



Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano, Via Bernardo Quaranta 40

Capitale sociale Euro 14.869.514,00 i.v.

Codice fiscale e Iscr. al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029

REA di Milano n. 975958 - Partita IVA n. 03650800158

*Assemblea Ordinaria degli Azionisti
del 30 aprile 2026 (in unica convocazione)*

Risposte alle domande pervenute prima dell'Assemblea ai sensi dell'art. 127 ter del D.Lgs. n. 58/1998

Il presente documento riporta le domande pervenute alla Società dall'azionista Valter Sartori con indicazione, per ciascuna domanda, della relativa risposta della Società ai sensi dell'art. 127 ter del D.Lgs. n. 58/1998.

Le risposte della Società sono riportate in blu e in grassetto sotto ciascuna domanda (o gruppo di domande).

Oggetto: Richieste di chiarimento e approfondimento in merito al Bilancio 2025 e alla gestione societaria

Egregi,

anche per il presente esercizio l'assemblea annuale con gli azionisti non è stata convocata in presenza, circostanza che, a mio avviso, rappresenta un ulteriore elemento penalizzante per l'intera platea degli azionisti.

A mio parere l'istituto dell'assemblea annuale non viene utilizzato correttamente, dovendo la stessa rappresentare -per legge- un momento di confronto collettivo tra tutti gli azionisti ed i rappresentanti aziendali. Lo scopo di tale strumento, infatti, è quello di garantire il coinvolgimento di tutti gli azionisti nella supervisione e gestione della società.

In tal senso, la partecipazione in presenza favorirebbe un dialogo diretto, dinamico e trasparente, consentendo domande, risposte e repliche immediate, nonché un proficuo scambio di opinioni tra i vertici della Società e gli azionisti.

Riguardo alle modalità di intervento ed esercizio del diritto di voto in assemblea, la Società si è legittimamente avvalsa delle disposizioni di cui all'articolo 135-undecies.1 del TUF - introdotto 6 dall'art. 11 della Legge 21/2024 (Legge Capitali) - che consente, a fronte di espressa previsione statutaria, che l'intervento e l'esercizio del diritto di voto in assemblea avvengano esclusivamente tramite il Rappresentante Designato dalla Società ai sensi dell'art. 135 undecies del TUF. In applicazione della norma richiamata, l'assemblea in parte straordinaria del 29 aprile 2024 ha deliberato la modifica dell'art. 11 dello statuto mediante l'inserimento della previsione per cui il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di determinare che l'intervento e l'esercizio del diritto di voto possano avvenire esclusivamente tramite il citato Rappresentante Designato.

Le motivazioni a supporto della predetta delibera assembleare sono riportate nella relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi dell'art. 125-ter del TUF e disponibile sul sito www.gabettigroup.com (Sezione Investitori/Eventi Societari/Assemblee) e sul meccanismo di stoccaggio centralizzato delle informazioni regolamentate all'indirizzo: www.emarketstorage.com. Ne deriva che le modalità di tenuta dell'assemblea convocata in unica convocazione per il 30 aprile 2026 sono pienamente conformi alle applicabili richiamate disposizioni normative e alla relativa previsione statutaria. Nello specifico, l'intervento e l'esercizio del diritto di voto in assemblea avranno luogo esclusivamente - secondo le modalità dettagliatamente riportate nell'avviso di convocazione pubblicato il 20 marzo 2026 - tramite il Rappresentante Designato in conformità agli art. 135 undecies e 135-undecies.1 del TUF e alla previsione dell'art. 11 dello statuto sociale.

Si ricorda che l'art. 4, comma 11, del decreto-legge 31 dicembre 2025, n. 200, ha disposto una ulteriore proroga (fino al 30 settembre 2026) della facoltà di cui all'art. 106 del Decreto Legge n. 18/2020 in merito allo svolgimento delle assemblee esclusivamente mediante Rappresentante Designato indipendentemente dalle previsioni statutarie. Ne consegue che le modalità di intervento ed esercizio del diritto di voto in assemblea esclusivamente tramite rappresentante designato trovano ulteriore pieno riconoscimento normativo.

Confido, pertanto, che venga almeno garantito il mio diritto di partecipazione mediante risposta e replica vostra alle mie domande, come di seguito elencate:

Sul diritto di porre domande sulle materie all'ordine del giorno dell'assemblea convocata in unica convocazione per il 30 aprile 2026 si rinvia a quanto

dettagliatamente riportato nell'avviso di convocazione pubblicato il 20 marzo 2026.

I. Analisi del bilancio e risultati economici

1. Dopo un'attenta lettura del bilancio 2025, non mi è del tutto chiaro come si conciliano ricavi pari a 108,5 milioni di euro con un utile netto di circa 100 mila euro. Potreste gentilmente illustrare la composizione delle principali voci di costo e margine che spiegano tale risultato?

Ricavi	108,5 M
Costi Variabili	- 47,8 M
Primo margine	60,7 M
Costi fissi	- 49,4 M (personale 19,7 M, Servizi e costi struttura 26,3 M, Pubblicità 2,2 M, God.beni di terzi 1,2 M)
Ebitda	11,3 M

Le altre voci sono evidenti nel conto economico inserito nella relazione sulla gestione del bilancio consolidato

2. Quali sono i principali fattori che hanno determinato la riduzione dell'Ebitda e dell'utile netto nell'esercizio 2025, il business di REcrea è connesso a tale riduzione?

Recrea ha un ebitda di -0,5 M (in quanto è stato venduto per ora solo 1 immobile).

Riduzione ricavi -26% relativi ai minori ricavi del Gruppo Gabetti Lab afferenti all'attività di Appaltatore e in minor misura al calo dei ricavi nella linea di business Corporate Services.

EBITDA pari ad euro 11,3 milioni, inferiore rispetto ad euro 23,3 milioni dell'esercizio precedente principalmente con riferimento al Gruppo Gabetti Lab; si ricorda che nel 2024, nella voce Gestione straordinaria (-12,3 milioni euro), sono stati riclassificati gli effetti negativi relativi alla riduzione di crediti e debiti per il cambio della normativa sui bonus fiscali. il Risultato Lordo è pari ad euro 1,6 milioni rispetto ad euro -1,4 milioni del 2024 (delta euro +3 milioni)

Maggiori imposte per euro 2,8 milioni rispetto ad euro 0,2 milioni del 2024; tale variazione è principalmente riconducibile alle imposte anticipate nette, pari ad euro -1,5 milioni.

Minori perdite di competenze di terzi euro 1,36 milioni rispetto ad euro 2,7 milioni.

Risultato economico netto di gruppo pari ad euro 99 mila rispetto ad euro 1.072 mila del 2024.

3. Quali sono i nomi delle società e posizioni creditorie hanno contribuito alle svalutazioni e accantonamenti registrate nell'esercizio precedente e a cui spesso fate riferimento e nell'esercizio 2025?

I principali accantonamenti per svalutazione crediti del 2024 sono stati i seguenti: Agency euro 349 mila, Franchising euro 832 mila, Monety euro 121 mila, Abaco euro 1.015 mila, Patrigest euro 412 mila, Gruppo Gabetti Lab euro 2.209 mila.

I principali accantonamenti per svalutazione crediti del 2025 sono i seguenti: Agency euro 159 mila, Franchising euro 411 mila, Monety euro 139 mila, Abaco euro 817 mila, Patrigest euro 662 mila, Gruppo Gabetti Lab euro 121 mila.

Gli accantonamenti si riferiscono a molteplici clienti molti dei quali frazionati su importi ridotti.

4. Si prevede che anche nel corrente esercizio possano verificarsi ulteriori svalutazioni sulla cessione dei crediti legate agli effetti del cambiamento normativo sul Superbonus?

La Società monitora l'evoluzione normativa e le condizioni di mercato e valuterà di volta in volta eventuali impatti e/o rettifiche, nel rispetto dei principi contabili applicabili.

5. Ad oggi quanti crediti legati al superbonus sono restati da cedere?

Circa 1 milione di euro che verranno ceduti nel breve periodo.

6. Dottor Speretta mi vuole spiegare l'andamento degli ultimi tre mesi dei ricavi di Building Management & Renovations?

Leggo i dati comunicati nel bilancio intermedio dei nove mesi, ricavi a 25.744 mentre a chiusura esercizio alla stessa voce leggo in decremento a 13.311. Alla voce altri ricavi succede il contrario, rilevo un aumento di altri ricavi nel bilancio di chiusura anno di ben 14.29 milioni. A cosa è dovuto questo decremento nella voce ricavi e incremento nella voce altri ricavi? La voce spese a cosa sono dovute?

I minori ricavi building management & renovation derivano da una riclassifica effettuata per una migliore rappresentazione della voce. Per l'incremento degli altri proventi si rimanda al commento inserito nella nota n. 23 della nota integrativa.

7. Quanti utili netti ha prodotto Gabetti Lab nell'esercizio 2025?

La società Gabetti Lab S.p.A. nel 2025 ha prodotto utili per 132 mila euro.

8. Si prevede che nel prossimo esercizio che il business di REcrea inficerà al ribasso la voce Ebitda, Ebit e utili netti di Building Management & Renovations?

No, dovrebbe migliorarne il risultato in quanto nel 2025 Recrea aveva un ebitda negativo di euro -0,5 M (dovuto alla sola vendita effettuata) mentre nel 2026 sono previste diverse vendite.

9. Abbiamo crediti da G.Rent Esperia Investor s.r.l. società che controlla Grimaldi Agenzie?

Sì, prevalentemente legati alla cessione di Grimaldi, il cui pagamento è dilazionato.

10. Dottor Speretta: negli ultimi 5 anni avete avuto ricavi per oltre 860 milioni da consulenze e servizi, ma se vado a leggere e faccio un sottrazione tra il patrimonio e il debito dichiarato nel bilancio dell'anno 2021 di Gabetti Property Solutions lo confronto con il patrimonio e il debito dichiarato nel 2025 e faccio la stessa operazione, io non trovo sostanziali differenze di crescita, Io non trovo nei dati il valore creato da questo management in 5 anni di lavoro con gli 860 milioni di ricavi. Mi indica sotto quali voci e a quali numeri devo fare riferimento per riscontrare tale significativo valore?

Tra il 2021 e il 2025 riscontriamo un incremento del patrimonio netto del Gruppo per 15 milioni di euro.

I debiti commerciali si sono ridotti di circa 57,9 milioni di euro.

Si registra altresì un incremento di debiti finanziari per circa 32,8 milioni euro relativi agli investimenti effettuati in questi anni.

11. Dove è depositata, presso quale istituto creditizio la liquidità di Gabetti Property Solutions?

E' depositata prevalentemente su Banca Intesa e Credit Agricole.

12. Quanto pagate di interessi sul debito?

Nel 2025 il tasso medio annuo di interesse del Gruppo Gabetti sui finanziamenti a lungo termine è stato pari allo 4,89%.

13. Per quale motivo sono state anticipate imposte relative agli esercizi futuri (2027/2028)?

Prevalentemente per l'esistenza di perdite pregresse che si prevede di utilizzare con gli utili futuri attesi, in minor misura per differenze temporanee deducibili.

II. Superbonus e impatti normativi

14. Nel bilancio si fa riferimento al continuo venir meno del contributo di Gabetti Lab a seguito del cambiamento normativo sul Superbonus. Potrebbe chiarire come tale evoluzione normativa da parte di un legislatore di uno stato da sempre con le casse vuote, che sembra vi abbia trovato spiazzati abbia inciso operativamente sui risultati ?

Non siamo stati spiazzati: la volatilità normativa era intrinseca al contesto. Il Gruppo Gabetti Lab ha gestito 646 interventi, portandoli a compimento con successo.

A seguito del venir meno del Superbonus, Gabetti Lab ha avviato nuovi progetti e un percorso di riposizionamento e diversificazione come indicato nel bilancio 2025.

15. Considerato il progressivo esaurimento del Superbonus con uno stanziamento da parte dello stato di 130 miliardi dalla sua nascita, è possibile stimare quale sia stato complessivamente il contributo economico del settore per Gabetti Property Solutions in questi anni?

Gabetti Lab ha gestito a vita intera (2020/2024) circa 1,3 miliardi di commesse, pari quindi a circa l'1% del valore complessivo prodotto in ambito nazionale.

16. In questi giorni ho letto la notizia che l'Agenzia delle entrate ha emesso una nuova direttiva interna che corregge l'orientamento restrittivo assunto finora nei confronti dei General Contractor nell'ambito dei Super Bonus, riconoscendo la possibilità di fruire dell'agevolazione anche sul loro margine di guadagno rispetto ai corrispettivi dei subappaltatori. Che impatto ha questa nuova normativa sui bilanci passati e presenti di Building Management & Renovations e di conseguenza su quelli di Gabetti Property Solutions?

Nessun impatto, in quanto Gabetti Lab aveva prudenzialmente e per tempo scelto di posizionarsi non come General Contractor (fattispecie a cui si riferisce l'Agenzia delle Entrate) ma come Appaltatore che sviluppava progetti di "appalto integrato".

III. Crediti, svalutazioni e dinamiche finanziarie

17. Quali aziende o controparti (nomi) risultano principalmente coinvolte nei crediti che hanno generato svalutazioni?

Si rinvia alla risposta fornita dalla Società alla domanda n. 3.

18. Esistono ulteriori rischi di svalutazione su crediti legati a operazioni connesse al Superbonus o a normative analoghe?

Alla data di bilancio, l'informativa relativa ai crediti connessi a operazioni Superbonus è interamente riportata nel bilancio 2025.

Ogni valutazione su possibili ulteriori rischi di svalutazione è stata effettuata secondo i criteri contabili applicabili e riflessa nei valori iscritti; pertanto, non vi sono elementi ulteriori da aggiungere rispetto a quanto già rappresentato nel bilancio 2025.

19. Data la diatriba in corso di Gabetti Lab di cui lessi nel bilancio 2024 e che ora leggo che post nomina del presidente del collegio arbitrale vede Gabetti Lab depositare le memorie tecniche, chi vede come controparte, qual è il nome dell'azienda o persona fisica?

Per ragioni di riservatezza legate a un procedimento arbitrale in corso, non possiamo divulgare l'identità della controparte.

L'informativa disponibile è quella già riportata nel bilancio 2025.

20. Di quale entità economia o esposizione creditizia è composta la spettanza di cui si discute in questo conflitto di interessi?

Si rinvia alla risposta fornita dalla Società alla domanda n. 19.

21. Avete nel caso di esito sfavorevole già provveduto a accantonamenti nel bilancio 2025?

La Società ha proceduto, nel bilancio 2025, agli accantonamenti per svalutazione crediti in applicazione ai principi contabili applicabili.

22. Per quale motivo alcuni crediti da Professione Casa non risultano ancora incassati e quali sono le tempistiche previste per l'incasso?

La cessione di Professionecasa ai manager della Società ha previsto un periodo di start-up dell'iniziativa da parte degli acquirenti. Per agevolare tale fase, è stato concordato un piano di pagamento con incassi distribuiti su un arco temporale pluriennale.

IV. Progetti immobiliari, REcrea e attività operative

23. Nel bilancio 2025 il valore a carico degli immobili acquisiti tramite REcrea risulta pari a 10,8 milioni di euro. Leggo che vi apprestate a vendere alcune 'palazzine' e quindi presumo che siano state ristrutturate. È possibile indicare dove siano contabilizzati i costi di ristrutturazione?
I costi sono inseriti nella variazione delle rimanenze.

24. Tali costi di ristrutturazione hanno inciso negativamente sull'Ebitda dell'esercizio 2025?

No. Vi è stata la vendita di un immobile che ha generato un margine positivo.

25. Quante palazzine risultano attualmente completate, quante in fase avanzata e quante ancora non avviate alla ristrutturazione?

Nella fase iniziale ci si è concentrati sugli appartamenti, ad oggi tutti completati tranne 2 che verranno completati entro l'estate 2026.

Per quanto attiene le palazzine diversi cantieri sono operativi e verrà completata una palazzina a settembre 2026 con 7 unità, di cui due già con preliminare.

A seguire in ottobre 2026 verrà completata una ulteriore palazzina a Genova.

Si stanno inoltre per avviare i cantieri più importanti che partiranno tutti prima della pausa estiva 2026.

26. Dove sono situati questi immobili?

Le operazioni principali si concentrano nelle province di Modena, Venezia e Genova.

27. Di quante unità abitative sono composte questi 20 immobili?

Un centinaio di unità abitative.

28. È possibile descrivere sinteticamente il processo operativo di REcrea seguito dalla segnalazione dell'immobile fino alla sua ristrutturazione e successiva vendita?

Per il processo si rinvia al sito recrea.net.

29. Mi potete sinteticamente descrivere l'attività di REcrea Easy S.r.l.?

REcrea Easy è dedicata ai soli appartamenti mentre REcrea si concentra sulle palazzine.

V. Struttura societaria e controllate

30. Quali sono le attività svolte da G-Studio Nord Est S.r.l. e le motivazioni della sua costituzione?

G-Studio Nord Est è nata dalla sinergia con una struttura commerciale con cui Gabetti Lab ha consolidato un rapporto molto stretto negli anni del Superbonus.

L'obiettivo è di sviluppare insieme le acquisizioni di Studi nella Provincia di Treviso e nel Comune di Jesolo.

Allo stato è stata perfezionata la prima operazione con Studio Costa S.r.l. a Treviso.

31. Professione Casa: Gabetti mantiene attualmente una partecipazione nella società?

Sì, al 31 dicembre 2025 il gruppo detiene una partecipazione pari al 25,18%.

32. Quali sono le finalità strategiche oltre alla collaborazione con Gabetti Lab della società Voxel S.p.A. considerando l'assenza di dipendenti?

Voxel ha acquisito un track-record importante nel periodo Superbonus operando in qualità di Appaltatore e ottenendo le relative certificazioni ISO e SOA.

Nell'evoluzione del progetto Gabetti Lab l'idea è di utilizzare Voxel come Appaltatore quando Gabetti Lab svolgerà il ruolo di ESCo.

Ragione per la quale nei prossimi mesi Voxel verrà dotata di una struttura snella e in grado di coordinare l'attività di cui sopra.

33. Qual è lo stato attuale del progetto Gabetti Sport?

Gabetti rimane focalizzata a fornire servizi in ambito sportivo. In particolare, la volontà è quella di presidiare, con focus sempre sulla parte immobiliare:

-Enti sportivi, federazioni e leghe

-Società di gestione di impianti

-Sponsor e brand coinvolti negli eventi.

34. Qual è il perimetro operativo delle attività internazionali, in particolare Gabetti International Real Estate USA e Gabetti Dubai/Middle East? Si tratta di partnership, licensing o cessioni di marchio? E quali sono gli eventuali ritorni economici per il Gruppo?

Il Gruppo Gabetti ha sottoscritto accordi che prevedono la concessione in licenza del marchio per lo sviluppo in esclusiva dell'attività di intermediazione immobiliare in determinati territori dietro il pagamento di corrispettivi da parte del partner.

35. Chi è il socio Welab?

We Lab S.p.A. è socio di minoranza di Gabetti Lab S.p.A., società controllata da Gabetti Property Solutions S.p.A.. We Lab S.p.A. è titolare del 39% del capitale sociale di Gabetti Lab S.p.A..

36. A cosa è dovuta la riduzione del numero di agenzie in Franchising?

Al 31 dicembre la rete delle agenzie in franchising a marchio Gabetti è pari a n. 737, rispetto a n. 743 al 31 dicembre 2024 (variazione -6 unità, sostanzialmente stabile). La variazione è riconducibile al fisiologico turnover della rete in franchising: alcune cessazioni/mancati rinnovi e razionalizzazioni territoriali non sono state integralmente compensate nel 2025.

37. Quando avremo un ritorno economico da SAEMI?

I ricavi al 31 dicembre 2025 di Saemi sono stati pari ad euro 2,4 milioni con un EBITDA pari ad euro 0,1 milioni.

38. Dottor Prete leggo che ogni anno si aprono nuove aziende: quando avremo un assetto aziendale definitivo evitando costi di avviamento attività?

Il Gruppo è dinamico e segue le opportunità e i trend di mercato.

In particolare, con Gabetti Lab, il focus sarà sempre più rivolto ai servizi in ambito condominiale e per raggiungere una massa critica di condomini tale da generare interessanti volumi di ricavo in ambito di servizi di building e manutenzione verso i condomini (intesi come edifici) e in ambito di servizi alla persona rivolti ai condòmini (intesi come residenti), verranno acquisiti in compartecipazione studi di amministrazione condominiale che modificheranno sempre più il perimetro di Gruppo.

VI. Governance, management e organizzazione interna

39. Quanto ha speso e investito Gabetti Property Solutions nel 2025 per sistemi di digitalizzazione, aggiornamenti Software e I.A? Dove trovo a bilancio la voce di suddette spese? **Gli investimenti economici principali saranno a partire dal 2026, nel corso del 2025 sono stati analizzati e sperimentati alcuni strumenti di I.A. e presentati diversi progetti.**

Nel bilancio le suddette spese si trovano nella voce investimenti software per la parte capitalizzabile ed in manutenzione programmi e canoni licenze come costo dell'anno.

40. Quanto intendete investire nel 2026, quale Budget avete destinato per questi sistemi nei settori sopra citati?

Nel 2026 il Gruppo investirà tra server e implementazioni software in ambito A.I. tra i 0,3 M e 0,5 M e alcuni investimenti saranno effettuati nel 2027-2028.

41. Qual è la motivazione dell'incremento del personale in un contesto di investimenti in digitalizzazione e I.A, e come si concilia tale crescita con l'andamento negativo dei risultati economici?

La crescita del numero del personale dipendente tra il 2024 ed il 2025 (251 vs 277) deriva principalmente dall'acquisizione di Saemi (30 dipendenti).

42. Qual è la logica strategica alla base delle recenti operazioni di riorganizzazione societaria e delle cessioni di alcune reti e marchi (Grimaldi e Professione Casa) sono o non sono concorrenti di Gabetti ?

Dopo la cessione del controllo di Professionecasa effettuata nel 2022 attraverso un'operazione di management buy-out, nel 2023 è avvenuta la cessione del 100% di Grimaldi, sempre attraverso un'operazione analoga di management buy-out. Questo ha comportato una riduzione del fatturato ma un effetto positivo sulla marginalità.

Il Gruppo manterrà il rapporto con le due reti con cui ci sarà una collaborazione, la vendita dei servizi e lo sfruttamento delle economie di scala costruite nel tempo.

Con queste cessioni il Gruppo ha deciso di focalizzarsi al 100%, in termini di risorse e d'investimenti, sul marchio storico del Gruppo cercando di valorizzare ulteriormente le sinergie con tutto ciò che è Gabetti e mantenendo le economie di scala sui servizi alla rete.

43. Perché abbiamo anche nell'esercizio 2025, come nel 2024 crediti da Professione casa': quando li incasseremo?

Si rinvia alla risposta fornita dalla Società alla domanda n. 22.

44. Gabetti Property Solutions con 270 dipendenti e circa 490 tra consulenti e collaboratori ha reso pubblico un bilancio 2025 con utili netti che potrebbero essere comparabile ad una sua agenzia di Franchising di medie dimensioni in una città . Questo dato ha inciso nella ristrutturazione in atto?

Si rinvia alla relazione sulla gestione del bilancio consolidato 2025.

Si evidenzia che la riorganizzazione del Gruppo ha anche l'obiettivo di far crescere la marginalità in percentuale e in valore assoluto, migliorando le performance del Gruppo.

VII. Mercato, Borsa e politiche di capitale

45. Alla luce della capitalizzazione attuale e del prezzo del titolo, considerando la valutazione diffusa nell'ultimo studio societario da voi commissionato che indica un valore di 1.5 euro per azione ,perché la società non valuta iniziative di Buy Back azionario?

Alla luce delle dimensioni ridotte della capitalizzazione e degli scambi, un buy-back rischierebbe di avere un impatto limitato e non strutturale sulle

quotazioni, assorbendo risorse che si ritiene allo stato più efficientemente allocabili nel rafforzamento operativo e nello sviluppo del business.

46. Qual è la politica del Gruppo in merito alla tutela della valorizzazione del titolo e al rapporto con il mercato finanziario?

Il Gruppo considera il rapporto con il mercato finanziario e la corretta valorizzazione del titolo elementi importanti della propria strategia complessiva. La politica della Società è improntata a una creazione di valore sostenibile nel medio-lungo periodo, basata principalmente sul rafforzamento del modello di business, sul miglioramento dei risultati economico-finanziari e sulla solidità patrimoniale.

47. Esistono motivazioni per cui la Società non partecipa a incontri con investitori istituzionali o eventi organizzati da Borsa Italiana o da altri operatori primari?

La Società valuta caso per caso la partecipazione a eventi e incontri con investitori. Allo stato si ritiene più efficace concentrare l'attenzione sull'esecuzione del piano industriale e sul miglioramento dei fondamentali economici.

48. Esiste un motivo perché la società post comunicazione al mercato dei bilanci non presenta e spiega i suoi dati ad operatori finanziari italiani ed esteri?

La Società non ha adottato una prassi di presentazione post-bilancio ritenendo che la comunicazione mediante i documenti e i comunicati ufficiali pubblicati sia adeguata a garantire trasparenza e parità informativa.

49. La copertura da parte di broker e analisti primari nel mercato italiano (es. Banca Akros, Equita sim, Intermonte) è considerata inutile o sono previste ulteriori iniziative di *investor relations*?

Si evidenzia che il titolo è oggetto di pubblicazioni periodiche di equity research da parte di EnVent Italia SIM S.p.A.. Si rinvia al sito internet della Società dove sono pubblicate le equity research di EnVent Italia SIM S.p.A..

50. Dottor Prete: Gabetti Property solutions ha ricevuto il riconoscimento di marchio storico da parte del ministero dello sviluppo economico riservato alle aziende che hanno fatto e continuano a fare la storia dell'imprenditoria nazionale, lo si legge anche sul vostro sito. Se guardiamo le quotazioni non le sembra che ci si possa parlare solo un ricorso storico con ennesime perdite economiche ingenti da parte delle famiglie di risparmiatori che hanno investito e dato fiducia a Gabetti?

Il riconoscimento di Marchio Storico di Interesse Nazionale rappresenta per la Società un motivo di orgoglio. Il Management non considera il marchio come un richiamo al passato, ma come un patrimonio da valorizzare nel presente attraverso il rafforzamento del modello di business e il miglioramento dei risultati.

Riteniamo che solo un percorso di crescita sostenibile e di consolidamento dei fondamentali possa, nel tempo, tradursi in una adeguata valorizzazione anche per gli azionisti.

51. Dottor Prete: le quotazioni sono l'abito di una società, la sua miglior pubblicità, ma le quotazioni dell'azienda spesso sono sospese per eccesso di ribasso con controvalori di qualche migliaio di euro, al contrario dei mercati sempre al rialzo ed oggi valgono quasi un terzo di una tazzina di caffè presa la Bar. Non le sembra che sarebbe etico e intelligente predisporre un buy-back?.

Si rinvia alla risposta fornita dalla Società alla domanda n. 45.

52. Perché non intervenite per difendere questo marchio storico, la sua storia, il vostro lavoro, la nostra fiducia invece di lasciare le quotazioni allo sbando della piccola e mera speculazione?

L'impegno del management è concentrato nel rafforzare il business, migliorare i fondamentali e costruire nel tempo le condizioni affinché il valore

storico e industriale del Gruppo trovi una rappresentazione coerente anche sul mercato.

Si ritiene che solo così si possa difendere realmente il marchio, il lavoro svolto e la fiducia degli azionisti in modo duraturo.

53. Se non dimostrate voi per primi, come manager, come società agli occhi di decine di milioni di risparmiatori di credere con il sostegno delle quotazioni nella riorganizzazione societaria e nel vostro lavoro, perché il mercato dovrebbe darvi fiducia?

Il management ritiene che il modo più responsabile per dimostrare di credere nel proprio lavoro sia rafforzare il Gruppo, migliorare i fondamentali e portare risultati sostenibili, perché così il mercato potrà, nel tempo, riconoscerne il valore anche nel prezzo del titolo.

VIII. Piano industriale, incentivi e prospettive future

54 Leggo nel Bilancio odierno che non sono stati raggiunti i Budget previsti. Si può conoscere l'entità dei Budget previsti?

Il budget previsto non è stato raggiunto a causa del ritardo registrato in prevalenza in Gabetti Lab e nella linea Agency.

55 Nel 2022 avete approvato i piani variabili di remunerazione, cosiddetti piani di incentivazione, alias stock option con l'intento di creare valore per gli azionisti e gli Stakeholder, incentivare la fidelizzazione dei manager, così leggo In questi anni le quotazioni sono crollate del 70/50%, bilanci sempre in decremento, molti manager sono stati inseriti, altri sostituiti. Il dottor Busso ex A.D si è dimesso, senza che ne abbiate comunicato le ragioni a noi azionisti. Avete spostato le date di assegnazione delle stock option. Fate e disfatte, ma al mercato e a noi azionisti mancano informazioni sui traguardi da raggiungere. Non pensate che il crollo delle quotazioni abbia anche una correlazione sulla mancanza di una tipologia di informazione che non date al mercato e di cui necessità ?

La Società opera nel rispetto degli obblighi di trasparenza verso il mercato, fornendo tutte le informazioni previste dalla normativa vigente attraverso i comunicati e la documentazione societaria prevista alla quale si fa espresso rinvio.

56. Gli azionisti di maggioranza (Marcegaglia, Gatti, Di Bartolo) sono a conoscenza dei Budget previsti e del nuovo piano industriale e per l'assegnazione delle Stock Option?

I budget, il piano industriale e i piani di incentivazione vengono deliberati dagli organi societari competenti e vengono comunicati e resi pubblici nel rispetto dei principi di trasparenza e parità informativa.

57. Quali sono i principali obiettivi di budget e KPI utilizzati anche ai fini dell'assegnazione di stock option ai manager?

Gli obiettivi di budget e i KPI utilizzati ai fini dei sistemi di incentivazione sono definiti dal Consiglio di Amministrazione in coerenza con le linee strategiche del Gruppo.

I criteri e le modalità di assegnazione sono descritti nei documenti messi a disposizione del mercato secondo quanto previsto dalla normativa, e sono finalizzati ad allineare gli interessi del management con quelli della Società e dell'intero azionariato nel medio-lungo periodo.

58. È possibile condividere i dati principali, le informazioni fondamentali contenuti del piano industriale 2026–2029 anche con la base azionaria ?

La Società comunica e continuerà a comunicare al mercato tutte le informazioni rilevanti ai sensi della normativa vigente, garantendo trasparenza, completezza e parità di trattamento a tutti gli azionisti.

Eventuali elementi del piano 2026-2028 potranno essere resi pubblici solo qualora assumano carattere di informazione price-sensitive.

59. Dottor Prete: secondo lei esistono azionisti di serie A e di serie B?

La Società non ritiene che esistano azionisti di serie A e di serie B. Tutti gli azionisti hanno gli stessi diritti e lo stesso trattamento, nel rispetto della normativa e del principio di parità informativa. Il management opera nell'interesse della totalità degli azionisti, senza distinzioni, con l'obiettivo di creare valore sostenibile per l'intero azionariato.

60. Dottor Prete è lecito secondo lei che io chieda democraticamente la condivisione di queste basilari informazioni che per trasparenza ed etica tutte le società quotate diffondono periodicamente?

Si rinvia alla risposta fornita dalla Società alla domanda n. 58.

61. Il Gruppo intende beneficiare del nuovo Conto Termico 3.0? In tal caso, quali effetti economici e temporali sono attesi?

Gabetti Lab ha assunto la qualifica di ESCo per fruire di ogni strumento agevolativo possibile.

Il conto Termico 3.0, malgrado un avvio un pò tormentato, rappresenta ad oggi la miglior opzione e confidiamo possa godere di nuove iniezioni così come da più parti prospettato.

In questo senso ci siamo attivati nei mesi scorsi, predisponendo un modello ad hoc pensato in particolare per i mercati della ricettività alberghiera, per le RSA e per le Pubbliche Amministrazioni Locali.

Opereremo sia direttamente sia indirettamente grazie alla partnership formalizzata con EON.

Nel primo caso gestendo end to end l'intero processo, nel secondo fungendo da promotore e arranger, sulla scia dell'esperienza maturata con il Superbonus.

Un primo contratto con una RSA è già stato sottoscritto e a breve confidiamo di concretizzare anche le prime opportunità in ambiti ricettivo.

Segmento, quest'ultimo, particolarmente attenzionato anche dal sistema bancario che sta predisponendo soluzioni finanziarie che possano sostenere l'intervento per la parte non coperta dall'incentivo.

62 Sono previste ulteriori iniziative da parte di Gabetti legate a nuovi piani casa, incentivi edilizi o politiche pubbliche nel settore immobiliare?

In generale Gabetti Lab ha sempre operato con gli strumenti agevolativi che via via il Governo ha messo a disposizione. In questa fase parliamo del CT 3.0 prevalentemente verso il mercato delle RSA, del settore ricettivo e della Pubblica Amministrazione locale.

Siamo inoltre confidenti che nei prossimi mesi vengano promossi nuovi strumenti agevolativi dedicati ai condomini.

63. Le attuali condizioni macroeconomiche e di settore visto gli studi da voi pubblicati possono essere considerate favorevoli allo sviluppo dei vostri business nei prossimi esercizi?

Il mercato immobiliare offre spazi di crescita: la domanda di servizi integrati e digitalizzati si intensifica, trainata da investitori istituzionali e corporate che cercano modelli one-stop-shop.

I trend ESG, la rigenerazione urbana e i mutamenti socio-demografici in corso aprono nuove aree di business dove il Gruppo Gabetti può capitalizzare competenze già presenti.

Inoltre, il presidio del Gruppo nel residenziale, con agenzie dirette (nuove costruzioni e pregio) e in franchising, garantiscono massa critica e una brand recognition unica in Italia, potenziale vantaggio competitivo sulle nuove forme di living.

IX. Altre informazioni societarie e operative

64. È possibile conoscere la composizione del libro soci il numero e la relativa distribuzione delle partecipazioni italiani ed esteri?

In base alle ultime registrazioni, risulta che il numero di soci iscritti al Libro Soci di Gabetti Property Solutions S.p.A. è pari a n. 4.958, ripartiti tra le seguenti classi di possesso azionario:

CLASSI DI POSSESSO AZIONARIO	N. AZIONISTI	QUANTITA' AZIONI ORDINARIE
Da 1 a 100	1.332	56.296
Da 101 a 500	1.346	365.287
Da 501 a 1000	698	534.441
Da 1001 a 5000	1.167	2.750.342
Da 5001 a 10000	243	1.803.778
Da 10001 a 50000	136	2.505.661
Da 50001 a 100000	14	826.119
Da 100001 a 500000	12	2.437.081
Da 500001 a 1000000	4	2.492.439
Oltre 1000000	6	41.745.464

Di questi, risultano azionisti residenti in Italia n. 4.924 e residenti all'estero n. 34.

65. Qual è lo stato del contenzioso relativo a Monety dinanzi al TAR del Lazio?

In data 30 aprile 2024, Monety S.p.A. ha presentato un ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio - sede di Roma, per l'annullamento del provvedimento n. 31103, adottato dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ("AGCM") in data 27 febbraio 2024 e notificato a Monety in data 4 marzo 2024.

Con il ricorso al TAR del Lazio Monety ha impugnato il Provvedimento, chiedendone l'annullamento integrale (o, in subordine, un annullamento parziale).

Quanto alla tempistica, si precisa che non è ancora stata fissata l'udienza di discussione del merito, a esito della quale il TAR del Lazio si pronuncerà sul ricorso.

66. Qual è lo stato della partnership tra Patrigest e TEHA per lo sviluppo di RE Lab e quali sono le tempistiche previste?

La partnership tra Patrigest S.p.A. e TEHA Group (The European House – Ambrosetti) per lo sviluppo di RE Lab (hub digitale di decision intelligence dedicato al settore immobiliare) prosegue secondo le intese raggiunte e nel rispetto delle tempistiche previste (entro fine 2026).

67. Quante comunità energetiche sono state effettivamente realizzate nell'ambito della collaborazione con Edison e quale sarà il futuro di tale iniziativa?

Sono state deliberate una cinquantina di Comunità Energetiche. La Pipeline operativa per la loro realizzazione è presidiata direttamente da Edison

68. Dottor Speretta essendo l'azienda Gabettiè in via di ristrutturazione e riorganizzazione, essendo un marchio storico, ha mai approfittato delle buone condizioni economiche che offre il Fondo Salvaguardia Imprese?

La Società non ha fatto ricorso, allo stato, al Fondo Salvaguardia Imprese.

69. Dottor Speretta leggo un commento nella presentazione dei dati 2025 in cui ci anticipa che gli effetti economici in termini di crescita e ricavi e di miglioramento della marginalità sono attesi per il prossimo triennio.

Lei forse intendeva citare Sant'Agostino "Abbiate fede in quello che non vedete"?

Il piano 2026–2028 si pone come obiettivo di confermare la solidità e la capacità di crescita del Gruppo Gabetti, che si presenta come un ecosistema integrato in grado di trasformare le competenze specialistiche in valore economico, reputazionale e umano.

La crescita è guidata dai business tradizionali, che evolvono in continuità presentando una crescita lineare, e dall'innovazione di offering attuata dalla linea di business Building Management & Renovation che, cogliendo le opportunità derivanti da PNRR e normative nazionali, si prevede darà risultati nel triennio.

70 Dottor Speretta come possiamo valutare la qualità di crescita futura senza conoscere il piano industriale, quello che lei descrive mi risulta un evento aleatorio, senza quelle informazioni fondamentali che noi azionisti si chiede da tempo.

Si rinvia alla risposta fornita dalla Società alla domanda n. 58.

71. Dottor Prete, in una normale assemblea in presenza si discute di tutti gli argomenti che riguardano l'azienda e il suo andamento nel corso dell'anno, scelte, bilanci, le discussioni e il confronto spazia a 360 gradi e la durata è solitamente di un paio di ore e solitamente è molto costruttiva, spesso gli azionisti sono anche clienti, lei non pensa che un'assemblea in presenza sia condivisione e di pubblica utilità?

Si rinvia alla risposta fornita dalla Società in apertura delle sue richieste.

Mi complimento con lei Dottor Preti, per la velocità con cui vi siete riorganizzati, per il coraggio e l'intraprendenza delle nuove iniziative, convinto che la vostra determinazione e il lavoro infine si rifletterà sui conti dell'azienda.

Confidando in un Vostro cortese e puntuale riscontro, auspico altresì che venga garantita la possibilità di replica qualora le risposte fornite non risultassero pienamente esaustive.

Cordiali saluti,
Valter Sartori