab.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro -2,0 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -2,9 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 0,6 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. La voce

include inoltre euro 1,0 milioni di costi per consulenze connesse ad un arbitrato in corso. Ai fini di una rappresentazione omogenea e comparabile, anche i costi sostenuti nel 2025 relativi al medesimo arbitrato, pari a euro 0,3 milioni, sono stati riclassificati nella gestione straordinaria.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 settembre 2026 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 34.424 mila (euro 37.408 mila al 31 dicembre 2025), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 1.159 mila (euro 2.269 mila al 31 dicembre 2025) e quindi il patrimonio netto totale risulta pari ad euro 35.583 mila (euro 39.677 al 31 dicembre 2025).
Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dei primi nove mesi del 2026, risulta pari ad euro 49.612 mila (euro 47.163 mila al 31 dicembre 2025).

Indebitamento Finanziario

Al 30 settembre 2026 l'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti ammonta a euro 36,5 milioni, inclusivo di euro 5,5 milioni relativi a passività per leasing operativo. Al netto degli effetti IFRS 16, l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è pari a **euro 31,1 milioni**, in aumento di euro 11,0 milioni rispetto al 31 dicembre 2025. Tale incremento è principalmente riconducibile all'assorbimento di cassa della gestione operativa, influenzato da risultati economici inferiori alle attese (ricavi più contenuti) e dallo slittamento di alcuni incassi programmati, in particolare relativi alle vendite degli immobili Recrea. La liquidità ammonta a **euro 10 milioni**.

L'indebitamento non corrente, pari a **euro 23,3 milioni**, comprende principalmente euro 21,0 milioni relativi al nuovo finanziamento soci revolving concesso da Marcegaglia Investments S.r.l. nel luglio 2026, con scadenza nel 2029 e disponibilità massima di euro 25,0 milioni. L'indebitamento corrente, pari a **euro 17,7 milioni**, è principalmente riferibile a finanziamenti bancari, quote correnti di mutui, utilizzi di linee di credito e relativi interessi.

Al 30 settembre 2026 il Gruppo dispone inoltre di linee bancarie per crediti di firma e carte di credito per euro 1,9 milioni e di scoperti di cassa per complessivi euro 3,05 milioni, utilizzati per euro 2,47 milioni. Risultano inoltre fideiussioni rilasciate dalla Capogruppo per euro 9,4 milioni e una lettera di patronage impegnativa per euro 10 milioni a supporto della linea revolving concessa a Gabetti Lab S.p.A. Alla data di riferimento non risultano debiti finanziari scaduti.

Al 30 settembre 2026 l'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo ammonta a euro 27,5 milioni, inclusivo di euro 2,6 milioni relativi a passività per leasing operativo. Al netto degli effetti IFRS 16, l'indebitamento finanziario netto "effettivo" si attesta a **euro 24,9 milioni**, rispetto a euro 19,9 milioni al 31 dicembre 2025, con un incremento di euro 5,0 milioni, principalmente riconducibile allo sbilancio tra flussi in uscita e incassi dalle società controllate, nonché all'acquisto di euro 1,6 milioni di crediti fiscali dal Gruppo Gabetti Lab, utilizzabili in compensazione nel 2027. La liquidità ammonta a **euro 1,7 milioni**.

L'indebitamento non corrente, pari a **euro 21,7 milioni**, è sostanzialmente rappresentato dal nuovo finanziamento soci revolving di euro 21,0 milioni concesso da Marcegaglia Investments S.r.l., mentre l'indebitamento corrente, pari a **euro 5,0 milioni**, comprende principalmente finanziamenti ricevuti dalle società controllate, debiti derivanti dall'escussione di fideiussioni e interessi maturati sul finanziamento soci.

Al 30 settembre 2026 risultano inoltre fideiussioni rilasciate dalla Capogruppo per euro 9,4 milioni e una lettera di patronage impegnativa per euro 10 milioni a favore di Gabetti Lab S.p.A. Le linee di credito bancarie comprendono euro 1,4 milioni per crediti di firma e carte di credito ed euro 2,0 milioni di scoperto di cassa.

ANDAMENTO RISPETTO ALLE PREVISIONI DI BUDGET

A livello di ricavi e di margini operativi (EBITDA, EBIT), il consuntivo dei primi 9 mesi del 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 inferiore rispetto al budget ma in maniera più contenuta grazie ad una politica di contenimento dei costi e anche grazie al plusvalore di euro 1,6 milioni relativo alla diluizione della partecipazione in Wikicasa, a budget non prevista e nonostante i maggiori costi legati ad un arbitrato.

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 più lento andamento delle vendite degli immobili di Recrea ad oggi ancora in portafoglio.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE

In data 7 ottobre 2026 è stato rinnovato su Gabetti Lab il finanziamento chirografario revolving RCF di euro 10 milioni con scadenza aprile 2027 rinnovabile poi per ulteriori 6 mesi, ad oggi interamente utilizzato, a supporto della crescita dei nuovi business ed in particolare dell'attività di REcrea.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2025 il Gruppo ha avviato un rilevante processo di riassetto organizzativo, proseguito nel corso dei primi nove mesi del 2026, finalizzato al rafforzamento del modello operativo e al consolidamento del posizionamento del Gruppo quale full service provider, con un marcato DNA di broker e advisor a supporto delle diverse asset class.
Le direttrici strategiche perseguite comprendono il potenziamento del posizionamento competitivo, l'accrescimento dell'autorevolezza sul mercato, la semplificazione e l'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 un elevato grado di incertezza, riconducibile principalmente al protrarsi delle tensioni geopolitiche, alle politiche commerciali e tariffarie internazionali e alle fragilità strutturali che continuano a interessare l'economia globale. Tali fattori contribuiscono a mantenere elevata la volatilità dei mercati e continuano a condizionare le aspettative di crescita e le decisioni di investimento degli operatori.
Nei primi nove mesi del 2026 l'andamento economico del Gruppo è risultato complessivamente inferiore alle attese e il Management ha pertanto proseguito nell'attuazione delle iniziative commerciali, organizzative e di efficientamento previste dal piano, con l'obiettivo di favorire un progressivo recupero dei livelli di attività e della marginalità.

Sulla base delle evidenze attualmente disponibili per il quarto trimestre del 2026 si prevede una performance economica migliore rispetto a quella registrata nei precedenti trimestri dell'esercizio, sostenuta dalla possibile accelerazione dei ricavi, dal contributo delle iniziative commerciali avviate nel corso dell'anno e dal progressivo dispiegarsi degli effetti del riassetto organizzativo. Tale evoluzione è attesa contribuire a un miglioramento dei risultati complessivi dell'esercizio, pur in presenza di un contesto macroeconomico e geopolitico che permane caratterizzato da elementi di incertezza.

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono esposte le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 settembre 2026.

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.

- In data 20 luglio 2026 la società Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato la quota di partecipazione detenuta dal socio terzo, pari al 30% del capitale sociale, di Moon Energy S.r.l.. A seguito dell'operazione, la quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la Capogruppo è pari al 100%.
- Nel luglio 2026 la partecipazione in Costa S.r.l. è stata oggetto di una riorganizzazione societaria che ha portato G-Studio Nord Est S.r.l. ad acquisire il 51% di Studio Costa S.r.l., titolare del 100% di Costa S.r.l. Il Gruppo Gabetti detiene indirettamente il 9,29% di entrambe le società, consolidate integralmente.

***

Delibere di corporate governance

La Società, rende altresì noto che in data odierna il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in forma notarile, ha approvato le modifiche allo Statuto sociale di adeguamento alle disposizioni introdotte dalla Legge 5 marzo 2024, n. 21 (c.d. Legge Capitali), dal D.Lgs. 27 marzo 2026, n. 47 e dalla relativa normativa di attuazione. In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha approvato le modifiche di aggiornamento agli articoli 10, 11 e 12 dello Statuto sociale sulle modalità di svolgimento dell'Assemblea per recepire il nuovo articolo 125-bis.1 del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUF"); ha introdotto un nuovo comma agli articoli 14 e 20 dello Statuto al fine di recepire, rispettivamente in relazione al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale, il nuovo art. 147-bis.1 TUF sui principi di composizione degli organi sociali; ha apportato ulteriori modifiche di allineamento all'articolo 14 dello Statuto.
In data odierna, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato con il voto favorevole di tutti gli amministratori indipendenti della Società il nuovo regolamento per lo svolgimento delle assemblee, ai sensi dell'articolo 125-bis.1, comma 3, TUF.
Il verbale del Consiglio di Amministrazione, lo Statuto aggiornato e il regolamento ex 125-bis.1 TUF saranno resi disponibili nei termini e con le modalità di legge.

***

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Maurizio Gresele, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa

contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

***

CONTATTI INVESTOR RELATOR
Carolina Pasqualin
Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano
Tel. 02.7755.215 - investor.relations@gabetti.it

CONTATTI UFFICIO STAMPA
SEC Newgate - Tel. 02624999.1
Francesca Brambilla – francesca.brambilla@secnewgate.it – 3386272146
Michele Bon – michele.bon@secnewgate.it – 3386933868
Elena De Faveri – elena.defaveri@secnewgate.it – 3497250850

GABETTI GROUP – www.gabettigroup.com
Offriamo soluzioni integrate di advisory e servizi operativi in tutte le asset class, supportando privati, aziende e investitori istituzionali lungo l'intero ciclo di vita dell'immobile. Un modello integrato e altamente specializzato, pensato per garantire coordinamento e sinergia fra tutte le società del Gruppo. Una piattaforma unica, articolata in quattro aree strategiche: Advisory & Transactions, Real Estate Services, Network Services e Building Renovation & Management. Gabetti Group si distingue per una presenza capillare su scala nazionale e una conoscenza profonda dei territori. Grazie a sedi corporate nei principali capoluoghi regionali, agli uffici di Santandrea dedicati alla clientela HNWI e a una rete franchising di oltre 700 agenzie immobiliari in tutta Italia, anticipiamo le evoluzioni del mercato, governiamo la complessità e creiamo valore concreto e misurabile per l'intero ecosistema del Real Estate.

Allegati:

- conto economico consolidato di sintesi al 30 settembre 2026
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 2026
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 30 settembre 2026

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2026 30.09.2026	01.07.2025 30.09.2025
Ricavi da attività di agency e di consulenza	10.115	11.793	2.900	4.530
Altri proventi	231	893	102	66
Costi e spese operative	-13.759	-13.328	-4.311	-4.361
EBITDA ADVISORY & TRANSACTIONS - (A)	**-3.413**	**-641**	**-1.310**	**236**
Ricavi per servizi tecnici immobiliari	19.623	20.626	6.326	5.990
Altri proventi	278	622	93	121
Costi e spese operative	-18.007	-18.862	-5.969	-5.680
EBITDA REAL ESTATE SERVICES - (B)	**1.894**	**2.387**	**450**	**430**
Ricavi network franchising immobiliare	8.143	8.212	2.657	2.729
Ricavi network finanziario	15.351	13.444	4.899	4.438
Altri proventi	360	385	98	62
Costi e spese operative	-21.630	-19.833	-6.920	-6.458
EBITDA NETWORK SERVICES - (C)	**2.224**	**2.208**	**735**	**771**
Ricavi building renovation & management	7.049	25.744	2.790	6.777
Altri proventi	362	1.080	95	864
Costi e spese operative	-5.982	-26.011	-2.151	-7.193
EBITDA BUILDING RENOVATION & MANAGEMENT - (D)	**1.429**	**813**	**735**	**448**
EBITDA CAPOGRUPPO - (E)	**55**	**840**	**15**	**311**
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	**2.189**	**5.606**	**625**	**2.196**
Ammortamenti	-2.516	-2.198	-882	-754
Accantonamenti	-28	-514	-16	-62
Svalutazioni	-1.390	-2.591	-218	-342
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	**-3.934**	**-5.303**	**-1.116**	**-1.158**
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	**-1.745**	**303**	**-492**	**1.038**
Proventi ed oneri da partecipazioni	-169	-377	0	-123
Proventi finanziari	154	94	46	40
Oneri finanziari	-1.980	-2.634	-654	-872
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	**-1.995**	**-2.917**	**-608**	**-955**
GESTIONE STRAORDINARIA	**570**	**-245**	**-350**	**-245**
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	**-3.170**	**-2.859**	**-1.450**	**-162**
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	**494**	**1.315**	**-192**	**147**
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	**-2.676**	**-1.544**	**-1.642**	**-15**

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2026	31.12.2025
Rimanenze	10.905	10.803
Debiti per imposte sul reddito	-28	-184
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	34.280	31.550
Capitale netto di funzionamento	**45.157**	**42.169**
Imposte anticipate e differite	7.067	7.067
Immobilizzazioni immateriali nette	11.152	10.533
Immobilizzazioni materiali nette	6.066	7.242
Partecipazioni	2.388	1.356
Altre attività e passività	2.479	210
Attività (passività) fisse nette	**29.152**	**26.408**
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.204	-2.217
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	**72.105**	**66.360**
Debiti finanziari a breve termine	19.732	36.762
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-9.996	-23.567
Debiti finanziari a medio/lungo termine	26.786	13.488
Indebitamento finanziario netto	**36.522**	**26.683**
Capitale e riserve di terzi	1.159	2.269
Patrimonio netto del Gruppo	34.424	37.408
Totale	**72.105**	**66.360**

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolati alle normali condizioni di mercato. Si riportano di seguito le informazioni sull'incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/09/2026

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		61		51	34	678	5	
Professionecasa S.p.A.		1.416		172	441	13		
Totale collegate		**1.477**		**223**	**475**	**691**	**5**	
Società consociate								
Calcagno Deborah						23		
Colantoni Enrico				6		6		
Canonici Andrea				6		6		
Euro Energy Group S.r.l.		8			15			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		70			101			
Hubique						43		
Re factor S.r.l.	1.695	142			191		50	
Rehalta					4			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13		2				
SIM S.p.A.		6			5			
Fontana S.p.A.		6			5			
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		78			70			
Marcegaglia Holding S.r.l.		123			219			
Marcegaglia Investments S.r.l.			23.353					811
Marcegaglia Specialties S.r.l.		88			123			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		7						
Isopan S.p.A.		22			73			
Spinnaker S.r.l.		4				6		
Totale consociate	**1.695**	**567**	**23.353**	**14**	**806**	**84**	**50**	**811**
TOTALE	**1.695**	**2.044**	**23.353**	**237**	**1.281**	**775**	**55**	**811**
Totale Consolidato	**2.400**	**87.673**	**46.518**	**53.801**	**62.568**	**65.381**	**179**	**1.980**
Percentuale su totale Gruppo	**71%**	**2%**	**50%**	**0%**	**2%**	**1%**	**31%**	**41%**

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/09/2026

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Totale Joint venture								
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.		9.217	942	396	1.874	158		39
Tree Real Estate S.r.l.		591	2.335	591	461	15		138
Great S.p.A.	8.333	11.014		1.601	2.641	447	447	
Patrigest S.p.A.	13	2.432		60	360		9	
Gabetti Franchising S.r.l.	-	3.258		1.092	1.219			
Abaco Engineering S.r.l.	840	819		278	200		67	
Monety S.p.A.		215		30	221			
Gabetti Lab S.p.A.	17.500	8.191		887	285		1.336	
Moon Energy S.r.l.	133	128		367	37		14	
AssicuraRE S.r.l.		156		355	66			
Recrea S.r.l.				293				
Voxel S.p.A.		52		4			23	
G Studio Servizi S.r.l.		1						
Totale controllate	**26.819**	**36.074**	**3.277**	**5.954**	**7.364**	**620**	**1.896**	**177**
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		57		49	34	90		
Professionecasa S.p.A.		646		52	68			
Totale collegate		**703**		**101**	**102**	**90**		
Società consociate								
Calcagno Deborah						23		
Colantoni Enrico				6		6		
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.				2				
Marcegaglia Investments S.r.l.			23.353					811
Totale consociate			**23.353**	**8**		**29**		**811**
TOTALE	**26.819**	**36.777**	**26.630**	**6.063**	**7.466**	**739**	**1.896**	**988**
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	**26.819**	**40.100**	**29.263**	**7.650**	**7.536**	**8.321**	**4.292**	**1.127**
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	**100%**	**92%**	**91%**	**79%**	**99%**	**9%**	**44%**	**88%**