



Resoconto Intermedio di Gestione

Situazione al 31 Marzo 2025



Dati societari

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale euro 14.869.514,00 i.v.

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

Investor Relator

Direttore Affari Legali e Societari

Avv. Carolina Pasqualin

E-mail: investor.relations@gabetti.it

INDICE

Resoconto Intermedio di Gestione

- 4. Organi Sociali
- 6. Cariche Sociali e deleghe conferite
- 7. Struttura del Gruppo
- 8. Azionariato
- 8. Composizione del capitale sociale
- 9. Area di consolidamento
- 9. Principi contabili e criteri di valutazione
- 10. Conto economico consolidato di sintesi
- 11. Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
- 12. Risultati consolidati e andamento delle aree di business
- 24. Struttura Patrimoniale-Finanziaria
- 30. Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento
- 31. Andamento rispetto alle previsioni di *budget*
- 32. Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società
- 33. Posizioni debitorie scadute
- 34. Le Persone
- 35. Avviamenti e *impairment test*
- 36. Operazioni rilevanti avvenute nel primo trimestre dell'esercizio
- 37. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre ed evoluzione prevedibile della gestione
- 38. Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

ORGANI SOCIALI**Consiglio di Amministrazione**

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

Collegio Sindacale

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

Società di Revisione

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

Comitato Controllo e Rischi

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

Comitato Nomine e Politiche Retributive

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

Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

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

Lead Independent Director

Franco Carlo Papa

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

Marco Speretta

Organismo di Vigilanza

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Maurizio Gresele

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

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

CARICHE SOCIALI E DELEGHE CONFERITE

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

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

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

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

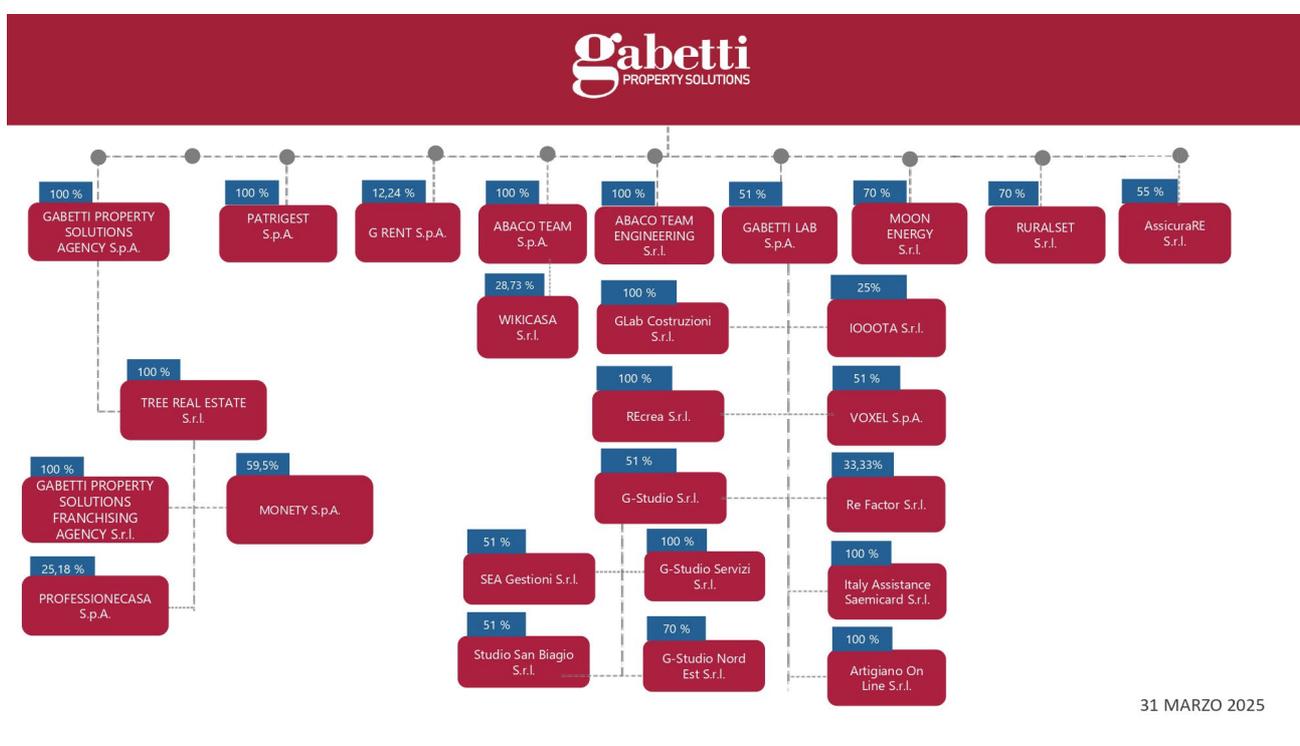
Restano di competenza del Consiglio di Amministrazione, le decisioni sulle seguenti materie:

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



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

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2025



31 MARZO 2025

AZIONARIATO

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

Dati al 12/05/2025

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

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Il Capitale Sociale 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 del risultato dei primi tre mesi del 2025, risulta pari ad euro 44.884 mila (euro 44.854 mila al 31 dicembre 2024).

AZIONI PROPRIE

Al 31 marzo 2025 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

AREA DI CONSOLIDAMENTO

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2024:

- Con atto notarile del 10 dicembre 2024 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato l'intera quota di partecipazione pari al 100% del capitale sociale delle società Italy Assistance Saemicard S.r.l. (Saemi S.r.l.) e Artigiano On Line S.r.l. (AOL S.r.l.). Entrambe le acquisizioni hanno avuto efficacia a decorrere dal giorno 1° gennaio 2025. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%).
- Nel mese di gennaio è avvenuta la sottoscrizione integrale dell'aumento di capitale sociale a pagamento per massimi nominali euro 1.100.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, deliberato dall'Assemblea degli Azionisti della società G Rent S.p.A. in data 28 novembre 2024. Di conseguenza il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato è pari ad euro 81.708,34 composto da nr. 8.170.834 azioni ordinarie prive di valore nominale.

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

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

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

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
AGENCY e CORPORATE SERVICES		
Ricavi da attività di agency	3.579	3.027
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	7.124	8.529
Altri proventi	156	107
Costi e spese operative	-10.465	-11.267
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	394	397
REAL ESTATE NETWORK SERVICES		
Ricavi network franchising immobiliare	2.749	2.625
Ricavi network condominio e tec	9.425	13.055
Ricavi network finanziario	4.094	2.778
Altri proventi	97	346
Costi e spese operative	-15.481	-16.612
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	884	2.192
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	346	263
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C)	1.624	2.852
Ammortamenti	-717	-731
Accantonamenti	-290	0
Svalutazioni	-800	-1.647
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-1.807	-2.378
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-183	474
Proventi ed oneri da partecipazioni	0	0
Proventi finanziari	27	8
Oneri finanziari	-846	-1.691
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-819	-1.683
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.002	-1.209
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	382	472
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-620	-737

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2025	31.12.2024
Crediti finanziari	83	74
Rimanenze	4.271	2.470
Debiti per imposte sul reddito	-90	-82
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	39.891	37.432
Capitale netto di funzionamento	44.156	39.894
Imposte anticipate e differite	8.560	8.560
Immobilizzazioni immateriali nette	10.540	7.216
Immobilizzazioni materiali nette	8.165	8.482
Partecipazioni	1.810	1.810
Altre attività	204	189
Attività (passività) fisse nette	29.279	26.257
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.166	-1.921
Fondi a lungo termine	0	0
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	71.269	64.230
Debiti finanziari a breve termine	19.414	12.996
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-23.494	-25.732
Debiti finanziari a medio/lungo termine	35.332	35.968
Indebitamento finanziario netto	31.252	23.232
Capitale e riserve di terzi	3.327	3.695
Patrimonio netto del Gruppo	36.690	37.303
Totale	71.269	64.230

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

Nei primi mesi del 2025, l'economia italiana mostra segnali di stabilità e moderato miglioramento, grazie a una ripresa graduale dei consumi e degli investimenti. Il calo dell'inflazione ha spinto la BCE a ridurre nuovamente il tasso di rifinanziamento dal 3,40% al 2,65% tra settembre 2024 e marzo 2025. L'Italia mostra un miglioramento rispetto alla media dell'Unione Europea e, contestualmente, i principali indicatori macroeconomici evidenziano una dinamica positiva. Il PIL è in moderata crescita, mentre il tasso di occupazione continua a migliorare, sostenuto dalla ripresa della domanda interna e da una maggiore stabilità del mercato del lavoro. Le prospettive restano positive, pur con la necessaria attenzione all'evoluzione del contesto internazionale.

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

Nel contesto sopra delineato, i ricavi operativi del Gruppo al 31 marzo 2025 ammontano ad euro 27,2 milioni, inferiori dell'11% rispetto ad euro 30,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente con riferimento al Gruppo Gabetti Lab ed all'attività di Appaltatore dove nel 1° trimestre del 2024 era presente la coda dei lavori di chiusura dei cantieri non terminati al 31 dicembre 2023.

Nel dettaglio per linea di business, i ricavi dell'Agency e dei Corporate Services sono risultati inferiori del 7% rispetto all'anno precedente. In particolare, Abaco ha registrato un calo del 17%, attribuibile alla riduzione delle manutenzioni straordinarie relative a un'importante commessa nella divisione Facility, nonché alla contrazione delle divisioni Engineering e HSE, a seguito del venir meno degli incentivi fiscali legati al mercato delle riqualificazioni. Anche Patrigest ha segnato un calo del 19%, principalmente a seguito di una minore acquisizione di incarichi ed in parte a seguito dello slittamento al secondo trimestre del 2025 del completamento di alcuni contratti di advisory acquisiti negli ultimi mesi. In controtendenza, l'Agency diretta ha registrato una crescita del 18%, grazie all'ottima performance del Portfolio Management e della divisione Home Value.

La linea di business Real Estate Network Services ha registrato ricavi inferiori del 13%, prevalentemente con riferimento al Gruppo Gabetti Lab ed all'attività di Appaltatore, in crescita invece i ricavi "core" del franchising e della segnalazione finanziaria.

Al 31 marzo 2025 il Gruppo Gabetti ha realizzato un **EBITDA** pari ad euro **1,6 milioni**, inferiore rispetto ad euro 2,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In linea rispetto all'anno precedente risulta la business unit Agency e Corporate Services, con l'Agency in crescita, sostanzialmente in linea Patrigest e Ruralset, in leggera riduzione Abaco, dopo il risultato molto positivo del 2024 (per i minori ricavi); inferiore invece la business unit Real Estate Network Services penalizzata dai minori ricavi di Gabetti Lab.

Inferiore anche l'**EBIT** di Gruppo, pari ad euro **-0,2 milioni** rispetto ad euro 0,5 milioni del 31 marzo 2024, nonostante le minori svalutazioni crediti relative al Gruppo Gabetti Lab; al 31 marzo 2025 è inoltre presente un accantonamento al fondo rischi per euro 0,3 milioni.

I costi operativi, pari ad euro 25,9 milioni sono inferiori del 7% rispetto al 31 marzo 2024 (pari ad euro 27,9 milioni) a seguito del minor volume di ricavi del Gruppo Gabetti Lab legato all'attività di Appaltatore.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 31 marzo 2025 è stato pari ad euro 0,4 milioni (inclusivo di euro 0,3 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in linea rispetto al 31 marzo 2024.

L'Agency Diretta ha registrato ricavi in crescita del 18%. A livello dei singoli settori l'andamento è stato il seguente: Portfolio Management +122%, Home Value +48%, Corporate -6% e Santandrea -15%. L'EBITDA pari ad euro -0,3 milioni è risultato in miglioramento rispetto ad euro -0,6 milioni del 31 marzo 2024 per effetto soprattutto dei maggiori ricavi.

Al 31 marzo 2025 i ricavi di Abaco sono inferiori del 17% rispetto a quelli del 2023, in crescita il Loans (+21%) e il Property (+2%), inferiore l'Audit (-8%), l'HSE (-35%) e l'Engineering (-46%) penalizzate dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al mondo riqualificazione energetiche ed il Facility (-34%) in quanto sono venute meno alcune manutenzioni straordinarie; in contrazione L'EBITDA pari ad euro 0,7 milioni rispetto ad euro un milione dell'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati inferiori del 19% rispetto all'anno precedente, principalmente a seguito di una minore acquisizione di incarichi ed in parte a seguito dello slittamento al secondo trimestre del 2025 del completamento di alcuni contratti di advisory acquisiti negli ultimi mesi. Su Patrigest si evidenzia che è stato dato avvio ad una riorganizzazione interna, anche al fine di dare impulso alla strategia commerciale e ad inizio maggio 2025 è stato nominato un nuovo Amministratore Delegato, figura di spicco nel settore immobiliare con l'obiettivo di riportare Patrigest ai livelli di fatturato e marginalità degli scorsi esercizi, anche attraverso nuove linee di business in grado di supportare tutte le società del Gruppo e creare nuove opportunità per il mercato esterno, tra cui la nuova business unit "Market Research and Data Intelligence", che andrà a consolidare e integrare ulteriormente quella che era l'attività dell'Ufficio Studi Gabetti. L'EBITDA è stato pari ad euro -0,2 milioni in miglioramento rispetto ad euro -0,3 milioni del 31 marzo 2024 grazie a un efficace contenimento dei costi.

Nei piani di sviluppo e di riorganizzazione del Gruppo è prevista anche l'integrazione in Patrigest, come nuova linea di business, dei servizi oggi offerti da Ruralset, che si occupa di consulenza in campo estimativo e agronomico con volumi di ricavi al 31 marzo 2025 pari ad euro 0,1 mila, sostanzialmente in linea rispetto al 2024 e con un EBITDA anch'esso allineato e pari ad euro -0,1 mila.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 0,9 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), inferiore rispetto ad euro 2,2 milioni del 31 marzo 2024.

In linea con le attese si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti, che conta n. 725 contratti al 31 marzo 2025, con una temporanea riduzione di n. 18 punti rispetto a fine 2024, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nel 1° trimestre 2025 sono pari a euro 0,9 milioni (euro 0,7 milioni al 31 marzo 2024). I ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono in crescita dell'1% rispetto al 31 marzo 2024.

I ricavi complessivi del franchising pari euro 2,7 milioni sono stati superiori rispetto ad euro 2,6 milioni del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 0,4 milioni sostanzialmente in linea rispetto all'anno precedente.

Al 31 marzo 2025 i ricavi complessivi del Gruppo Gabetti Lab sono stati pari ad euro 9,4 milioni, inferiori rispetto ad euro 13,1 milioni del 31 marzo 2024.

In diminuzione l'attività di Appaltatore che al 31 marzo 2025 ha registrato ricavi per euro 8,5 milioni, rispetto ad euro 12,7 milioni del 1° trimestre 2024 dove era presente la coda dei lavori di chiusura dei cantieri non terminati al 31 dicembre 2023.

Con riferimento ai nuovi business avviati lo anno scorso, i ricavi derivanti dalla gestione degli studi di amministrazione condominiale acquisiti nel 2024 sono stati pari ad euro 0,2 milioni con un EBITDA in pareggio. Prosegue anche l'attività di REcrea srl (società specializzata nell'acquisizione, riqualificazione e rivendita di immobili) che dispone attualmente di un portafoglio di circa 15 immobili acquisiti e le prime vendite sono previste entro la chiusura del primo semestre del 2025.

Inoltre con data di efficacia 1 gennaio 2025 Gabetti Lab S.p.A. ha acquisito il 100% delle quote della società "Italy Assistance Saemicard S.r.l." e della società "Artigiano On Line S.r.l. (AOL), che operano sotto il marchio Saemi, leader nel settore dell'assistenza tecnica ai condomini e provider di diverse compagnie assicurative tramite una rete di oltre 12.000 tecnici in 8.000 comuni italiani. L'acquisizione è lo step finale di una collaborazione iniziata con Saemi per il lancio nel 2024 del progetto GH24, un servizio unico sul mercato, basato sul modello di intervento di Saemi e coperto da polizza assicurativa, a disposizione di amministratori e condomini per la gestione delle urgenze e la risoluzione degli imprevisti nel condominio. I ricavi al 31 marzo 2025 di Saemi sono stati pari ad euro 0,8 milioni con un EBITDA pari ad euro 0,1 milioni.

L'EBITDA complessivo del Gruppo Gabetti Lab è stato pari ad euro 0,2 milioni rispetto ad euro 1,7 milioni del 2024 che però registrava sotto l'EBITDA euro 0,9 milioni di svalutazioni crediti relativi all'attività di arranger in ambito ecobonus; al 31 marzo 2025 invece le svalutazioni crediti sono state pari a euro 0,1 milioni.

Al 31 marzo 2025 è risultata in forte crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Money ed Assicurare; al 31 marzo 2025 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 4,1 milioni, superiori del 47% rispetto ad euro 2,8 milioni del 2024,

mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 0,3 milioni in miglioramento rispetto al pareggio del 2024.

L'EBITDA della Capogruppo è stato pari ad euro +0,3 milioni (inclusivo di euro 0,3 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in linea rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Al 31 marzo 2025 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 1,8 milioni, di cui euro 0,5 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 0,6 milioni al 31 marzo 2024), è inferiore rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 0,7 milioni, in linea rispetto al 2024 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 0,8 milioni, rispetto ad euro 1,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente con riferimento a Gabetti Lab ed ai crediti per fatture da emettere afferenti l'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione. Al 31 marzo 2025 sono inoltre presenti euro 0,3 milioni di accantonamenti al fondo rischi e oneri.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,8 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -1,7 milioni del 31 marzo 2024, dovuto prevalentemente ai minori interessi passivi maturati sui finanziamenti accesi nel corso del 2023 legati all'attività di appaltatore e progressivamente diminuiti tramite il pagamento delle rate trimestrali.

Al 31 marzo 2025 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,6 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 0,4 milioni), **in miglioramento rispetto ad euro -0,7 milioni del 31 marzo 2024** nonostante nel 1° trimestre 2025 siano presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri per 0,3 milioni derivanti da un importante riassetto organizzativo e di governance approvato dal Gruppo e i cui benefici si manifesteranno nei prossimi mesi. Inoltre i nuovi business del Gruppo Gabetti Lab, che solo

in parte hanno iniziato a generare ricavi e margini, si prevede andranno a regime entro la fine del 2025 compensando la minore attività di Appaltatore.

L'effetto economico complessivo al 31 marzo 2025 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -14 mila (euro -49 mila al 31 marzo 2024), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 597 mila, maggiori ammortamenti per euro 532 mila e maggiori oneri finanziari per euro 79 mila.

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

AGENCY e CORPORATE SERVICES

L'attività di Agency e Corporate Services comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency), l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) ed a partire dal 9 agosto 2023 anche l'attività di consulenza in campo estimativo e agronomico grazie all'acquisizione del 70% di Ruralset, società specializzata in tale ambito.

Negli ultimi anni il Gruppo ha intrapreso la scelta strategica di sviluppare nelle aree ritenute più interessanti gli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e tecnici.

Al 31 marzo 2025 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Como, Genova, Bologna, Padova, Modena, Firenze, Napoli e Bari, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

Al 31 marzo 2025 l'EBITDA è stato pari ad euro 394 mila, in linea rispetto ad euro 397 mila del 31 marzo 2024.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 10.703 mila, risultano inferiori del 7% rispetto ad euro 11.556 mila del 2024.

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

Tipologia	03/2025	03/2024	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	772	904	-132	-15%
Home Value	1.031	697	334	48%
Corporate	1.018	1.085	-67	-6%
Portfolio M.	758	342	416	122%
TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA	3.579	3.028	551	18%
Abaco	6.701	8.028	-1.327	-17%
Patrigest	339	416	-77	-19%
Ruralset	84	84	0	0%
TOT. RICAVI CONSULENZA e SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI	7.124	8.528	-1.404	-16%
TOTALE	10.703	11.556	-853	-7%

Intermediazione immobiliare diretta

L'attività di intermediazione svolta dal Gruppo in via diretta si riferisce ai settori Luxury (a marchio Santandrea Luxury Houses & Top Properties), Home Value (Frazionamenti e Cantieri), Corporate e Portfolio Management.

I ricavi della rete diretta pari ad euro 3.579 mila sono in crescita del 18% rispetto ad euro 3.028 mila del 31 marzo 2024; nel dettaglio si evidenziano i seguenti andamenti: Portfolio M. +122%, Home Value +48%, Corporate -6% e Santandrea Luxury Houses & Top Properties -15%.

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

Anche la divisione Home Value ha registrato un aumento del fatturato grazie all'avvio della commercializzazione di alcuni cantieri acquisiti a fine 2023/inizio 2024 che nei mesi scorsi avevano avuti dei ritardi nel rilascio delle concessioni edilizie allo sviluppatore.

Sostanzialmente in linea è stato il Corporate, in ritardo invece la divisione Santandrea Luxury Houses & Top Properties che è stata oggetto ad inizio anno di un importante piano di

riorganizzazione con diversi avvicendamenti a livello di organico, i cui benefici si vedranno nei prossimi mesi.

L'EBITDA dell'Agency diretta è pari ad euro -296 mila, in miglioramento rispetto ad euro -563 mila dello scorso anno, a seguito principalmente dei maggiori volumi di ricavi.

Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari

Abaco

Si registrano ricavi operativi pari ad euro 6.701 mila, inferiori del 17% rispetto ad euro 8.028 mila del 31 marzo 2024: in crescita il Loans (+21%) grazie al maggior volume delle perizie retail ed il Property (+2%), sostanzialmente in linea l'Audit (-8%), in contrazione invece l'Engineering (-46%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al mondo riqualificazione energetica, il Facility (-34%) per il venir meno di alcune lavorazioni straordinarie su un importante commessa e l'HSE (-35%) per il venir meno di alcune attività collegate al superbonus.

L'EBITDA è stato pari ad euro 726 mila, leggermente inferiore rispetto ad euro 1.036 mila del 2024.

Patrigest

I ricavi sono stati pari a 339 mila euro, in calo del 19% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, quando erano pari a 416 mila euro. Il risultato è dovuto a una minore acquisizione di incarichi ed in parte a seguito dello slittamento al secondo trimestre del 2025 del completamento di alcuni contratti di advisory acquisiti negli ultimi mesi. L'EBITDA al 31 marzo 2025, pari ad euro -217 mila, risulta sostanzialmente allineato rispetto ad euro -195 mila del 2024 con minori ricavi che sono stati compensati dal contenimento dei costi.

Ruralset

I ricavi al 31 marzo 2025 sono stati pari ad euro 84 mila in linea rispetto al 2024, con un EBITDA pari ad euro -102 mila anch'esso allineato all'anno precedente. La società è stata acquisita nell'ultima parte del 2023 e si sta integrando sempre più nell'offerta commerciale complessiva del Gruppo Gabetti evidenziando una progressiva crescita nel volume di ricavi. Nei piani di sviluppo e riorganizzazione del Gruppo, Ruralset verrà integrata in Patrigest come nuova linea di business.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 31 marzo 2025 è stato pari ad euro 10.465 mila, inferiore (-7%) rispetto ad euro 11.267 mila del 2024 a seguito dei minori costi variabili collegati ai minori volumi di ricavi anch'essi in riduzione del 7%.

REAL ESTATE NETWORK SERVICES

La linea di business Real Estate Network Services, che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti), la rete Gabetti Condominio (amministratori di condominio) e Gabetti Tec (professionisti e imprese) ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety e Assicurare), al 31 marzo 2025 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 884 mila, inferiore rispetto ad euro 2.192 mila del 31 marzo 2024.

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

Tipologia/ Rete	03/2025	03/2024	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	2.749	2.625	124	5%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	9.425	13.055	-3.630	-28%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	4.094	2.778	1.316	47%
TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES	16.268	18.458	-2.190	-12%

Network franchising immobiliare

Al 31 marzo 2025 risultano sottoscritti n. 725 contratti di affiliazione con una temporanea riduzione di n. 18 punti rispetto a fine 2024, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio.

I ricavi operativi sono stati pari ad euro 2.749 mila, superiori del 5% rispetto ad euro 2.625 mila del 31 marzo 2024.

Risultano in aumento i ricavi "core" del franchising relativi a fees e royalties che a consuntivo risultano maggiori dell'1% rispetto al primo trimestre 2024.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nel 1° trimestre del 2025 sono stati pari a euro 873 mila (euro 737 mila al 31 marzo 2024). Al 31 marzo 2025 sono n. 792 i contratti sottoscritti relativi al toolbox (n. 814 al 31 dicembre 2024) da agenzie interne ed esterne al gruppo.

Con riferimento a Gabetti Franchising Agency nel corso del 2024 è incominciata un'attività di rebranding delle insegne e del layout delle agenzie con l'obiettivo di rendere più allineati e moderni i negozi a marchio Gabetti. A fine 2024 è partito anche il nuovo servizio offerto alle agenzie "G for Job", servizio di formazione e coaching; da queste attività ci si attende una crescita dei volumi in ambito di servizi offerti agli affiliati, linea che si affianca e assumerà, come tutta la parte servizi, sempre maggior rilievo rispetto all'attività core, peraltro in continua crescita; al 31 marzo 2025 i ricavi di questi servizi sono stati pari ad euro 68 mila.

L'EBITDA al 31 marzo 2025 è stato pari ad euro 390 mila, leggermente inferiore rispetto ad euro 443 mila dell'anno precedente prevalentemente per i costi della convention effettuata a febbraio 2025.

Network condominio e tec

Al 31 marzo 2025 i ricavi operativi del Gruppo Gabetti Lab sono stati pari ad euro 9.425 mila, inferiori (-28%) rispetto ad euro 13.055 mila del 31 marzo 2024; in tale settore oltre a Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel rientrano anche le società legate ai nuovi business: REcrea, G. Studio, G. studio Servizi, G-Studio Nord Est, i primi 2 studi di amministrazione condominiale acquisiti (Sea Gestioni e Studio S. Biagio) e le nuove società "Italy Assistance Saemicard S.r.l." e "Artigiano On Line S.r.l. (AOL), che operano sotto il marchio Saemi, acquisite in data 10 dicembre 2024 ma con data di efficacia 1 gennaio 2025.

Risulta in diminuzione l'attività di Appaltatore. Nel 1° trimestre del 2024 era presente la coda dei lavori di chiusura dei cantieri non terminati al 31 dicembre 2023; i ricavi derivanti dall'attività di "Esco" su cui il Gruppo sta puntando avvicinandosi al mercato dei condomini e delle RSA con impianti centralizzati, non si sono ancora concretizzati, sebbene sia stato acquisito un importante portafoglio che verrà portato in cantiere nei prossimi mesi.

Con riferimento ai nuovi business avviati lo scorso anno, i ricavi derivanti dalla gestione degli Studi di Amministrazione condominiale acquisiti nel 2024 sono stati pari ad euro 209 mila con un EBITDA in pareggio; prosegue anche l'attività di REcrea srl (società specializzata nell'acquisizione, riqualificazione e rivendita di immobili), che dispone attualmente di un portafoglio di circa 15 immobili acquisiti mentre le prime vendite sono previste entro la chiusura del 1° semestre del 2025; al 31 marzo 2025 l'EBITDA è stato pari ad euro -38 mila. Inoltre con data di efficacia 1 gennaio 2025 Gabetti Lab S.p.A. ha acquisito il 100% delle quote della società "Italy Assistance Saemicard S.r.l." e della società "Artigiano On Line S.r.l. (AOL), che operano sotto il marchio Saemi, i cui ricavi al 31 marzo 2025 sono stati pari ad euro 753 mila con un EBITDA pari ad euro 45 mila.

L'EBITDA complessivo del Gruppo Gabetti Lab è stato pari ad euro 171 mila, rispetto ad euro 1.659 mila del 2024 che però registrava sotto l'EBITDA euro 907 mila di svalutazioni crediti relativi all'attività di arranger in ambito ecobonus; al 31 marzo 2025 invece le svalutazioni crediti sono state pari a euro 108 mila.

Network finanziario

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

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

Nonostante un mercato segnato ancora da grande incertezza, dopo un 2024 in forte crescita, anche nel 1° trimestre del 2025 si conferma il trend positivo; infatti al 31 marzo 2025 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 4.094 mila, in crescita del 47% rispetto ad euro 2.778 mila del 2024, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 151 milioni di euro, superiore del 48% rispetto all'anno precedente.

L'EBITDA di Monety al 31 marzo 2025 è pari ad euro 262 mila, molto superiore rispetto ad euro -22 mila dell'anno precedente, grazie alla forte crescita dei ricavi; in miglioramento risulta anche Assicurare con un EBITDA che è stato pari ad euro -4 mila, rispetto ad euro -102 mila del 2024.

La rete commerciale dei mediatori al 31 marzo 2025 è pari a n. 194 unità (n. 190 al 31 dicembre 2024).

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 31 marzo 2025 risulta pari ad euro 15.481 mila, inferiore rispetto ad euro 16.612 mila dell'anno precedente, prevalentemente a seguito dei costi sostenuti dal mondo Gabetti Lab collegati all'attività di Appaltatore.

CAPOGRUPPO

Al 31 marzo 2025 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro +346 mila, in miglioramento rispetto ad euro 263 mila del 2024 prevalentemente per maggiori riaddebiti alle società controllate.

STRUTTURA PATRIMONIALE FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 marzo 2025 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 36.690 mila (euro 37.303 mila al 31 dicembre 2024), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 3.327 mila (euro 3.695 mila al 31 dicembre 2024) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 40.017 mila (euro 40.998 al 31 dicembre 2024).

Indebitamento Finanziario

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

Dichiarazione sull'indebitamento	31.03.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	116	119
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	21.002	24.305
C - Altre attività finanziarie correnti	2.376	1.308
D - Liquidità (A + B + C)	23.494	25.732
E - Debito finanziario corrente	-7.002	-46
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-10.383	-10.946
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-17.385	-10.992
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	6.109	14.740
I - Debito finanziario non corrente	-29.842	-30.167
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-29.842	-30.167
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-23.733	-15.427
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-2.029	-2.004
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-5.490	-5.801
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-7.519	-7.805
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-31.252	-23.232

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2025 ammonta ad euro 31,3 milioni, composto per euro 17,4 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 29,8 milioni non correnti al netto di euro 23,5 milioni di liquidità, oltre ad euro 7,5 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 23,7 milioni con un incremento di euro 8,3 milioni rispetto al 31 dicembre 2024. Di questi euro 2,6 milioni sono riconducibili all'escussione della garanzia di La Gaiana effettuata dal socio Marcegaglia Investments S.r.l., trasformato in data 25 marzo 2025 in debito finanziario; euro 2,2 milioni derivano dal debito residuo relativo all'acquisto delle partecipazioni (Italy Assistance Saemicard S.r.l. e Artigiano On Line S.r.l.); il resto dell'incremento deriva dall'assorbimento della gestione operativa, negativa nel 1° trimestre del 2025, soprattutto

con riferimento al Gruppo Gabetti Lab dove ha pesato il ritardo legato ad alcune cessioni di crediti alle Banche, che si prevede di recuperare nei prossimi mesi.

L'indebitamento non corrente al 31 marzo 2025 include:

- l'importo di euro 6,50 milioni relativo a sette mutui chirografari con garanzia SACE concessi da diversi istituti di credito, erogati nel corso del 2022 e del 2023 per un importo totale di erogato iniziale di euro 22,4 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 2,58 milioni relativo a tre mutui chirografari con garanzia SACE concessi da un istituto di credito e poi successivamente ceduti ad altro finanziatore, erogati nel corso del 2022 per un importo totale di euro 12,75 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 19,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.;
- l'importo di euro 1,76 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento finanziario corrente al 31 marzo 2025 include:

- l'importo di euro 6,63 milioni relativo alla quota a breve dei sette mutui chirografari in essere con gli istituti di credito, sopra citati;
- l'importo di euro 2,59 milioni relativo alla quota a breve dei tre mutui chirografari in essere con altro finanziatore, sopra citato;
- l'importo di euro 4,76 milioni relativo a una operazione di lending crowdfunding;
- l'importo di euro 2,24 milioni relativo al debito per l'acquisto delle partecipazioni (Italy Assitance Saemicard S.r.l. e Artigiano On Line 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'importo di euro 0,29 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Al 31 marzo 2025 è presente una linea di credito concessa dal sistema bancario per euro 1,8 milioni per crediti di firma e carte di credito oltre ad un milione di scoperto di cassa su Gabetti Lab, non utilizzato al 31 marzo 2025.

Al 31 marzo 2025 sono in essere fidejussioni, sempre rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Inoltre al 31 dicembre 2024 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha rilasciato due lettere di patronage nei confronti di Gabetti Lab e Voxel con riferimento alla cessione di crediti d'imposta in favore di Banco BPM S.p.A. per complessivi euro 100 milioni, a cui successivamente in data 25 febbraio 2025 si è aggiunta un'ulteriore lettera di patronage, sempre con riferimento alla cessione di crediti d'imposta in favore di Banco BPM S.p.A., per euro 40 milioni.

Alla data del 31 marzo 2025 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

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

Gabetti Lab e controllate	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	31/03/2025	31/12/2024	delta
Liquidità	7.622	9.851	-2.229
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	1.092	13	1.079
Debiti verso banche/factoring/soci	-19.055	-16.246	-2.810
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	-17.075	-17.917	841
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	0	-63	63
Debiti verso Altri per acquisizione SAEMI e AOL	-2.240	0	-2.240
Indebitamento (finanziario effettivo)	-29.658	-24.362	-5.296
Altre attività del Gruppo (no Gabetti Lab)	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	31/03/2025	31/12/2024	delta
Liquidità	13.381	14.455	-1.074
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	1.401	1.414	-13
Debiti verso banche/factoring/soci	-25.647	-23.547	-2.100
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	17.075	17.917	-841
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-285	-1.303	1.019
Indebitamento (finanziario effettivo)	5.925	8.935	-3.009

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	31.03.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	10	16
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	3.082	4.193
C - Altre attività finanziarie correnti	1.263	1.256
D - Liquidità (A + B + C)	4.355	5.465
E - Debito finanziario corrente	-3.210	-3.151
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.166	-1.303
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-4.376	-4.454
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-21	1.011
I - Debito finanziario non corrente	-20.762	-19.000
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-20.762	-19.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS	-20.783	-17.989
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-851	-846
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-2.790	-3.005
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-3.641	-3.851
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-24.424	-21.840

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 31 marzo 2025 ammonta ad euro 24,4 milioni, composto per euro 4,4 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 20,8 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 4,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 3,6 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 20,8 milioni, con un incremento di euro 2,8 milioni rispetto ad euro 18,0 milioni del 31 dicembre 2024 a seguito principalmente dell'escussione della garanzia di La Gaiana effettuata dal socio Marcegaglia Investments S.r.l., trasformato in data 25 marzo 2025 in debito finanziario pari ad euro 2,6 milioni.

L'indebitamento non corrente al 31 marzo 2025 include:

- l'importo di euro 4,0 milioni relativo ad un primo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni;
- l'importo di euro 15 milioni relativo ad un secondo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. al fine di sostenere le esigenze finanziarie e supportare i piani strategici del Gruppo, anche con particolare riferimento al perseguimento di obiettivi di business di Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A.
- l'importo di euro 1,76 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento corrente al 31 marzo 2025 include:

- l'importo di euro 3,2 milioni relativi a finanziamenti ricevuti dalle società controllate del Gruppo;
- 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'importo di euro 0,29 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 31 marzo 2025 ammonta ad euro 15,3 milioni correlato al finanziamento soci di cui sopra; non include inoltre euro 1,8 milioni di crediti finanziari inerenti le commissioni attive su fideiussioni e sulle lettere di patronage prestate dalla Capogruppo a favore di Gabetti Lab

Al 31 marzo 2025 risultano in essere fideiussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Inoltre al 31 dicembre 2024 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha rilasciato due lettere di patronage nei confronti di Gabetti Lab e Voxel con riferimento alla cessione di crediti d'imposta in favore di Banco BPM S.p.A. per complessivi euro 100 milioni di patronage, a cui successivamente in data 25 febbraio 2025 si è aggiunta un'ulteriore lettera, sempre con riferimento alla cessione di crediti d'imposta in favore di Banco BPM S.p.A., per euro 40 milioni.

Al 31 marzo 2025 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,3 milioni per crediti di firma e carte di credito.

RISCHI RELATIVI ALL'EVOLUZIONE DEL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il Gruppo svolge la propria attività prevalentemente nel mercato immobiliare in un settore altamente regolamentato, in conformità alle leggi ed ai regolamenti vigenti, alla normativa italiana, alla normativa ed ai regolamenti comunitari.

L'emanazione di nuove leggi o regolamenti, nonché le modifiche, a livello comunitario, nazionale e/o locale, alla normativa, anche fiscale e ambientale attualmente vigente, potrebbero generare un aggravio dei costi o difficoltà nel conseguimento dei ricavi, con particolare riferimento all'attività d'intermediazione immobiliare, al settore della valutazione e soprattutto al settore delle riqualificazioni con possibili effetti pregiudizievoli sulle attività e/o sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

L'incertezza normativa è un problema strutturale del nostro Paese e quanto registrato negli ultimi anni nel settore delle riqualificazioni lo dimostra.

E' certamente questo il rischio maggiore e la conseguenza diretta è la difficoltà oggettiva ad elaborare una strategia di medio termine affidabile.

Il Governo ha deciso di congelare le agevolazioni del Superbonus rimandando ad un futuro non meglio precisato il riordino fiscale del settore.

Questo è il quadro attuale in cui siamo chiamati ad operare e questo significa che, eccezion fatta per le ridotte aliquote dei bonus fiscali 2025 (65%) e per il mercato delle ONLUS che continua a godere del 110%, la proposta di riqualificazione energetica potrà far leva sulle sole detrazioni fiscali.

Tuttavia non si può che ripartire da una considerazione oggettiva: una quota enorme del patrimonio abitativo italiano necessita di urgente riqualificazione, per ragioni di sicurezza prima ancora che di risparmio energetico e comfort.

Nel breve l'azione è quindi orientata alla massimizzazione delle opportunità ancora in vigore e nel contempo la priorità è quella di disegnare e costruire soluzioni innovative sotto il profilo tecnologico e finanziario per dare la possibilità a tantissime famiglie di migliorare i propri standard abitativi anche in un contesto normativo meno favorevole.

Per gli ulteriori fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al settore in cui opera, si rimanda a quanto riportato nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2024.

ANDAMENTO RISPETTO ALLE PREVISIONI DI BUDGET

A livello di ricavi il risultato del primo trimestre 2025 è inferiore rispetto alle previsioni mentre a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) risulta superiore rispetto alle previsioni di budget grazie anche ad un contenimento delle spese effettuato nei primi mesi dell'anno.

A livello di EBITDA risultano in linea quasi tutte le società, con risultati sopra budget per Gabetti Agency, Abaco, Gabetti Franchising e Money, leggermente sotto le attese il Gruppo Gabetti Lab in quanto i nuovi business non sono ancora andati a regime.

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo è in linea alle previsioni tranne per il Gruppo Gabetti Lab dove pesa il ritardo legato ad alcune cessioni di crediti alle Banche, ritardo che si prevede di recuperare nei prossimi mesi.

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

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE DEL GRUPPO E DELLA SOCIETA'

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato. Si riportano di seguito le informazioni sull'incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2025

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		16		117	9	227		
G Rent S.p.A.		555		87	11	7		
Professionecasa S.p.A.		2.124		551	234	10		
Totale collegate		2.695		755	254	244		
Società consociate								
Marcegaglia Holding S.r.l.		188			69			
Canonici Salvatore				10		2		
Canonici Andrea				14		2		
Euro Energy Group S.r.l.		7			5			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		61			31			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		67			19			
Marcegaglia Investments S.r.l.			21.928					284
Marcegaglia Plates S.r.l.		51			23			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		73			42			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		127			13			
Esperia Investor S.r.l.		650						
Totale consociate		1.237	21.928	24	202	4		284
TOTALE		3.932	21.928	779	456	248		284
Totale Consolidato	2.450	125.305	54.746	104.200	27.811	23.021	26	846
Percentuale su totale Gruppo	0%	3%	40%	1%	2%	1%	0%	34%

Si riportano inoltre anche le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società capogruppo.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2025

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.		4.994	1.108	239	659	52		20
Tree Real Estate S.r.l.		1.120	2.102	344	119	5		39
Gabetti Agency S.p.A.	8.457	10.351		1.502	962	154	156	
Patrigest S.p.A.	271	2.246		2	157		5	
Gabetti Franchising S.r.l.		2.993		145	475			
Abaco Engineering S.r.l.	568	636			40		14	
Monety S.p.A.		260		158	68			
Gabetti Lab S.p.A.	16.693	4.960			91		458	
Moon Energy S.r.l.	379	100		264	11		7	
AssicuraRE S.r.l.		155		231	23			
Ruraset S.r.l.	84	92			15			1
Glab Costruzioni S.r.l.	101	239						
Voxel S.p.A.		33						
Totale controllate	26.553	28.179	3.210	2.885	2.620	211	641	59
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		16		27	9	32		
G Rent S.p.A.		438		43	11	7		
Professionecasa S.p.A.		616		33	42			
Totale collegate		1.070		103	62	39		
Società consociate								
Marcegaglia Investments S.r.l.			21.928					284
Totale consociate			21.928					284
TOTALE	26.553	29.249	25.138	2.988	2.682	250	641	343
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	27.817	30.017	28.779	6.630	2.715	1.645	649	385
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	95%	97%	87%	45%	99%	15%	99%	89%

POSIZIONI DEBITORIE SCADUTE

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 14.562 mila (di cui relativi al Gruppo Gabetti Lab euro 8.758 mila), anche per effetto della normale gestione del flusso incassi (a volte in ritardo rispetto alle scadenze previste)/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 635 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

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

Non si segnalano sospensioni di servizi.

LE PERSONE

Al 31 marzo 2025 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2024
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	50	56	54
GABETTI AGENCY S.p.A.	43	46	51
PATRIGEST S.p.A.	11	12	15
ABACO TEAM S.p.A.	83	79	81
ABACO ENGINEERING S.r.l.	5	6	6
TREE REAL ESTATE S.r.l.	2	2	2
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	7	7	7
MONETY S.p.A.	13	13	16
GABETTI LAB S.p.A.	17	15	21
ASSICURARE S.r.l.	3	2	2
GLAB COSTRUZIONI S.r.l.	1	1	1
VOXEL S.p.A.	1	1	2
RURALSET S.r.l.	2	2	2
SEA GESTIONI S.r.l.	5	6	0
STUDIO SAN BIAGIO S.r.l.	3	3	0
ITALY ASSISTANCE SAEMICARD S.R.L.	29	0	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	275	251	260

	31/03/2025	31/12/2024	31/03/2024
DIRIGENTI	14	16	17
QUADRI	30	29	26
IMPIEGATI	199	175	184
OPERAI	32	31	33
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	275	251	260

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 96 collaboratori autonomi (n. 103 unità a fine esercizio 2024) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 21 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 16 collaboratori a fine esercizio 2024); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 28 collaboratori autonomi (n. 28 risorse a fine esercizio 2024); in Patrigest S.p.A. operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 7 collaboratori a fine 2024), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 29 collaboratori autonomi (n. 36 collaboratori a fine 2024), in Monety S.r.l. operano

n. 2 collaboratori autonomi e n. 194 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 190 consulenti del credito a fine 2024), in Assicurare S.r.l. operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 5 unità a fine esercizio 2024), in Ruralset operano n. 9 collaboratori autonomi (n. 10 unità a fine esercizio 2024) infine nel gruppo Gabetti Lab S.p.A. (comprensivo anche delle nuove società) operano n. 12 collaboratori autonomi (n. 10 unità a fine esercizio 2024).

AVVIAMENTI E IMPAIRMENT TEST

Al 31 marzo 2025 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 9.016 mila, di cui euro 5.125 mila relativi alla rete in franchising, euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi (successivamente fusa in Monety), interamente allocati alla CGU ("*cash generating unit*") Tree Real Estate.

Nei primi 3 mesi dell'esercizio 2025 gli Amministratori non hanno rilevato alcun *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate pertanto non si è reso necessario l'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2024.

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

Sono inoltre presenti alcuni avviamenti diretti o impliciti nel valore delle partecipazioni in Gabetti Lab a seguito delle acquisizioni effettuate. In particolare si segnala l'avviamento relativo ad Italy Assistance Saemicard per euro 3.256 mila.

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

OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NEL 1° TRIMESTRE DELL'ESERCIZIO

Con data di efficacia 1 gennaio 2025, in data 10 dicembre 2024 Gabetti Lab S.p.A. ha acquisito il 100% delle quote della società "Italy Assistance Saemicard S.r.l." e della società "Artigiano On Line S.r.l. (AOL)", che operano sotto il marchio **Saemi**, leader nel settore dell'assistenza tecnica ai condomini e provider di diverse compagnie assicurative tramite una rete di oltre 12.000 tecnici in 8.000 comuni italiani.

L'acquisizione è lo step finale di una collaborazione iniziata con Saemi per il lancio nel 2024 del progetto **GH24**, un servizio unico sul mercato, basato sul modello di intervento di Saemi e coperto da polizza assicurativa, a disposizione di amministratori e condomini per la gestione delle urgenze e la risoluzione degli imprevisti nel condominio.

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

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

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

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

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

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

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

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

Evoluzione prevedibile della gestione

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

Il Gruppo conferma le previsioni per l'esercizio 2025 auspicando una chiusura con un risultato positivo e con una generazione di cassa.

Milano, 12 maggio 2025

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete

DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2025 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

**Il Dirigente preposto alla
redazione dei documenti contabili societari**

Maurizio Gresele

Milano, 12 maggio 2025





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**