



ANNUAL REPORT 2025

GRUPPO GABETTI

BILANCIO CONSOLIDATO E BILANCIO SEPARATO AL 31.12.2025



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 della Relazione sulla Gestione Consolidata

Organi Sociali.....	5
Struttura del Gruppo.....	9
Le attività del Gruppo	10
Composizione del capitale sociale	26
Calendario Corporate	26
Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione	27
Il mercato immobiliare italiano.....	28
Il conto economico gestionale	49
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata.....	50
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	51
Indicatori alternativi di performance	69
Informazioni per gli azionisti.....	70
Le Persone.....	72
La Formazione	73
Ricerca e sviluppo	76
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.....	76
Impairment test	77
Principali fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale.....	78
Andamento rispetto alle previsioni di budget	82
Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio	83
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	87

Indice del Bilancio Consolidato

Schemi di Bilancio Consolidato	90
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	100
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato	100
Struttura e contenuto del Bilancio Consolidato	102
Principi generali di redazione del Bilancio Consolidato.....	106
Note relative al Bilancio Consolidato	124
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Consolidato	180

Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato	187
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato.....	195

Indice del Bilancio Separato della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della Capogruppo	198
Indicatori alternativi di performance	206
Andamento delle principali partecipate	207
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	217
Schemi di Bilancio Separato.....	219
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	229
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio	229
Principi generali di redazione	230
Note relative al Bilancio Separato	240
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Separato	278
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Separato.....	288
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Separato	294

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:

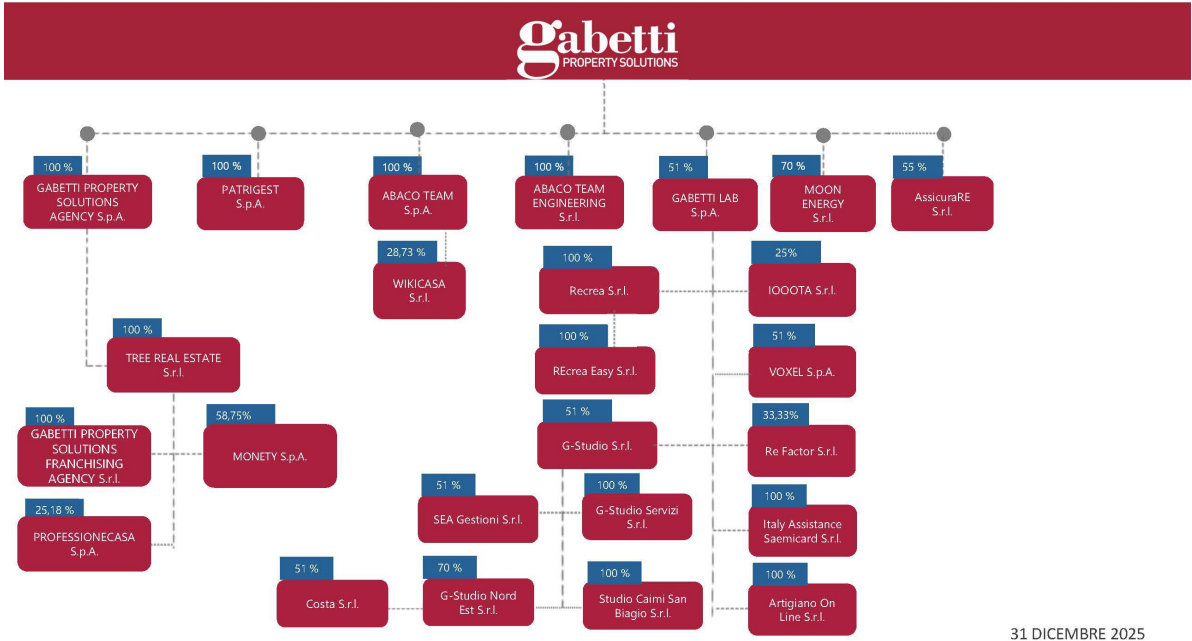
- Modifica e rinnovo degli affidamenti bancari;
- Costituzione, rinnovo e scioglimento di Partnership e Joint Venture;
- Esame e approvazione di operazioni strategiche, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) acquisti/cessioni e trasferimenti a qualunque titolo di partecipazioni 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 31.12.2025



31 DICEMBRE 2025

Le attività del Gruppo Gabetti

Il Gruppo Gabetti, attraverso la propria Capogruppo e le sue controllate, opera da oltre 75 anni nel settore immobiliare, offrendo una gamma completa ed organica di servizi immobiliari ad elevato valore aggiunto, utilizzando al meglio le sinergie derivanti dalle attività svolte dalle singole società appartenenti al Gruppo medesimo.

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

A partire da giugno 2025, nell'esposizione del conto economico gestionale, è stata adottata una nuova riclassificazione delle linee di business, in linea con la rinnovata organizzazione aziendale.

Le attività sono ora suddivise come segue:



- Agency Services, che include la società Gabetti Agency;
- Corporate Services, che comprende le società Abaco e Patrigest;
- Network Services, che raggruppa le attività del franchising (Gabetti Franchising, Tree Re e Moon) e il network creditizio (Monety e Assicurare);
- Building Management & Renovation, che fa riferimento al Gruppo Gabetti Lab.

Il Gruppo opera attraverso le seguenti sedi sul territorio che svolgono attività in via diretta e attraverso oltre 1000 agenzie in Franchising (considerando le società partecipate):



Di seguito si evidenziano i servizi offerti dal Gruppo Gabetti, il cui modello organizzativo consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società nell'ambito delle seguenti aree:

- **CONSULENZA E VALORIZZAZIONE**
- **GESTIONE**
- **INTERMEDIAZIONE**
- **RIQUALIFICAZIONE**

e con un nuovo modo di concepire la catena di creazione del valore nel mercato immobiliare, secondo un sistema integrato di competenze nell'ambito delle attività di consulenza e valorizzazione del patrimonio, di gestione e di intermediazione per la clientela istituzionale e *retail*.

CONSULENZA E VALORIZZAZIONE

Patrigest è la società del Gruppo certificata UNI EN ISO 9001:2015 e regolata da RICS, che offre consulenze strategiche mirate a conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e valutazioni immobiliari, attraverso l'analisi degli scenari e la definizione delle migliori strategie di valorizzazione. La stessa opera come Advisor offrendo servizi a investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari, assicurazioni e imprese di costruzioni nell'ambito di:

Advisory

Servizio di consulenza strategica per la creazione di valore nel processo di gestione immobiliare. La conoscenza dei fattori che concorrono alla creazione di valore e la predisposizione alla ricerca di informazioni qualitative e quantitative sul mercato, sono la base su cui Patrigest struttura il servizio di consulenza elaborando documenti chiari, professionali e su misura.

■ Market Study

Comprendere il mercato è uno dei presupposti più importanti nel processo decisionale e strategico. Molto spesso la chiave per generare un vantaggio competitivo risiede nella comprensione dei principali *driver* e delle tendenze di mercato.

■ Research

Una delle sfide chiave per gli operatori del Real Estate è individuare usi alternativi per gli Asset in difficoltà. Patrigest propone una consulenza indipendente, informata e pratica sullo studio dei nuovi mercati e di qualsiasi tematica in ambito immobiliare.

■ Highest and Best Use Analysis & Investment Analysis

Obiettivo è la valorizzazione. Fra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente ammissibili e finanziariamente fattibili, Patrigest individua quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà il massimo valore.

Valuation

Valutazioni in qualità di Esperto Indipendente per SGR e SICAF, valutazioni ai fini IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni), valutazioni per operazioni di ristrutturazioni del debito, valutazioni per finanziamenti "Corporate", Perizie di Conferimento ex art. 2465, valutazioni immobiliari per la determinazione della copertura assicurativa, valutazioni per finalità strategiche.

Rural Services

Con il brand *Ruralset*, Patrigest offre consulenza agronomica ed è in grado di offrire servizi immobiliari integrati per supportare gli operatori economici delle aree rurali e valorizzare il settore agricolo. Risponde alle esigenze del comparto agricolo con servizi tecnici, valutativi, di intermediazione e formativi di alto standard grazie all'utilizzo di dati, tecnologie avanzate, innovazione e uno sguardo sempre volto alla sostenibilità.

GESTIONE

Abaco Team è la società del gruppo che unifica competenze e professionalità nei settori della Due Diligence, dei Servizi Tecnici, del Property & Facility Management e delle valutazioni in ambito creditizio, vantando un'esperienza operativa pluriennale, sia nel settore privato sia in quello pubblico, attraverso la capacità di offrire soluzioni personalizzate e garantite da un sistema di gestione certificato. Abaco ha adottato - ed ha certificato dal 2001 - un sistema di gestione ed erogazione del servizio, validato dal 2012 dalla principale società di certificazione svizzera (SQS) e conforme a tutti i requisiti della norma UNI EN ISO 9001:2015. Abaco, inoltre, al fine di garantire ai propri clienti l'erogazione del servizio secondo i migliori principi di sostenibilità è certificata a norma UNI EN ISO 14001:2015 (gestione ambientale) e ISO 45001:2018 (Sistemi di Gestione della Sicurezza e della Salute dei Lavoratori). Al fine di garantire, inoltre, il rispetto degli standard internazionali nella erogazione dei

servizi, Abaco è certificata RICS per Management Consultancy, Residential Property Practice e Project Management. Infine la Società, a partire dal 2024 è certificata UNI/PdR125:2022 per la parità di genere.

Oggi Abaco Team, grazie all'integrazione dei dipartimenti specializzati, Audit & Technical Services, HSE & Energy, Property Management, Facility Management, Gabetti Condominio Corporate, Project Management, Loans Services Retail, Loans Services Corporate/Leasing, offre al mercato tutte le competenze necessarie per il governo dei processi immobiliari, con un'ottica integrata a massimizzare e ottimizzare i comportamenti e le azioni utili a realizzare un monitoraggio continuo non solo delle prestazioni e dei livelli di servizio, ma anche della coerenza e dell'idoneità di questi ai fini delle strategie immobiliari del cliente. Abaco eroga servizi tecnici specializzati che coprono tutto lo spettro del Real Estate ad integrazione e completamento della vocazione di "full-service provider" del Gruppo Gabetti.

Audit & Hse Business Line

Due Diligence tecniche, Gestione documentale, Project monitoring, Servizi tecnici professionali, Rilievi e calcolo consistenze, Due Diligence strutturali, Certificazioni per la vendita, Sicurezza, Consulenza impiantistica e di prevenzione incendi, Consulenza ambientale ed energetica.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Audit & Technical Services
- HSE & Energy
- Servizi Tecnici alla Rete

Il Dipartimento Audit & Technical Services fornisce servizi di consulenza tecnica integrata nel settore immobiliare con l'obiettivo di affiancare il cliente nelle fasi di analisi (Audit) e di regolarizzazione (Technical Services), con una filiera di servizi in grado di adattarsi alle esigenze attuali del mercato.

Il Dipartimento Health Safety Environmental & Energy fornisce servizi di consulenza integrata nel settore ambientale, energetico, impiantistico, della sicurezza e della prevenzione incendi, con l'obiettivo di seguire il cliente sia nei nuovi investimenti sia nelle attività di gestione. La gestione completa delle tematiche dalla fase di analisi preliminare, anche con verifiche di tipo strumentale, alle successive attività di gestione e/o progettazione garantisce un'assistenza completa e professionale.

Abaco Team fornisce i *Servizi Tecnici* propedeutici alle attività di intermediazione delle reti immobiliari del Gruppo e alle attività di gestione condominiale della rete degli Amministratori di Condominiali.

Property & Facility

Gestione Amministrativa e Gestione Fiscale del patrimonio immobiliare, Gestione Contabile, Gestione del contenzioso, Gestione dei rapporti condominiali, Advisory tecnico e gestionale, Building Management, Gestione documentale, Project Management – Construction Management, Global services.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Property Management
- Facility Management
- Gestioni Condominiali
- Project & Construction Management

Il Dipartimento Property Management fornisce un servizio integrato di gestione attiva e offre attività definite per settore di competenza: tecnico, amministrativo e contabile. Obiettivo del servizio è la valorizzazione del patrimonio grazie all'incremento del reddito e alla ricerca delle migliori strategie di efficientamento dei costi per portafogli immobiliari semplici o complessi, con destinazioni d'uso terziarie, residenziali, commerciali e produttive.

Il Dipartimento Facility Management fornisce servizi per l'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria/capex finalizzati al mantenimento ed alla conservazione del patrimonio gestito garantendo ai conduttori il pieno godimento degli immobili locati, pianificando in maniera programmatica ed eventualmente intervenendo in modalità emergenziale nel caso di guasti o rotture di parti/impianti degli edifici nelle aree comuni e nelle unità immobiliari.

Il Dipartimento Gestioni Condominiali è in grado di eseguire tutte le attività di natura gestionale necessarie a garantire il buon mantenimento del valore patrimoniale e del livello funzionale del bene, attraverso i principi di efficientamento, risparmio energetico, manutenzione straordinaria e preventiva, variabili essenziali nella gestione ordinaria di un condominio.

Il dipartimento *Project & Construction Management* fornisce servizi per la gestione di progetti per la trasformazione edilizia, che permettono di rispettare tempi e budget condivisi con il Cliente. Dalla fase di pre-costruzione alla costruzione fino alla post-costruzione, il Dipartimento coordina i vari attori che intervengono nel processo di trasformazione edilizia garantendo il risultato e il successo delle iniziative.

Loan Services

Servizi integrati di Valutazione, Due Diligence, Analisi Tecniche/Audit, Project Monitoring e SAL in fase di istruttoria e monitoraggio di crediti assistiti da garanzie reali in ambito immobiliare e strumentale. Controlli di secondo livello finalizzati alla cessione del credito in ambito di bonus edilizi.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Analisi e valutazioni in ambito bancario ABI Compliant nei segmenti corporate, retail e small business
- Giudizi sul sistema delle conformità e rating tecnico nelle operazioni di crowdfunding immobiliare
- Attività di Due Diligence e perizie in ambito Leasing
- Perizie Assicurative
- Audit iniziale e Project Monitoring delle iniziative/sviluppi immobiliari
- Mass Appraisal e Automated Valuations Models (AVM) ai fini del monitoraggio del credito
- Valutazioni di beni strumentali (impianti e servizi tecnologici)
- Analisi di best practice di portafogli immobiliari ai fini del recupero del credito
- Assistenza nei processi di cessione/acquisizione di crediti derivanti da agevolazioni fiscali
- Verifiche di secondo livello, a favore del mercato bancario, sui progetti e cantieri oggetto di agevolazioni fiscali

Il dipartimento è specializzato nell'erogazione di servizi di Analisi e Valutazione per operazioni di finanziamento, rifinanziamento, surroga e monitoraggio con immobili e/o beni strumentali offerti in garanzia.

Analisi e valutazione per operazioni di leasing attinenti a beni immobili e/o strumentali. Certificazione RICS, Certificazione di Qualità ISO 9001, OHSAS 18001, Certificazione UNI 11558, e la partecipazione diretta al Tavolo di Lavoro sulle "Linee Guida per la valutazione di immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" di ABI garantiscono un processo aderente agli standard internazionali, trasparente e professionale.

Abaco Engineering è la società di Ingegneria del Gruppo Gabetti e svolge attività di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Generale, Controllo dei costi, Sicurezza e Collaudo sia per opere tradizionali che per incentivi fiscali; Ingegneria di prevenzione incendi.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Engineering
- Fire Prevention

Engineering: Abaco Engineering propone una ampia gamma di servizi specialistici al fine di seguire i clienti lungo tutte le fasi operative dei progetti, partendo dagli studi di fattibilità fino alla completa realizzazione, in ambito architettonico, strutturale ed impiantistico, compreso gli aspetti di prevenzione incendi.

Fire Prevention: con il dipartimento Gabetti Fire Solution, propone un servizio di prevenzione incendi integrato con la progettazione impiantistica e finalizzato ad ottenere un efficace controllo degli strumenti "Passivi" e "Attivi" che regolano le attività soggette a prevenzione incendi. Inoltre attraverso il Metodo "Gabetti Fire", recentemente annoverato nei servizi di prevenzione incendi, viene fornito al Cliente un giudizio preliminare di rischio incendio dell'immobile/attività mediante la verifica documentale e un sopralluogo tecnico. Con queste attività Abaco Engineering è in grado di indicare eventuali carenze burocratiche e documentali e formulare un giudizio finale (rating) che permette di individuare il grado di rischio dell'immobile/attività.

RIQUALIFICAZIONE

Gabetti Lab Group opera con un tratto fortemente distintivo orientato all'**innovazione** e alla **sostenibilità**.

Gli ambiti di intervento:

- Riqualificazione
- Assistenza e Manutenzione
- Amministrazione condominiale e Servizi alla persona

Riqualificazione

Gabetti Lab rappresenta la prima e più importante Rete di Imprese e Professionisti nell'ambito della riqualificazione immobiliare in Italia.

Opera anche in qualità di **ESCo** con particolare attenzione ai seguenti mercati:

- Condomini
- RSA
- Strutture alberghiere
- Pubblica Amministrazione Locale

Le Società con cui si pone sul mercato delle riqualificazioni sono **Gabetti Lab e Voxel oltre a REcrea.**

REcrea è nata per colmare il divario tra una domanda sempre più orientata verso immobili sostenibili ed efficienti e un'offerta che ancora fatica a stare al passo. Gran parte del patrimonio immobiliare attuale, infatti, è costituito da edifici obsoleti, spesso in classe energetica G o F, e quindi sempre meno appetibili sul mercato.

Una criticità particolarmente evidente nelle province italiane, dove REcrea si propone come leva di rigenerazione, trasformando immobili piccoli e datati in nuove opportunità di valore.

REcrea, in collaborazione con le altre strutture del Gruppo, **acquista immobili** che poi **riqualifica e propone al mercato.**

Assistenza e Manutenzione

Un corretta attività di manutenzione rappresenta il naturale complemento della riqualificazione immobiliare, aumenta comfort e sicurezza riducendo rischi e costi di gestione. Per queste ragioni Gabetti Lab ha acquisito il 100% di **Saemi**, società leader di settore da oltre 30 anni grazie ad una centrale operativa h24 che supporta la Rete di oltre 12.000 artigiani presenti in tutta Italia.

Saemi opera nei seguenti mercati:

- Assicurativo
- Condominio e singoli appartamenti - Gh24 Condominio e Casa
- Progetti speciali – Artigiano Amico

Amministrazione condominiale

Due approcci complementari per un settore in grande evoluzione:

-La Rete indiretta, formata da Studi di Amministrazione in Franchising

-La Rete diretta, formata da Studi di Amministrazioni controllati da G-Studio S.r.l., una società dedicata del Gruppo Gabetti Lab.

L'obiettivo della Rete diretta è creare un modello di riferimento basato su nuovi standard di servizio più efficienti e trasparenti, in linea con le nuove esigenze abitative.

Per raggiungere questo target è necessario innescare e supportare un profondo processo di cambiamento nel settore, coinvolgendo tutti gli attori della filiera partendo naturalmente dallo Studio di Amministrazione.

Studio che può assumere un ruolo sempre più decisivo, creando un contesto condominiale che abiliti processi innovativi orientati alla sostenibilità sociale, economica ed ambientale.

Il primo ambito di intervento è costituito dall'**attività amministrativa** classicamente intesa.

Ci sono ampi margini di miglioramento attraverso l'adozione di nuovi processi operativi, strumenti adeguati, valorizzazione dell'outsourcing, condivisione di buone pratiche.

Il secondo riguarda i servizi dedicati all'**edificio condominiale**: riqualificazione, smart building, manutenzione ordinaria e straordinaria, comunità energetiche, servizi assicurativi e finanziari.

Il terzo infine si concentra sui **servizi alla persona**, con focus primario nell'ambito del «welfare condominiale».

Un approccio orientato alla sostenibilità non può che vedere al centro le persone, soprattutto le più fragili.

Abbiamo per questo creato un progetto ad hoc, convinti che si possa e si debba fare molto di più.

INTERMEDIAZIONE

Gabetti Agency è la società del Gruppo dedicata alla consulenza ed all'intermediazione, attraverso le divisioni specializzate nei segmenti Corporate, Nuove Costruzioni e Frazionamenti (Home Value), che collaborano con i network in franchising del Gruppo. Inoltre si avvale di una rete diretta specializzata nel segmento lusso con il marchio **Santandrea**.

Nello specifico si evidenziano i servizi d'intermediazione proposti per i diversi mercati:

Corporate

Consulenza per l'acquisto, la vendita, la locazione e la valorizzazione di immobili ad uso terziario, industriale, ricettivo e commerciale e per operazioni di trading immobiliare definendo le strategie di acquisizione o vendita di asset singoli o complessi.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

■ Il settore *Office* offre ai clienti un servizio tailor made di consulenza strutturata e di assistenza operativa nell'acquisto, nella vendita e nella locazione di immobili ad uso terziario/direzionale sul territorio italiano.

■ *Capital Markets* opera per conto di "Grandi Clienti", fornendo una consulenza immobiliare nell'ambito di operazioni di investimento a reddito e di sviluppo immobiliare su transazioni di vendita e di acquisizione anche mediante operazioni di beauty contest. Il Team coordina tutti gli attori coinvolti nel deal fino al closing dell'operazione in qualità di project coordinator del processo in supporto al cliente.

■ Il settore *Retail* offre un mix di servizi tradizionali e nuovi servizi: dalla consulenza al concept, alla valorizzazione commerciale, alla valutazione di location, di merchandising mix e tenant mix, allo studio di layout, alle commercializzazioni. Un unico referente sia per il B2B sia per il B2C.

■ *Industrial & Logistics* fornisce un servizio completo che comprende la consulenza commerciale, normativa e tecnica, a proprietari, acquirenti o futuri conduttori d'immobili industriali a destinazione produttiva, artigianale o logistica.

■ *Hospitality & Leisure* supporta, con servizi personalizzati, operatori ed investitori in tutte le fasi relative all'acquisto o alla dismissione degli asset, alla riqualificazione o al riposizionamento strategico degli immobili con destinazione turistico-ricettiva o destinati a diventarlo: studi e ricerche di mercato, attività di scouting e di valutazione delle performance, analisi economico-finanziarie e del valore di mercato sono i principali strumenti utilizzati per identificare la migliore strategia commerciale.

■ *Portfolio Management*, un team dedicato alla gestione integrata dei processi di commercializzazione in vendita e/o locazione dei portafogli immobiliari distribuiti su tutto il territorio nazionale, avvalendosi della collaborazione della rete in franchising del Gruppo.

Nuove costruzioni e frazionamenti (Home Value)

Consulenza strategica e intermediazione per il settore residenziale, nell'ambito delle nuove costruzioni e valorizzazioni di edifici esistenti liberi e/o locati, rivolgendosi al mondo dell'imprenditoria e degli operatori specializzati: operatori immobiliari, grandi proprietari (enti, banche, assicurazioni, fondi immobiliari), costruttori e developer, investitori istituzionali.

AREE DI SPECIALIZZAZIONE PER GLI OPERATORI

- Analisi di mercato
- Analisi dell'immobile o del progetto
- Ottimizzazione del progetto
- Strategia di marketing e posizionamento
- Pricing e politiche di prezzo
- Strategia operativa e commerciale
- Strategia e piano di vendita
- Piano di marketing e media plan
- Gestione e amministrazione

AREA DI SPECIALIZZAZIONE PER GLI ACQUIRENTI

- Valutazione e permuta
- Intermediazione
- Consulenza creditizia e assicurativa
- Riqualificazione
- Interior design
- Servizi tecnici (Check Casa)
- Assistenza notarile
- Assistenza legale e fiscale
- Gestione utenze luce e gas
- Servizio cambio casa

Luxury

Santandrea offre Consulenza immobiliare di elevato standing per immobili di lusso in Italia e all'estero, compravendita e affitto, private real estate, nuove costruzioni e top property.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Advisor: valutazione e intermediazione
- Private RE: valorizzazione portafogli immobiliari
- Nuove costruzioni: consulenza e intermediazione sviluppi immobiliari.

Valutazione e intermediazione. Acquistare, vendere o affittare un immobile significa affidarsi ad un consulente dedicato capace di gestire con accuratezza le richieste della clientela, fornendo una dettagliata valutazione economica degli immobili, individuando gli acquirenti con maggior potenziale sul mercato.

Con un team dedicato al segmento Top Property presidia il territorio nazionale e le località di maggiore interesse per gli High Net Worth Individuals italiani e stranieri, rappresentando il vero Luxury Real Estate made in Italy.

Assistenza ai private di Banche e Assicurazioni nella valorizzazione ottimale del portafoglio immobiliare o singole unità dei clienti.

Assistenza ai costruttori e ai developer, attraverso servizi di analisi di mercato e di prodotto, oltre ad attività di consulenza e di intermediazione di immobili di nuova costruzione.

RE Corporate Program. Un servizio pensato per le aziende, gli enti e le istituzioni alla ricerca di soluzioni abitative per i propri manager e funzionari, con esigenze legate alla logistica e allo standard della locazione e lo scarsissimo tempo a disposizione.

Franchising immobiliare

Punto di forza delle attività di Gabetti Agency è la sinergia con le reti in franchising che operano con le oltre 700 agenzie con il brand **Gabetti Franchising**, oltre alle agenzie con il brand **Professionecasa** detenuto con una partecipazione del 25% circa. La casa madre concede ai propri affiliati non solo il marchio ma anche il know how e il metodo operativo commerciale.

Il nostro vantaggio competitivo è ciò che ci differenzia rispetto ai nostri *competitors*:

- Strategie di marketing e campagne di comunicazione, Digital Marketing e Social Media
- Ufficio studi per l'analisi e il monitoraggio del settore immobiliare
- Formazione costante, aggiornamenti tecnici e un percorso formativo dedicato per l'abilitazione professionale
- Gestionale, una web application per gestire le agende, i collaboratori, i portafogli immobili, le richieste cliente e accedere ai servizi del Gruppo
- Convenzione per: gestione utenze, editoria, merchandising, arredo, indagini inquilini, virtual tour, portale immobiliare Wikicasa
- Toolbox di soluzioni digitali: agenzie virtuali, portale web per avere le caratteristiche economiche, sociali e demografiche del territorio, il pocket digitale, Immobiliare.it, il portale immobiliare wikicasa premium e il market report
- Servizi tecnici, un servizio unico e personalizzato per ottenere in breve tempo tutti i documenti necessari per la compravendita
- Con Moon attivazioni utenze e volture, aperture di contatori o nuovi allacci.
- AssicuraRE, linea di polizze assicurative per compravendita e locazione

- Assistenza territoriale tramite un importante staff di consulenti preparati
- Assistenza legale e fiscale per la contrattualistica immobiliare
- Con Monety convenzione con primari partner bancari e assicurativi per erogazione di mutui e assicurazioni
- Sinergie di Gruppo: collaborazione con le società del Gruppo su progetti immobiliari di Clienti Istituzionali

Servizi ai consulenti immobiliari

Treere è la società di servizi del Gruppo Gabetti, che riesce a comprendere quello di cui le agenzie, i consulenti immobiliari e gli imprenditori hanno bisogno e mettere a loro disposizione i mezzi per compiere un percorso di potenziamento del proprio business.

Treere è un hub di soluzioni a completa disposizione dei consulenti immobiliari e facilita l'accesso ai servizi, agli strumenti, alle aule di formazione tecnica e all'assistenza legale e fiscale.

Servizi finanziari

Consulenza finanziaria specialistica e mutui per l'acquisto di immobili, con approccio tailor made, erogata tramite la controllata **Monety**. Mutui casa, cessione del quinto, prestiti personali. I consulenti del credito di Monety lavorano a supporto dei clienti delle agenzie immobiliari e con i maggiori istituti del credito.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

■ MUTUI CASA

Ventaglio di prodotti con i maggiori istituti bancari

■ MUTUISI

Portale comparazione mutui

■ CESSIONE DEL QUINTO

Cessione del quinto dello stipendio a tassi vantaggiosi anche per alti importi e lunghe durate

■ PRESTITI PERSONALI

Prestiti flessibili e su misura rispetto alle esigenze

■ CONSULENZA PER L'IMPRESA

Servizi assicurativi

AssicuraRe è il broker assicurativo captive del Gruppo Gabetti, specializzato nel Real Estate. Propone prodotti assicurativi per l'immobile, per il mutuo, per la

locazione, per la persona e per la famiglia e si occupa di diffondere cultura assicurativa, trasmettendo alle famiglie e agli operatori del settore l'importanza di un'adeguata protezione.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

■ CONSULENZA ASSICURATIVA

Soluzioni assicurative più adatte al profilo del cliente

Servizi legati al mondo delle utilities

Moon Energy è la società del Gruppo operante nel settore dell'energia, per fornire nelle agenzie immobiliari consulenza e servizi legati alla somministrazione di luce, gas e prodotti complementari. Come piattaforma distributiva alternativa di prodotti e servizi legati al mondo delle utilities, seleziona e verifica costantemente le società del mercato libero per offrire i migliori servizi di fornitura Luce, Gas, e prodotti affini.

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 dell'utile dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 47.163 mila (euro 44.854 mila del 31 dicembre 2024).

Calendario Corporate

DATA EVENTO SOCIETARIO

16/03/2026	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2025
30/04/2026	Riunione dell'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 – unica convocazione
14/05/2026	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2026
31/07/2026	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della semestrale al 30 giugno 2026
12/11/2026	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2026



RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

GRUPPO GABETTI

Il mercato immobiliare italiano: andamenti del 2025

Nel 2025 il mercato immobiliare italiano ha visto una variazione del +4,9% nel numero di compravendite rispetto al 2024 per un totale di 1.620.191 transazioni.

COMPRAVENDITE ANNO 2025 PER SETTORE

COMPARTO	NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI							TASSO TENDENZIALE				
	TOT 2024	Q1 2025	Q2 2025	H1 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOT 2025	Q1 25/24	Q2 25/24	Q3 25/24	Q4 25/24	2025 vs 2024
Abitazioni	720.521	172.051	201.344	373.395	174.892	218.469	766.756	+1,0%	+7,9%	+8,3%	+0,4%	+6,4%
Depositi pertinenziali	151.245	35.378	41.971	77.349	36.711	48.169	162.229	+2,2%	+8,0%	+0,2%	+0,5%	+7,3%
Box e posti auto	413.275	97.776	113.293	211.069	97.055	127.413	435.536	+2,7%	+8,1%	+8,1%	+3,4%	+5,4%
Terziario-commerciale	142.845	34.875	38.658	73.532	34.095	45.665	153.293	+5,5%	+6,0%	+0,7%	+6,7%	+7,3%
Produttivo	16.743	3.837	4.178	8.015	3.600	5.298	16.913	+0,9%	+1,8%	+0,8%	+4,9%	+1,0%
Produttivo agricolo	3.425	826	917	1.743	814	1.164	3.722	+0,6%	+8,6%	+9,8%	+7,1%	+8,7%
Altri usi	96.790	17.791	20.753	38.544	17.821	25.378	81.743	+4,5%	+3,9%	+1,8%	+10,0%	+15,5%
Totale	1.544.843	362.533	421.114	783.648	364.989	471.555	1.620.191	+0,6%	+7,6%	+8,3%	+3,5%	+4,9%

Fonte: Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

A livello annuo, tutti i principali settori hanno evidenziato una variazione positiva rispetto all'anno precedente: +6,4% il residenziale, +8,7% il produttivo agricolo, +7,3% il terziario-commerciale e +1,0% il produttivo.

I. MERCATO RESIDENZIALE

I. a Inquadramento generale

Serie storica delle transazioni residenziali

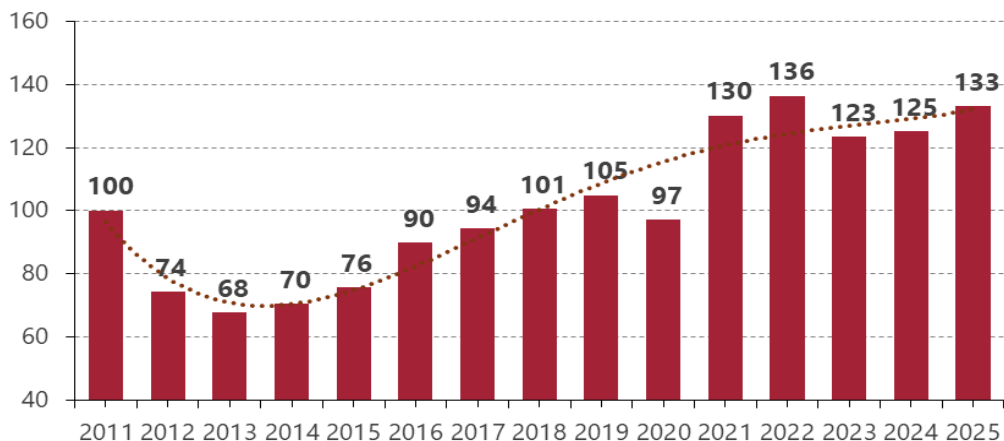
Il 2025 ha registrato 766.756 transazioni residenziali, con una variazione del +6,4% rispetto al 2024, superando i volumi pre-pandemici.

Dati Agenzia delle Entrate relativi al numero di transazioni normalizzate, NTN)

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2025)																
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
NTN	Val. Ass.	575.797	427.566	389.448	405.722	435.931	517.184	543.188	579.207	604.168	558.722	749.377	785.382	710.518	720.521	766.756
	Var. %	-3,2%	-25,7%	-8,9%	4,2%	7,4%	18,6%	5,0%	6,6%	4,3%	-7,5%	34,1%	4,8%	-9,5%	1,4%	6,4%

Fonte: Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2025)



Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate (2011=100)

Tutte le **macroaree** hanno riscontrato una variazione positiva nel 2025 rispetto all'anno precedente: +7,5% al Nord, +7,1% al Centro e +4,0% al Sud.

In Italia, i capoluoghi registrano un aumento del +5,4%, meglio i non capoluoghi che hanno registrato una variazione positiva del +6,9%.

A livello trimestrale, il quarto trimestre del 2025 delinea un miglioramento rispetto ai trimestri precedenti in quasi tutte le macroaree, registrando complessivamente 218.469 transazioni (+0,4% rispetto al Q4 2024); nelle tre macroaree si riscontrano le seguenti variazioni: +1,4% al Nord, +1,8% al Centro e -2,2% al Sud.

**COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE
MACRO AREE (Q1 - Q4 2025)**

Livello territoriale		Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOT 2025
NORD	Capoluoghi	26.129	30.960	26.716	33.588	117.393
	Non Capoluoghi	64.513	77.060	66.547	85.042	293.162
	Totale	90.641	108.020	93.262	118.630	410.554
CENTRO	Capoluoghi	15.041	17.217	14.676	18.318	65.251
	Non Capoluoghi	20.003	23.454	20.376	24.861	88.694
	Totale	35.042	40.671	35.052	43.178	153.943
SUD	Capoluoghi	12.878	14.114	12.231	14.856	54.079
	Non Capoluoghi	33.487	38.539	34.347	41.804	148.178
	Totale	46.364	52.653	46.578	56.661	202.256
ITALIA	Capoluoghi	54.048	62.291	53.622	66.762	236.723
	Non Capoluoghi	118.003	139.053	121.270	151.707	530.033
	Totale	172.051	201.344	174.892	218.469	766.756

**COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE
MACRO AREE (Q1 -Q4 2025)**

Livello territoriale		Δ Q1 25/24	Δ Q2 25/24	Δ Q3 25/24	Δ Q4 25/24	Δ 25/24
NORD	Capoluoghi	11,3%	8,2%	7,8%	-1,9%	5,7%
	Non Capoluoghi	13,7%	9,1%	9,5%	2,6%	8,2%
	Totale	13,0%	8,9%	9,0%	1,4%	7,5%
CENTRO	Capoluoghi	13,6%	6,3%	7,6%	3,7%	7,4%
	Non Capoluoghi	11,8%	8,4%	8,6%	0,2%	6,7%
	Totale	12,6%	7,5%	8,2%	1,8%	7,1%
SUD	Capoluoghi	9,5%	5,8%	5,2%	-7,1%	2,6%
	Non Capoluoghi	5,1%	6,6%	7,9%	-0,4%	4,5%
	Totale	6,2%	6,4%	7,1%	-2,2%	4,0%
ITALIA	Capoluoghi	11,5%	7,1%	7,1%	-1,7%	5,4%
	Non Capoluoghi	10,8%	8,3%	8,9%	1,3%	6,9%
	Totale	11,0%	7,9%	8,3%	0,4%	6,4%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Nella successiva analisi vengono prese in considerazione le **principali città italiane** e le relative province.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ (Q1 - Q4 2025)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTÀ				
Città	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOT 2025	Δ Q1 25/24	Δ Q2 25/24	Δ Q3 25/24	Δ Q4 25/24	Δ 25/24
ROMA	8.528	9.839	8.327	10.599	37.293	10,6%	3,9%	6,2%	4,8%	6,2%
MILANO	5.505	6.491	5.662	7.515	25.173	7,0%	6,5%	11,7%	-2,3%	4,9%
TORINO	3.583	4.325	3.677	4.566	16.151	12,2%	11,3%	6,5%	-0,5%	6,8%
GENOVA	2.155	2.466	2.056	2.596	9.273	13,2%	5,4%	-0,1%	4,3%	5,5%
NAPOLI	1.982	2.146	1.722	2.181	8.031	5,7%	-0,6%	5,3%	2,6%	3,0%
PALERMO	1.640	1.899	1.602	2.000	7.140	8,6%	9,5%	8,1%	10,9%	9,4%
BOLOGNA	1.357	1.596	1.325	1.812	6.089	9,3%	6,1%	-2,2%	7,3%	5,2%
FIRENZE	1.067	1.273	1.002	1.302	4.643	-6,2%	3,9%	-4,9%	-7,6%	-3,8%
TOTALE	25.817	30.035	25.372	32.570	113.794	8,9%	5,7%	5,9%	2,2%	5,4%

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 - Q4 2025)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Provincia	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOT 2025	Δ Q1 25/24	Δ Q2 25/24	Δ Q3 25/24	Δ Q4 25/24	Δ 25/24
ROMA	4.616	5.294	4.584	5.715	20.209	13,8%	3,6%	7,0%	-3,9%	4,2%
MILANO	10.127	12.303	9.972	13.021	45.423	15,3%	8,6%	7,2%	2,4%	7,8%
TORINO	4.608	5.775	4.919	6.340	21.642	14,9%	11,1%	13,2%	6,8%	11,0%
GENOVA	1.075	1.232	1.011	1.353	4.671	17,8%	4,2%	10,9%	4,6%	8,6%
NAPOLI	3.175	3.632	3.032	4.035	13.875	0,5%	0,4%	8,5%	1,9%	2,5%
PALERMO	1.467	1.659	1.526	1.650	6.302	11,8%	15,7%	8,8%	4,0%	9,9%
BOLOGNA	2.142	2.552	2.165	2.869	9.728	23,7%	7,9%	3,6%	2,7%	8,4%
FIRENZE	1.787	2.132	1.740	2.191	7.849	13,6%	13,2%	1,7%	6,0%	8,5%
TOTALE	28.997	34.579	28.948	37.174	129.699	13,5%	7,7%	7,8%	2,6%	7,4%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Nelle **otto principali città italiane**, la performance nel 2025 ha registrato un +5,4% rispetto al 2024, per un totale di 113.794 transazioni nel settore residenziale. In tutte le principali città si segnalano variazioni positive ad eccezione di Firenze con -3,8%; le altre città registrano variazioni positive rispetto al 2024, in ordine crescente troviamo: Napoli (+3,0%), Milano (+4,9%), Bologna (+5,2%), Genova (+5,5%), Roma (+6,2%), Torino (6,8%) e infine Palermo con +9,4%.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2025, si sono registrate complessivamente 32.570 transazioni, con una variazione del +2,2% rispetto allo stesso periodo del 2024. In particolare, si rilevano variazioni negative solo per Torino (-0,5%), Milano (-2,3%) e Firenze (-7,6%), mentre variazioni positive per Napoli (+2,6%), Genova (+4,3%), Roma (+4,8%), Bologna (+7,3%) e Palermo (+10,9%).

Per quanto riguarda le **rispettive province**, si osserva che nel 2025 tutte le otto province analizzate presentano variazioni positive, in ordine crescente si segnalano le variazioni per Napoli (+2,5%), Roma (+4,2%), Milano (+7,8%), Bologna (+8,4%), Firenze (+8,5%), Genova (+8,6%) Palermo (+9,9%) e Torino (+11,0%).

Nel quarto trimestre del 2025, si sono registrate 37.174 transazioni con una variazione del +7,4%. Rispetto allo stesso trimestre del 2024, nello specifico si rilevano variazioni negative solamente nella provincia di Roma (-3,9%); nelle altre province variazioni positive: Napoli (+1,9%), Milano (+2,4%), Bologna (+2,7%), Palermo (+4,0%), Genova (+4,6%), Firenze (+6,0%) e Torino (+6,8%).

Per quanto riguarda i **prezzi**, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, in Italia, dopo il picco registrato nel 2025 (+3%), si prevede una normalizzazione dei prezzi per il 2026 (+1%), mantenendo comunque un segno positivo. La tendenza evidenzia una ciclicità regolare e un progressivo assestamento del mercato, in linea con un contesto di maggiore stabilità economica. Nelle principali 10 città italiane, dopo l'aumento dei prezzi nel 2025 (+1,4% rispetto al 2024), si prevede che le dinamiche di crescita dei prezzi si normalizzino nel 2026 (+0,7%), mantenendo comunque un segno positivo.

Il segmento lusso-pregio

Secondo l'esperienza di Santandrea, il mercato degli immobili di pregio nel 2025 ha mostrato una solidità strutturale, sostenuta da un aumento dei contribuenti facoltosi (+39% dal 2008) e da una netta preferenza per la proprietà, che oggi interessa il 95,3% delle famiglie più abbienti. Per quanto riguarda i prezzi, si registra una crescita trainata da Milano, che guida per intensità dei valori con punte oltre i 14.500 €/mq in zone come Brera e Porta Nuova, seguita da Firenze, che vanta la maggiore incidenza di immobili di pregio sull'offerta totale (29,5%). Buone performance si rilevano anche a Bologna (con budget medi di 1,5 milioni per gli attici in centro), Roma (stabile sui 10.300 €/mq nel Centro Storico) e nelle località costiere e montane d'élite, dove il mercato delle seconde case ha visto un incremento del +22% nell'ultimo anno.

I tempi medi di vendita si confermano estremamente dinamici a Torino (3-4 mesi) e Milano (4-6 mesi). Seguono Roma con 5-6 mesi, Bologna e Genova con 6-9 mesi,

mentre a Firenze e nelle località turistiche più esclusive come il Golfo del Tigullio e Santa Margherita Ligure, le tempistiche possono superare l'anno (6-12 mesi e oltre) a causa di una domanda internazionale molto selettiva e di un'offerta che richiede valutazioni mirate. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative oscillano mediamente tra il 10% e il 15% a Torino e Genova, mentre appaiono più contenuti a Roma e Bologna (intorno al 5-10%).

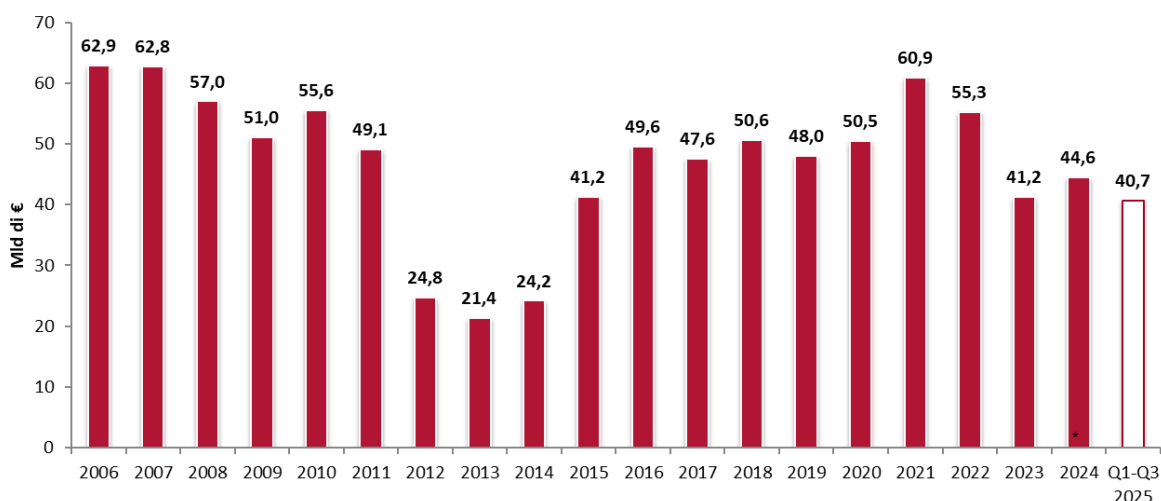
I. b Mutui

I dati relativi alle erogazioni

A livello di erogazioni, i dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici, hanno segnalato nei primi nove mesi del 2025 un totale di 40,7 Mld di euro, +32,8% rispetto allo stesso periodo del 2024. Nel dettaglio si tratta di 13,1 mld di euro nel primo trimestre 2025, 14,8 mld di euro nel secondo e 12,8 mld di euro nel terzo trimestre.

Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici (dati annuali – Mld €)

Erogazioni finanziamenti acquisto abitazioni a famiglie consumatrici (Mld €)



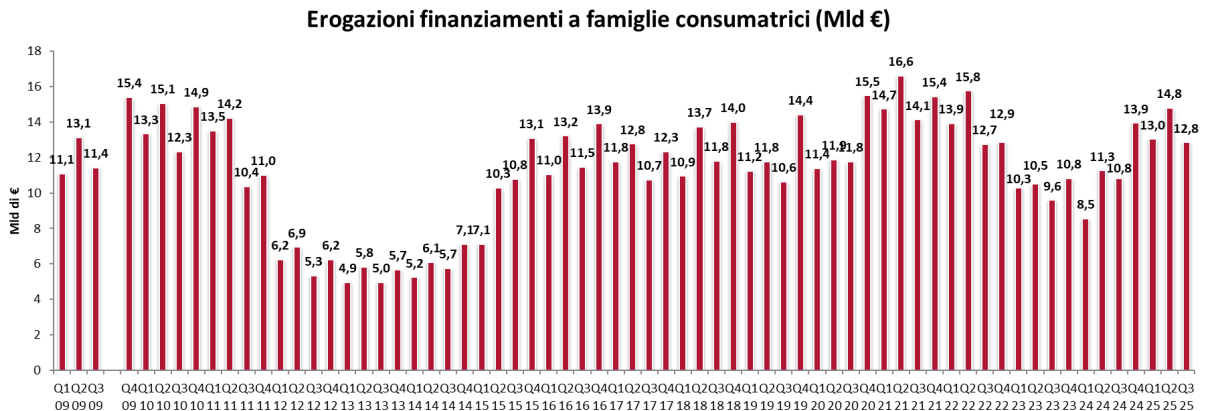
Dati aggiornati Settembre 2025

Base informativa pubblica Banca D'Italia. *Il dato 2025 si riferisce ai primi nove mesi.

Gli anni che hanno caratterizzato la presenza della pandemia, soprattutto 2020 e 2021, registrano variazioni tendenziali positive per tutti i trimestri, tranne per il Q4 2021 che vede già una prima flessione alla luce dell'aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse. Una flessione che si registra in tutti i trimestri del 2022, con una variazione annuale media di circa il -9,3%. Nel 2023, alla luce dell'aumento dei tassi di interesse bancari che hanno raggiunto livelli anche oltre il 4%, il volume di erogato diminuisce notevolmente con una variazione annuale del -25,4%. Il primo trimestre del 2024, si mantiene in territorio negativo con una variazione tendenziale del -17,1% nel Q1 2024, tuttavia il cambio di segno avvenuto nel Q2 2024 ha dato il

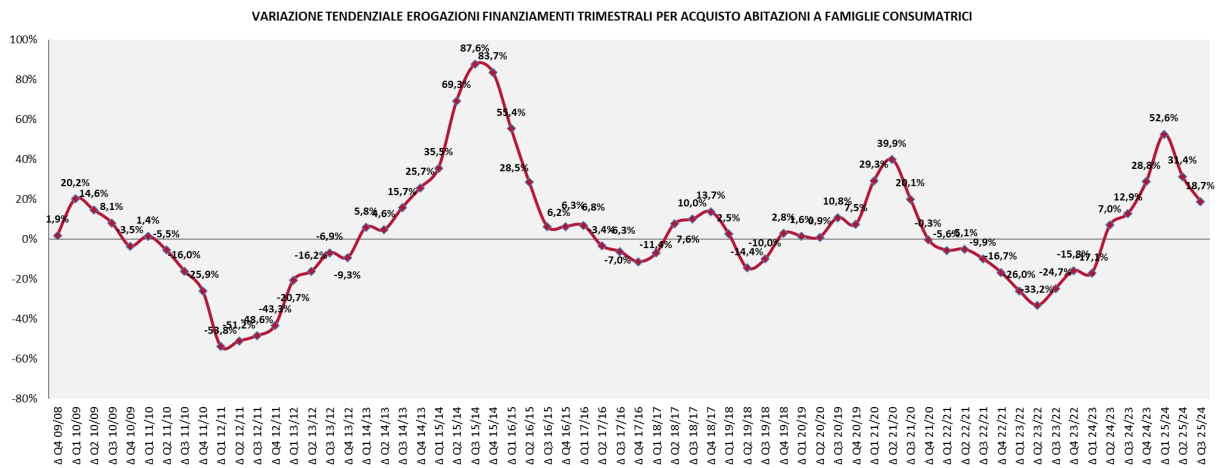
via a una fase di crescita costante: dai rialzi del 2024 (chiuso con un +28,8% nel Q4), il trend è accelerato drasticamente nel primo trimestre 2025 (+52,6%), mantenendo una variazione positiva a doppia cifra per tutto il resto dell'anno (+31,4% nel Q2 e +18,7% nel Q3).

Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici (dati trimestrali – Mld €)



Fonte: Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Banca D'Italia –
 Dati aggiornati Settembre 2025
 Base informativa pubblica Banca D'Italia.

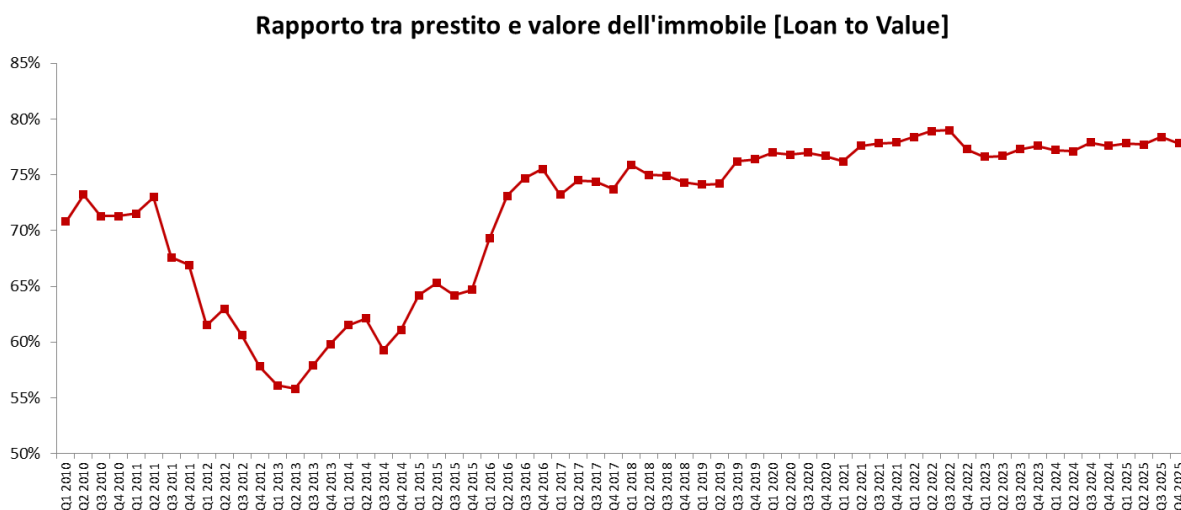
Variazione tendenziale erogazioni finanziamenti per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici



Dati aggiornati Settembre 2025
 Base informativa pubblica Banca D'Italia.

Rapporto Loan to Value

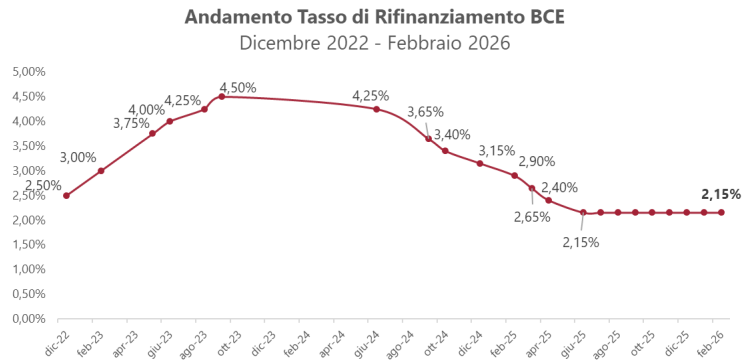
Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **quarto trimestre 2025** il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al **77,8%**, stabile rispetto allo stesso periodo del 2024.



Fonte: Banca D'Italia

Per quanto riguarda i tassi d'interesse, a partire da luglio 2022, al fine di riportare l'inflazione intorno al 2% nel 2025, la BCE ha avviato una politica monetaria restrittiva che ha portato il tasso d'interesse dallo 0,50% di luglio 2022 al 2,15% a febbraio 2026.

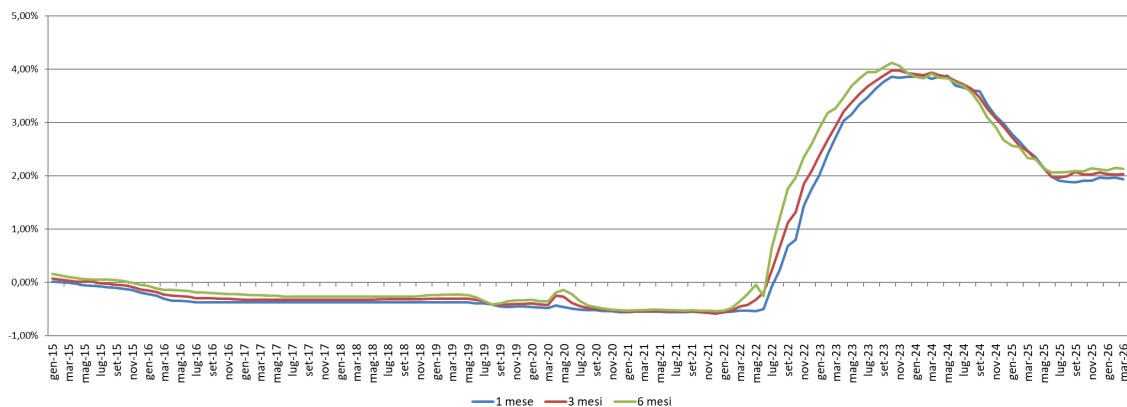
Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali	Data inizio validità
2,15%	22/02/2026
2,15%	15/12/2025
2,15%	10/10/2025
2,15%	04/09/2025
2,15%	05/06/2025
2,40%	17/04/2025
2,65%	06/03/2025
2,90%	05/02/2025
3,15%	18/12/2024
3,40%	18/10/2024
3,65%	12/09/2024
4,25%	10/06/2024
4,50%	20/09/2023
4,25%	02/08/2023
4,00%	01/06/2023
3,75%	01/05/2023
3,00%	08/02/2023
2,50%	21/12/2022
2,00%	02/11/2022
1,25%	04/10/2022
0,50%	07/07/2022



Fonte: Banca D'Italia

Guardando nello specifico la dinamica degli Euribor, si osserva come dal 2015 si siano posizionati in territorio negativo, arrivando a febbraio 2022 ad essere pari al **-0,55%** per la scadenza a un mese e a **-0,53%** per quella a tre mesi. Da agosto 2022, è invece iniziata un'inversione di tendenza che ha visto i livelli medi dell'Euribor aumentare significativamente mese dopo mese. A marzo 2024, l'Euribor a 1 mese è intorno al 3,8%, mentre quello a 3 e 6 mesi è intorno al 3,9%. A partire da marzo 2025, quando l'Euribor a 1 mese si attestava al 2,47%, il tasso ha intrapreso un percorso di costante riduzione, infrangendo la soglia psicologica del 2% già a giugno 2025 (1,98%). Dopo una fase di sostanziale stabilizzazione nella seconda metà dell'anno, la tendenza ribassista si è consolidata nel primo trimestre del 2026, portando l'indice all'attuale **1,94%** registrato a **marzo 2026**.

Euribor storico



Elaborazioni Research & Data Intelligence Patrigest

Per quanto riguarda l'Eurirs, tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, al 03/03/2026 si posiziona a 10 anni intorno al 2,79%, mentre a 15 anni al 2,98%.

I. c Trend di mercato

Il 2025 si è concluso confermando il passaggio dalla ripartenza al consolidamento strutturale del mercato immobiliare. Dopo il traguardo del 2,90% toccato a febbraio, la politica accomodante della BCE e un'inflazione stabilizzata sotto il 2% hanno garantito una discesa costante del costo del denaro, alimentando le richieste di mutui per tutto l'anno. Questo scenario ha permesso alle compravendite di superare i volumi del 2024, sostenute da fondamentali macroeconomici solidi e da una rinnovata fiducia delle famiglie.

Il mercato ha mostrato una maturità nuova, metabolizzando i mega-trend che stanno riscrivendo l'abitare: lo smart working ha spostato la domanda verso case con spazi multifunzionali, mentre il cambiamento climatico ha reso l'efficienza energetica il principale discriminante del valore di mercato. Parallelamente, le dinamiche demografiche hanno spinto soluzioni abitative più agili e ricche di servizi. In definitiva, il 2025 consegna un settore in salute, dove la sostenibilità e la qualità dello spazio sono diventate i pilastri di una crescita che guarda al lungo periodo, sancendo la fine della fase di incertezza e l'inizio di un nuovo ciclo espansivo basato su una domanda consapevole e selettiva.

II. MERCATO CORPORATE

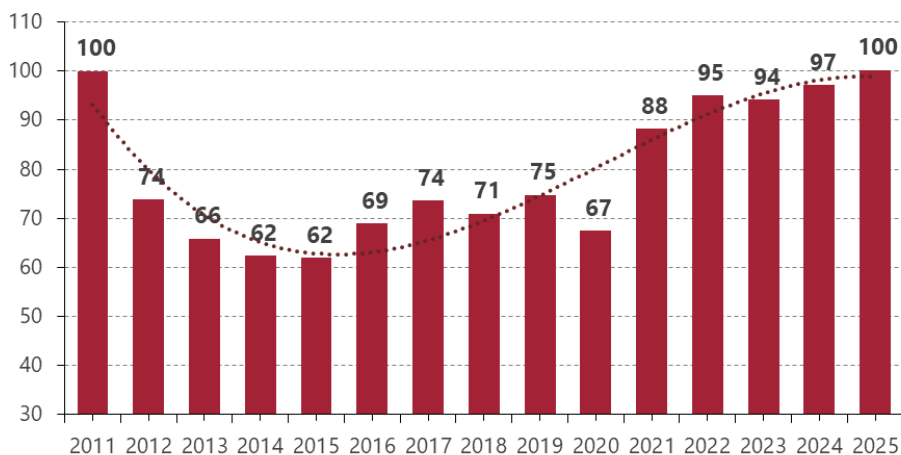
II. a SETTORE TERZIARIO

Nel corso del 2025, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 14.119 transazioni, +3,2% rispetto al 2024. Nel dettaglio, il 58,4% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 20,5% in Centro e il 21,1% al Sud. Quasi tutte le **macroaree** hanno riscontrato una variazione positive nel 2025 rispetto all'anno precedente: +5,2% al Nord, +1,1% al Centro e solamente al Sud si registra una variazione negativa del -0,2%.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2025)															
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
NTN Val. Ass.	14.095	10.407	9.282	8.800	8.728	9.726	10.370	9.997	10.544	9.504	12.438	13.401	13.281	13.687	14.119
Var. %	-	-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,43%	6,6%	-3,6%	5,5%	-9,9%	30,9%	7,7%	-0,9%	3,1%	3,2%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2025)



Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate (2011=100)

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2025 si sono registrate 4.430 transazioni, con una variazione del +5,6% rispetto allo stesso periodo del 2024. Nelle tre macroaree si rilevano le seguenti variazioni: +10,4% al Nord, +3,2% al Centro e -4,7% al Sud.

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 - Q4 2025)						COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOT 2025	Δ Q1 25/24	Δ Q2 25/24	Δ Q3 25/24	Δ Q4 25/24	Δ 25/24
Nord	1.780	1.991	1.775	2.695	8.241	-4,9%	1,1%	14,3%	10,4%	5,2%
Centro	657	776	638	823	2.893	-13,4%	6,3%	10,6%	3,2%	1,1%
Sud	654	796	623	912	2.985	-1,0%	10,1%	-4,0%	-4,7%	-0,2%
Italia	3.091	3.563	3.036	4.430	14.119	-6,1%	4,1%	9,3%	5,6%	3,2%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le **province** delle otto maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione, in alcuni casi, dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel 2025 si sono rilevate un totale di 4.679 transazioni, generando una variazione del +6,3% rispetto al 2024. In particolare, si sono registrati valori in calo nella provincia di Napoli (-2,1%) e Roma (-6,8%) mentre si registrano variazioni positive nelle province di Milano (+1,7%), Palermo (+5,9%), Firenze (+14,1%), Bologna (+16,1%), Torino (+25,3%) e Genova (+59,1%).

COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 - Q4 2025)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOT 2025	Δ Q1 25/24	Δ Q2 25/24	Δ Q3 25/24	Δ Q4 25/24	Δ 25/24
ROMA	188	223	157	222	790	-32,2%	4,1%	-6,0%	17,2%	-6,8%
MILANO	340	430	316	600	1.685	-22,3%	6,3%	6,2%	16,0%	1,7%
TORINO	161	128	85	155	529	90,0%	6,7%	15,1%	7,9%	25,3%
GENOVA	46	47	102	63	257	23,0%	-2,2%	303,9%	22,6%	59,1%
NAPOLI	86	89	77	174	426	-21,2%	-31,6%	22,9%	30,2%	-2,1%
PALERMO	54	87	39	59	239	-28,6%	64,3%	-13,9%	13,4%	5,9%
BOLOGNA	90	109	92	126	418	-5,5%	16,1%	20,6%	34,3%	16,1%
FIRENZE	85	77	69	104	335	15,3%	-2,9%	41,7%	13,1%	14,1%
TOTALE	1.049	1.189	938	1.504	4.679	-11,8%	4,1%	17,6%	18,1%	6,3%

Elaborazioni Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Rendimenti e canoni Q4 2025 (Milano e Roma)

	RENT €/mq/a - Q4 2025	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	610	750
PN BD	544	710
Centro	490	690
Semicentro	350	500
Periferia	293	420
Hinterland	180	290

	RENT €/mq/a - Q4 2025	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	480	600
Centro	350	450
Semicentro	280	330
Eur	280	360
Periferia	150	210

	YIELDS (%) - Q4 2025	
	PRIME	
CBD-Centro	4,15%	
Semicentro	5,00%	
Periferia	6,00%	
Hinterland	6,75%	

	YIELDS (%) - Q4 2025	
	PRIME	
CBD-Centro	4,75%	
Semicentro	6,25%	
Eur	6,25%	
Periferia	7,25%	

Fonte: Research & Data Intelligence Patrigest

Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazione medi e *prime*, ripartiti per zona.

A **Milano** il *prime rent* registrato al Q4 2025 è di 750 €/mq/anno, dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente. Si precisa che i canoni "*prime*" subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. *free rent, step-up* ecc.). Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (netti) sono risultati in leggero calo, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,15%.

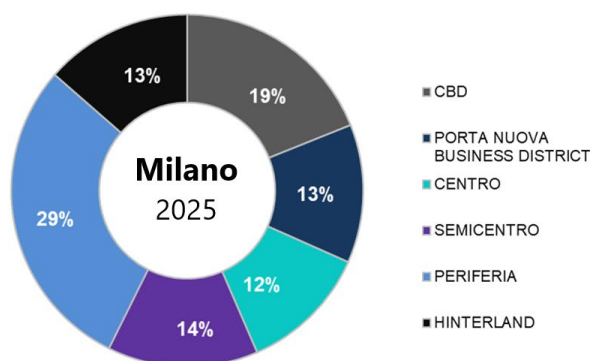
A **Roma** il *prime rent* delle locazioni avvenute al Q4 2025 è di 600 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente. Si evidenzia che la macroarea periferia racchiude anche i sottomercati Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra.

I valori dei rendimenti prime (netti) rispetto al trimestre precedente sono risultati stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 4,75%.

Take Up

A **Milano**, il *take up* stimato nel Q1-Q4 2025 si è attestato a 396.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in crescita dell'1,7% rispetto al 2024. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata in Periferia (29%); segue il Central Business District (CBD) (19%). In termini di superficie locata, la Periferia rappresenta la quota più consistente (33%). Seguono il Porta Nuova Business District (PN BD), con il 17%.

Immobili locati per zona



Superficie locata per zona



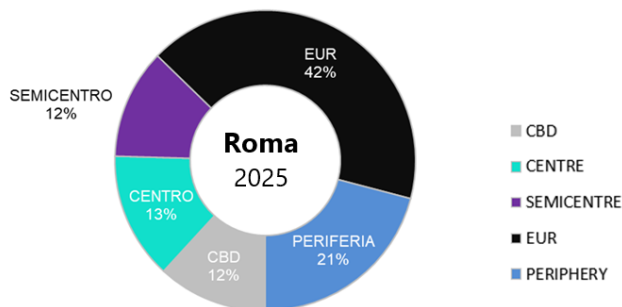
Fonte: Research & Data Intelligence Patrigest

Il *take up* a **Roma** al Q1-Q4 2025 ha raggiunto un volume di 170.900 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori),

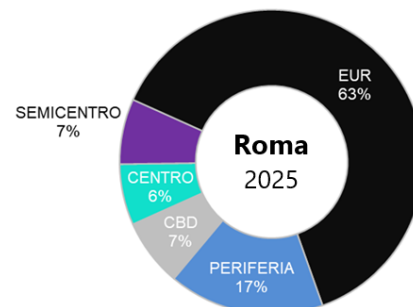
in calo rispetto al 2024. È necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nell'EUR (42%), seguita dalla zona Periferia (21%). In termini di superficie troviamo nuovamente l'EUR con il 63%, seguito dalla Periferia con il 17% del totale della superficie locata.

Immobili locati per zona



Superficie locata per zona



Fonte: Research & Data Intelligence Patrigest

Trend di mercato

Nel 2025 le locazioni e le vendite del settore uffici hanno mostrato una sostanziale stabilità per il mercato di Milano (caratterizzato non tanto dal numero di operazioni, ma da una necessità da parte dei tenant di preferire spazi anche ridimensionati e di alta qualità); mentre per il mercato di Roma si registra un calo.

I dati della Capitale confermano una domanda focalizzata su immobili di qualità, in un contesto caratterizzato da una limitata disponibilità di prodotto prime.

La crescente consapevolezza ambientale e, più in generale, dei criteri ESG, sta infatti influenzando le strategie di tutti gli operatori, sia lato domanda per i tenant coinvolti nella ricerca, sia lato offerta nella realizzazione di edifici ad alte prestazioni e con certificazioni ambientali. A questo, si aggiunge la necessità di avere un ufficio accessibile e circondato da servizi, elemento necessario per rimanere competitivi nel mercato del lavoro e nell'attrazione dei talenti.

II. b SETTORE COMMERCIALE

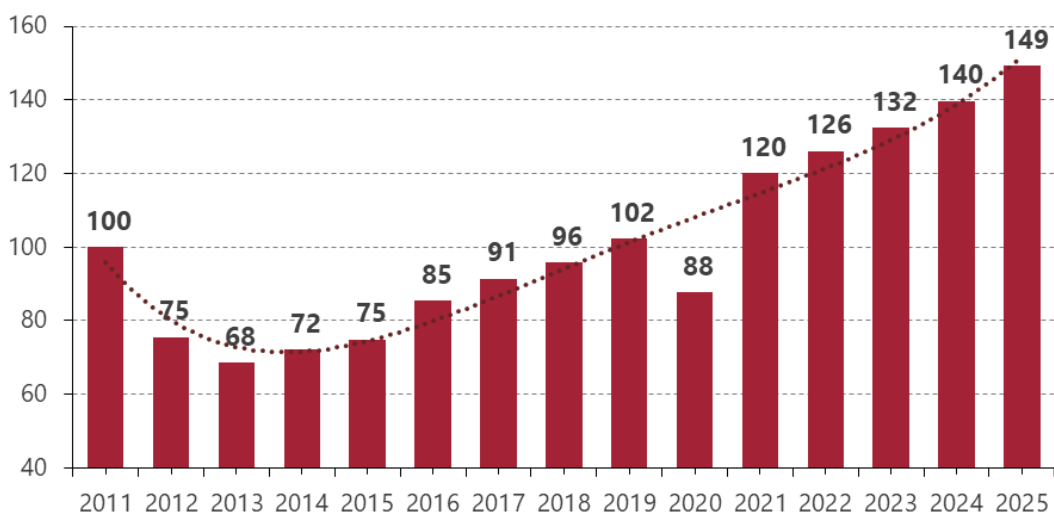
Nel corso del 2025, il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato a livello nazionale un totale di 46.036 transazioni, +7,0% rispetto al 2024.

Nel dettaglio, il 49,5% del totale delle transazioni sono state registrate al Nord, il 22,8% al Centro e il 27,7% al Sud.

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2025)															
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
NTN Val. Ass.	30.829	23.256	21.108	22.236	23.053	26.299	28.170	29.508	31.534	27.024	37.037	38.863	40.808	43.043	46.036
Var. %	-	-24,6%	-9,2%	5,3%	3,7%	14,1%	7,1%	4,7%	6,9%	-14,3%	37,0%	4,9%	5,0%	5,5%	7,0%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2025)



Elaborazioni Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate (2011=100)

Nel 2025 si registrano dati in aumento in tutte le macro aree rispetto al 2024: +6,3% il Nord, +6,3% il Centro e +8,6% il Sud.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2025 si sono registrate 13.492 transazioni, con una variazione del +4,2% rispetto allo stesso periodo del 2024. Nelle tre macro aree si rilevano variazioni positive al Nord con +3,8%, al Centro con +8,1% e al Sud con +2,1%.

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 - Q4 2025)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOT 2025	Δ Q1 25/24	Δ Q2 25/24	Δ Q3 25/24	Δ Q4 25/24	Δ 25/24
Nord	5.098	5.618	4.785	6.676	22.177	2,3%	8,0%	12,7%	3,8%	6,3%
Centro	2.343	2.650	2.268	3.080	10.342	0,0%	5,2%	12,5%	8,1%	6,3%
Sud	3.667	3.299	2.815	3.736	13.517	23,7%	2,8%	7,5%	2,1%	8,6%
Italia	11.109	11.567	9.868	13.492	46.036	8,0%	5,8%	11,1%	4,2%	7,0%

Elaborazioni Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Complessivamente, le **province delle otto principali città** hanno segnato nel 2024 una crescita del +2,7% rispetto all'anno precedente, per un totale di 15.301 transazioni. Si rilevano variazioni positive per le province di Torino (+11,0%), Roma (+8,3%), Palermo (+4,3%), Firenze (+3,0%) e Napoli (+1,1%); le province che registrano una variazione negativa sono Genova con -0,5%, Milano con -2,9% e Bologna con -4,4%.

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 - Q4 2025)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOT 2025	Δ Q1 25/24	Δ Q2 25/24	Δ Q3 25/24	Δ Q4 25/24	Δ 25/24
ROMA	811	920	737	1.039	3.506	6,4%	6,7%	9,2%	10,6%	8,3%
MILANO	923	1.109	888	1.249	4.169	-19,1%	6,1%	10,7%	-4,3%	-2,9%
TORINO	508	553	449	692	2.202	10,6%	12,1%	19,0%	5,8%	11,0%
GENOVA	165	159	159	183	666	-2,5%	-7,2%	11,3%	-1,7%	-0,5%
NAPOLI	545	506	386	626	2.063	14,6%	14,4%	-4,8%	10,1%	1,1%
PALERMO	163	200	196	230	789	-23,1%	14,9%	30,1%	4,6%	4,3%
BOLOGNA	184	207	171	267	829	-5,4%	14,9%	-11,2%	12,5%	-4,4%
FIRENZE	218	288	242	330	1.078	-16,5%	2,9%	21,6%	7,7%	3,0%
TOTALE	3.517	3.940	3.227	4.617	15.301	-4,3%	2,1%	9,6%	4,5%	2,7%

Elaborazioni Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Trend di mercato

I principali rivenditori stanno riconoscendo l'aumentata competizione nel settore, causata in parte dall'evoluzione tecnologica, dalla richiesta di clienti più esigenti e dai cambiamenti nei comportamenti d'acquisto. I retailer che non riescono ad adattarsi e affrontare tali sfide riscontrano difficoltà nel garantirsi continuità e profitto.

Preso atto che l'omnicanalità è una necessità per il settore, di seguito le principali tendenze:

- Maggiore sviluppo di App delle catene sia per la spesa online che per aumentare l'attrattività del negozio e la customer experience;

- Cambiamenti nella shop-experience con maggiore ricorso alle tecnologie. Un'evoluzione digitale che permette di rendere l'esperienza d'acquisto un momento esclusivo e personalizzato;
- Efficienza energetica per ridurre i consumi.

II. c SETTORE PRODUTTIVO

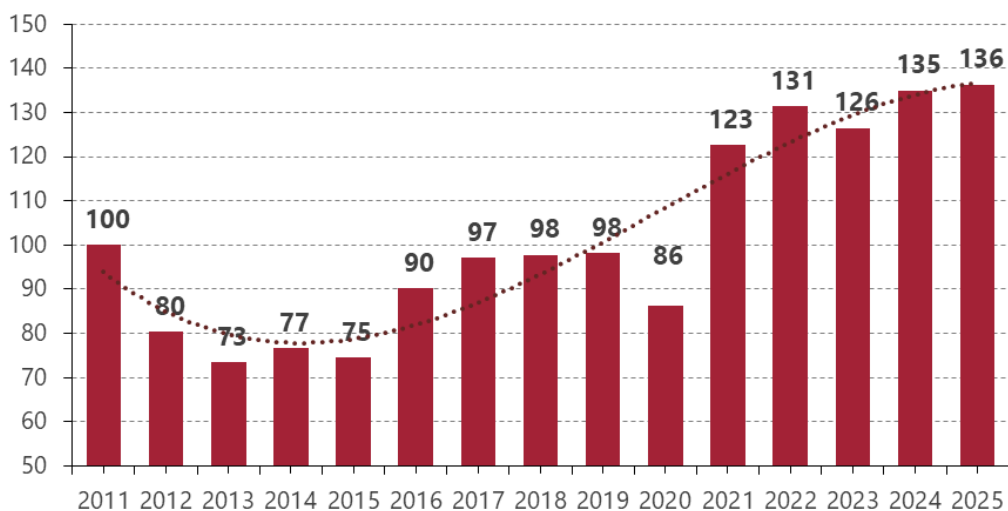
Nel corso del 2025, il settore produttivo ha registrato a livello nazionale un totale di 16.913 transazioni, +1,0% rispetto al 2024.

Nel dettaglio, il 65,5% del totale delle transazioni è stato registrato al Nord, il restante 34,5% si suddivide al Centro (16,6%) e al Sud (17,9%).

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2025)																
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
NTN	Val. Ass.	12.407	9.977	9.114	9.512	9.252	11.193	12.053	12.130	12.181	10.710	15.211	16.293	15.693	16.743	16.913
	Var. %	-	-19,6%	-8,6%	4,4%	-2,7%	21,0%	7,7%	0,6%	0,4%	-12,1%	42,0%	7,1%	-3,7%	6,7%	1,0%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2025)



Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate (2011=100)

Nel 2025 si registrano dati in aumento rispetto all'anno precedente per il Centro +6,6% e per il Sud con +10,2% mentre il Nord registra dati in calo con -2,5%.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2025 si rilevano 5.298 transazioni, dato in aumento rispetto allo stesso periodo del 2024 (+4,9%). Nelle tre macroaree si rilevano variazioni positive al Nord (+1,1%), al Centro (+14,1%) e al Sud (+12,6%).

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 - Q4 2025)						COMPARTO PRODUTTIVO TASSO TENDENZIALE				
Macroarea	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOT 2025	Δ Q1 25/24	Δ Q2 25/24	Δ Q3 25/24	Δ Q4 25/24	Δ 25/24
Nord	2.444	2.783	2.353	3.499	11.078	-8,8%	-1,2%	-2,2%	1,1%	-2,5%
Centro	656	694	597	868	2.814	9,2%	-4,1%	7,4%	14,1%	6,6%
Sud	737	701	651	931	3.020	24,9%	-1,8%	6,5%	12,6%	10,2%
Italia	3.837	4.178	3.600	5.298	16.913	-0,9%	-1,8%	0,8%	4,9%	1,0%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le **province delle otto principali città italiane**, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Complessivamente, le province hanno segnato nel 2025 un aumento del +8,3% rispetto al 2024, con un totale di 3.839 transazioni.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 - Q4 2025)						COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	TOT 2025	Δ Q1 25/24	Δ Q2 25/24	Δ Q3 25/24	Δ Q4 25/24	Δ 25/24
ROMA	91	99	101	142	432	67,1%	-15,1%	2,8%	53,3%	19,7%
MILANO	322	313	242	450	1.327	21,1%	1,4%	-24,3%	13,9%	2,9%
TORINO	193	205	172	296	865	0,2%	9,9%	6,2%	-4,1%	1,9%
GENOVA	42	28	21	35	126	14,9%	-24,4%	-16,3%	3,6%	-4,7%
NAPOLI	90	64	61	112	326	84,1%	19,4%	11,6%	36,5%	36,8%
PALERMO	19	27	16	22	83	-15,8%	220,7%	-16,2%	-29,5%	3,8%
BOLOGNA	98	126	78	142	445	-20,4%	26,7%	-16,7%	34,5%	5,3%
FIRENZE	52	67	42	74	235	-5,8%	22,5%	29,4%	134,3%	35,0%
TOTALE	908	928	732	1.272	3.839	13,5%	7,4%	-8,9%	17,8%	8,3%

Elaborazione Research & Data Intelligence Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Trend di mercato

Negli ultimi anni, l'accelerazione tecnologica ha trasformato l'immobiliare in una vera infrastruttura abilitante, capace di sostenere nuovi modelli di consumo e produzione. In questo scenario, la logistica si è consolidata come un'asset class "adulta" che corre con la cadenza brillante del mezzofondista, trainata da una profonda revisione strutturale degli stili di vita digitali.

Le principali tendenze qualitative che emergono sono:

- **Logistica come Infrastruttura Digitale:** il settore non è più solo stoccaggio, ma il braccio fisico della data economy. Si assiste a una convergenza strategica con i Data Center, asset "centometristi" che abilitano la scalabilità dei nuovi fenomeni digitali.
- **Evoluzione dell'Omnicanalità:** il magazzino si adegua a un consumatore ibrido. La digitalizzazione investe l'intera catena, dove il punto fisico e il canale online cooperano per garantire flessibilità e velocità di consegna;
- **Polarizzazione e Nuove Centralità:** mentre l'asse A4 del Nord resta il cuore pulsante, la necessità di infrastrutture capillari spinge la crescita di poli strategici nel Centro-Sud (Firenze, Napoli, Bari), fondamentali per la distribuzione last-mile;
- **Sostenibilità e Layout Innovativi:** l'adeguamento infrastrutturale impone standard elevati. Il focus è su immobili performanti che integrano l'efficienza energetica (es. recupero calore) con una progettazione flessibile dei volumi;
- **Dinamiche Finanziarie:** parallelamente alla crescita strutturale, si osserva una maturazione finanziaria del comparto, con un crescente ricorso a operazioni di sale & lease back per ottimizzare le risorse e sostenere l'espansione operativa.



**CONTO ECONOMICO
E
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA
DI SINTESI**

GRUPPO GABETTI

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
AGENCY SERVICES		
Ricavi da attività di agency	17.142	16.726
Altri proventi	265	921
Costi e spese operative	-16.775	-16.709
EBITDA AGENCY SERVICES- (A)	632	938
CORPORATE SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	31.024	33.545
Altri proventi	1.799	597
Costi e spese operative	-28.644	-29.039
EBITDA CORPORATE SERVICES - (B)	4.179	5.103
NETWORK SERVICES		
Ricavi network franchising immobiliare	11.077	10.685
Ricavi network finanziario	19.367	15.053
Altri proventi	1.280	693
Costi e spese operative	-27.447	-22.880
EBITDA NETWORK SERVICES - (C)	4.277	3.551
BUILDING MANAGEMENT		
Ricavi building management & renovation	13.311	66.350
Altri proventi	13.210	2.656
Costi e spese operative	-25.158	-55.396
EBITDA BUILDING MANAGEMENT & RENOVATION - (D)	1.363	13.610
EBITDA CAPOGRUPPO - (E)	898	107
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	11.349	23.309
Ammortamenti	-3.058	-2.856
Accantonamenti	-594	-157
Svalutazioni	-2.477	-5.010
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-6.129	-8.023
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	5.220	15.286
Proventi ed oneri da partecipazioni	-390	-609
Proventi finanziari	154	1.115
Oneri finanziari	-3.414	-4.904
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-3.650	-4.398
GESTIONE STRAORDINARIA		-12.335
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	1.570	-1.446
IMPOSTE SUL REDDITO	-2.826	-186
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.256	-1.632
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	1.355	2.704
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	99	1.072

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2025	31.12.2024
Crediti finanziari lungo termine	0	74
Rimanenze	10.803	2.470
Debiti per imposte sul reddito	-184	-82
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	31.550	37.432
Capitale netto di funzionamento	42.169	39.894
Imposte anticipate e differite	7.067	8.560
Immobilizzazioni immateriali nette	10.533	7.216
Immobilizzazioni materiali nette	7.242	8.482
Partecipazioni	1.356	1.810
Altre attività	210	189
Attività (passività) fisse nette	26.408	26.257
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.217	-1.921
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	66.360	64.230
Debiti finanziari a breve termine	36.762	12.996
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-23.567	-25.732
Debiti finanziari a medio/lungo termine	13.488	35.968
Indebitamento finanziario netto	26.683	23.232
Capitale e riserve di terzi	2.269	3.695
Patrimonio netto del Gruppo	37.408	37.303
Totale	66.360	64.230

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

Il mercato immobiliare nel 2025 ha segnato un incremento del 6,5% su base annua (+6,4% nel settore Residenziale e +6,7% nel mercato degli Usi diversi); in particolare nel 4° trimestre del 2025 si è assistito ad una crescita più contenuta, pari al +1,5%, rispetto all'andamento dello stesso periodo del 2024.

In termini macroeconomici, i volumi e i valori sono tornati a crescere, sostenuti da un consolidamento del clima di fiducia dei consumatori e, soprattutto, da una recente inversione di tendenza nei tassi d'interesse. Questo scenario di ripresa si inserisce in un contesto di lungo periodo iniziato a luglio 2022, quando la BCE ha avviato una politica monetaria restrittiva per riportare l'inflazione verso il target del 2% entro il 2025. Tale manovra ha spinto il tasso di rifinanziamento ad arrivare al 2,15% registrato a febbraio 2026. In questo quadro, se il 2025 si è chiuso con un aumento del PIL dello 0,5%, le previsioni per il 2026 delineano un'accelerazione allo 0,8%. Parallelamente, lo spread BTP-Bund è tornato sotto la soglia dei 100 punti base, segnale di rinnovata fiducia dei mercati internazionali. L'analisi complessiva suggerisce che l'andamento positivo del mercato immobiliare sia destinato a proseguire, come confermano i modelli previsionali. La crescita di compravendite e prezzi medi di vendita confermano il prevalere della tendenza espansiva, anche se il contesto generale resta incerto e vulnerabile a possibili tensioni geopolitiche e commerciali.

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

A partire da giugno 2025, nell'esposizione del conto economico gestionale, è stata adottata una nuova riclassificazione delle linee di business, in linea con la rinnovata organizzazione aziendale.

Le attività sono ora suddivise come segue:



- Agency Services, che include la società Gabetti Agency;
- Corporate Services, che comprende le società Abaco e Patrigest;
- Network Services, che raggruppa le attività del franchising (Gabetti Franchising, Tree Re e Moon) e il network creditizio (Monety e Assicurare);
- Building Management & Renovation, che fa riferimento al Gruppo Gabetti Lab.

Nel contesto sopra delineato, i ricavi operativi del Gruppo al 31 dicembre 2025 ammontano ad euro 108,5 milioni, inferiori del 26% rispetto ad euro 147,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale decremento è soprattutto riconducibile 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; in crescita invece la divisione Agency Services, i ricavi del franchising e soprattutto i ricavi del network finanziario, trainati dall'ottimo risultato di Money.

Al 31 dicembre 2025 il Gruppo Gabetti ha realizzato un **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), sono stati riclassificati gli effetti negativi relativi alla riduzione di crediti e debiti per il cambio della normativa sui bonus fiscali.

In riduzione anche l'**EBIT** di Gruppo, pari ad euro **5,2 milioni** rispetto ad euro 15,3 milioni del 2024 mentre risulta in crescita il **Risultato Lordo** pari ad euro 1,6 milioni rispetto ad euro -1,4 milioni del 2024, proprio a seguito dei suddetti effetti straordinari dell'ecobonus realizzati nel 2024.

Nel dettaglio per linea di business, l'**EBITDA Agency Services** al 31 dicembre 2025 è stato pari ad euro 0,6 milioni (inclusivo di euro un milione derivante dall'effetto IFRS 16) inferiore rispetto ad euro 0,9 milioni del 2024.

In crescita i ricavi operativi del 2% grazie soprattutto al Corporate (+33%) ed alla chiusura di importanti operazioni nel Capital Market che ha compensato la riduzione della divisione Santandrea (-26%); quest'ultima è stata oggetto di un importante piano di riorganizzazione i cui benefici si vedranno soprattutto dal 2026, con diversi avvicendamenti a livello di organico e con l'apertura di nuove location territoriali. La riduzione dell'EBITDA deriva dalla voce "altri proventi" per la presenza di minori sopravvenienze attive (euro 0,1 M rispetto ad euro 0,7 M del 2024).

L'**EBITDA del Corporate Services** al 31 dicembre 2025 è stato pari ad euro +4,2 milioni (inclusivo di euro 0,2 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), inferiore rispetto ad euro 5,1 milioni del 2024.

Al 31 dicembre 2025 i ricavi di Abaco risultano inferiori del 4% rispetto a quelli del 2024. Si registra una crescita nei comparti Loans (+35%) e Property (+9%), mentre risultano in diminuzione l'Audit (-14%), l'HSE (-16%) e l'Engineering (-43%), queste ultime penalizzate dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati alle riqualificazioni energetiche, nonché il Facility (-15%), a causa del venir meno di

alcune manutenzioni straordinarie. L'EBITDA si attesta a euro 3,9 milioni, in contrazione rispetto ai 4,9 milioni dell'anno precedente.

Come previsto, a fine 2025 Ruralset è stata fusa in Patrigest con l'obiettivo di valorizzare al massimo le sinergie tra le due società ed ottimizzare l'organizzazione. Al 31 dicembre 2025 i ricavi di Patrigest (già post fusione) sono risultati inferiori del 34% rispetto all'anno precedente, principalmente a seguito di una minore acquisizione di incarichi anch'essi legati al mondo del superbond ed in parte a seguito dello slittamento 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 +0,1 milioni sostanzialmente in linea rispetto al 2024 grazie a un efficace contenimento dei costi e alla presenza di alcune sopravvenienze attive.

L'EBITDA della linea di business Network Services al 31 dicembre 2025 è stato pari ad euro +4,3 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in crescita rispetto ad euro 3,6 milioni del 2024.

Al 31 dicembre la rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti è pari a n. 737, rispetto al 31 dicembre 2024 pari a n. 743.

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 al 31 dicembre 2025 sono stati pari a euro 3,5 milioni (euro 3,1 milioni al 31 dicembre 2024); crescono anche gli "altri" ricavi derivanti dalla vendita di servizi agli affiliati (insegne, arredi, pacchetti social, formazione, coaching), al 31 dicembre 2025 pari ad euro 0,2 milioni, mentre i ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono sostanzialmente allineati rispetto al 2024.

I ricavi complessivi del franchising, pari ad euro 11,1 milioni, sono stati superiori rispetto ad euro 10,7 milioni del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 2,2 milioni, inferiore rispetto ad euro 2,5 milioni del 2024 per maggiori costi pubblicitari anche legati alla convention di febbraio 2025.

Al 31 dicembre 2025 è risultata in forte crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare; al 31 dicembre 2025 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 19,4 milioni, superiori del 29% rispetto ad euro 15,1 milioni del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 2,0

milioni, in netto miglioramento rispetto ad euro 1,0 milione del 2024. Money è risultata la società del Gruppo con la migliore performance nel 2025 se confrontata con l'esercizio precedente.

L'EBITDA della linea di business Building Management & Renovation al 31 dicembre 2025 è stato pari ad euro 1,4 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), decisamente inferiore rispetto ad euro 13,6 milioni del 2024. Si ricorda che nel 2024, nella voce *Gestione straordinaria* (-12,3 milioni), sono stati riclassificati gli effetti negativi relativi alla riduzione di crediti e debiti per il cambio della normativa sui bonus fiscali.

Al 31 dicembre 2025 i ricavi del Gruppo Gabetti Lab sono stati pari ad euro 13,3 milioni, decisamente inferiori rispetto ad euro 66,3 milioni del 2024.

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 0,9 milioni con un EBITDA pari ad euro -0,1 milioni; sono attualmente in corso diverse trattative finalizzate all'acquisizione di ulteriori studi, alcune delle quali già in fase avanzata e con possibile perfezionamento nel primo trimestre 2026, con l'obiettivo di generare maggiori sinergie ed economie di scala.

E' proseguita l'attività di REcrea S.r.l., che nel quarto trimestre dell'esercizio, nell'ambito di un'operazione di ottimizzazione organizzativa, è stata oggetto di una scissione con la costituzione di Recrea Easy S.r.l., interamente partecipata da REcrea. Nel corso del 2025 Recrea ha venduto il primo immobile con ricavi pari ad euro 0,6 milioni e attualmente, insieme a Recrea Easy dispongono di un portafoglio di 20 immobili acquisiti per un valore di carico di 10,8 milioni di euro.

A fine 2025 era prevista la vendita di alcune unità la cui formalizzazione è avvenuta nei primi mesi del 2026. Si tratta di un business ad elevato potenziale, che nel 2025 ha richiesto un significativo impiego di risorse ed energie, ma dal quale si prevede, per il prossimo anno, un contributo rilevante al fatturato e alla marginalità del Gruppo, anche grazie alle sinergie generate dalle attività di ristrutturazione svolte internamente da Gabetti Lab e Voxel.

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

In forte diminuzione invece i ricavi di Gabetti Lab e Voxel pari ad euro 9,4 milioni rispetto ad euro 66,4 milioni del 2024 che hanno riguardato principalmente l'attività di Appaltatore. Tale attività ha riguardato prevalentemente la chiusura dei cantieri del 2024 (su RSA e condomini).

I costi e le spese operative, si riducono rispetto al 2024 principalmente a seguito dei minori costi per l'attività di appaltatore conseguenti alla riduzione dei ricavi.

L'EBITDA complessivo del Gruppo Gabetti Lab è stato pari ad euro 1,4 milioni rispetto ad euro 13,6 milioni del 2024 che però registrava sotto l'EBITDA nella gestione straordinaria euro -12,3 milioni relativi all'attività di arranger a seguito della riduzione di crediti e debiti.

L'EBITDA della Capogruppo è stato pari ad euro +0,9 milioni (inclusivo di euro 1,0 milione derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro +0,1 milioni dell'anno precedente prevalentemente per i minori costi del personale dipendente e per maggiori riaddebiti alle società controllate.

Al 31 dicembre 2025 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 6,1 milioni, di cui euro 2,1 milioni relativo all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 2,0 milioni al 31 dicembre 2024) è inferiore rispetto ad euro 8,0 milioni del 2024.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 3,1 milioni, in crescita rispetto ad euro 2,9 milioni del 2024 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 2,5 milioni, rispetto ad euro 5,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente con riferimento a Gabetti Lab. Al 31 dicembre 2025 sono inoltre presenti euro 0,6 milioni di accantonamenti al fondo rischi e oneri (euro 0,2 milioni nel 2024).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 3,65 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -4,4 milioni del 2024. Tale andamento è riconducibile prevalentemente ai minori interessi passivi maturati sui finanziamenti

in essere, progressivamente in riduzione, nonché ai minori oneri relativi alle operazioni di crowdfunding effettuate in passato e connesse all'attività di appaltatore, oltre che alle minori svalutazioni delle partecipazioni valutate con il metodo del patrimonio netto (equity).

Al 31 dicembre 2025 sono presenti 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 e calcolate sulla base dei risultati prospettici previsti per gli esercizi 2026, 2027 e 2028, che nel 2024 risultavano positive per euro 0,5 milioni.

Al 31 dicembre 2025 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro +0,1 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 1,4 milioni), inferiore rispetto ad euro 1,1 milioni del 2024.

L'esercizio 2025 si è configurato come un anno di transizione per il Gruppo.

Nel corso del periodo, è stato avviato un significativo processo di riassetto organizzativo e di rafforzamento della governance, che ha comportato alcuni avvicendamenti nelle strutture operative e un accantonamento al fondo rischi e oneri pari a euro 0,6 milioni.

Tale processo è volto a predisporre le condizioni per un'evoluzione del Gruppo, coerente con le sue nuove linee strategiche, attraverso una maggiore integrazione tra le società e le linee di business aziendali.

I principali effetti economici, in termini di crescita dei ricavi e miglioramento della marginalità, sono attesi in un arco temporale che riguarderà il prossimo triennio.

Nel contesto post "Superbonus", il Gruppo Gabetti Lab ha ridefinito il proprio modello di business e le relative strategie operative.

Anche Gabetti Agency, a seguito della riorganizzazione che nel 2025 ha interessato la divisione Santandrea con l'arrivo di un nuovo Managing Director, ha visto l'ingresso, a decorrere da gennaio 2026, del nuovo Amministratore Delegato, con il mandato di proseguire il percorso di revisione delle restanti divisioni e di rafforzarne l'efficienza operativa.

Patrigest, a seguito della fusione con Ruralset, ha a sua volta aggiornato il proprio posizionamento strategico e rivisto l'assetto organizzativo, con l'obiettivo di riportare l'attività ai livelli di fatturato e marginalità registrati negli esercizi precedenti.

Nel complesso, l'esercizio 2025 ha posto le basi per il consolidamento e lo sviluppo del Gruppo Gabetti nel medio periodo.

L'effetto economico complessivo al 31 dicembre 2025 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -52 mila (euro -21 mila al 31 dicembre 2024), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 2.381 mila, maggiori ammortamenti per euro 2.132 mila e maggiori oneri finanziari per euro 301 mila.

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

AGENCY SERVICES

L'attività di Agency Services comprende l'intermediazione immobiliare diretta svolta attraverso Gabetti Agency, al cui interno sono presenti 4 divisioni: Luxury (a marchio Santandrea), Home Value (Frazionamenti e Cantieri), Corporate e Portfolio Management.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 17.142 mila, risultano in crescita del 2% rispetto ad euro 16.726 mila del 2024, mentre l'Ebitda è stato pari ad euro 632 mila rispetto a 938 mila dell'esercizio precedente (dove erano presenti alcune sopravvenienze attive).

Di seguito si evidenzia il dettaglio per divisione:

Tipologia	12/2025	12/2024	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	3.808	5.175	-1.367	-26%
Home Value	4.202	4.131	71	2%
Corporate	6.515	4.893	1.622	33%
Portfolio M.	2.617	2.527	90	4%
TOT. RICAVI AGENCY SERVICES	17.142	16.726	416	2%

In riduzione del 26% è risultata la divisione Santandrea che è stata oggetto nel corso del 2025 di un importante piano di riorganizzazione, con diversi avvicendamenti a livello di organico e con l'apertura di nuove location territoriali, i cui benefici hanno iniziato a vedersi negli ultimi mesi del 2025 e si vedranno soprattutto dal 2026.

La divisione Home Value ha registrato un aumento del fatturato (+2%) grazie all'avvio della commercializzazione di alcuni cantieri acquisiti a fine 2023/inizio 2024

che nei mesi scorsi avevano avuto dei ritardi nel rilascio delle concessioni edilizie ad alcuni sviluppatori.

E' risultato in netta crescita il Corporate (+33%), grazie alla chiusura di alcune importanti operazioni di capital markets.

In miglioramento del 4% è risultata la divisione Portfolio Management che sta sfruttando sempre più l'importante aumento del portafoglio incarichi in gestione sia in termini di unità che di valore e lo sviluppo della commercializzazione degli immobili a reddito sfruttando le sinergie con le sedi territoriali e le agenzie affiliate di Gabetti Franchising.

CORPORATE SERVICES

L'attività di Corporate Services comprende l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest).

Come previsto, a fine 2025 Ruralset, società specializzata nell'attività di consulenza in campo estimativo e agronomico è stata fusa in Patrigest con l'obiettivo di valorizzare al massimo le sinergie tra le due società ed ottimizzare l'organizzazione.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 31.024 mila, risultano inferiori dell' 8% rispetto ad euro 33.545 mila del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 4.179 mila, rispetto ad euro 5.103 mila del 31 dicembre 2024.

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

Tipologia	12/2025	12/2024	DELTA	DELTA %
Abaco	28.719	30.066	-1.347	-4%
Patrigest	2.305	3.479	-1.174	-34%
TOT. RICAVI CORPORATE SERVICES	31.024	33.545	-2.521	-8%

Abaco

Si registrano ricavi operativi pari ad euro 28.719 mila, inferiori del 4% rispetto ad euro 30.066 mila del 31 dicembre 2024: in crescita il Loans (+35%) grazie al maggior volume delle perizie retail ed il Property (+9%), in riduzione l'Audit (-14%), l'Engineering (-43%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati alle riqualificazioni energetiche, il Facility (-15%) per il venir meno di alcune lavorazioni straordinarie su un importante commessa e l'HSE (-16%) per il venir meno di alcune attività collegate al superbonus.

L'EBITDA (senza considerare gli effetti dell'IFRS 16) è stato pari ad euro 3.895 mila, inferiore rispetto ad euro 4.858 mila del 2024 per i minori ricavi e maggiori riaddebiti da parte della controllante.

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

Patrigest

I ricavi comprensivi di Ruralset, fusa in Patrigest a fine 2025, sono stati pari a 2.305 mila euro, in calo del 34% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, quando erano stati pari a 3.479 mila euro. Il risultato è dovuto a una minore acquisizione di incarichi, in quanto la Società si è voluta maggiormente focalizzare sul core business e ha lavorato sulla marginalità ed in parte allo slittamento del completamento di alcuni contratti di advisory acquisiti negli ultimi mesi.

Su Patrigest è stato dato avvio ad una riorganizzazione interna, anche al fine di dare impulso alla strategia commerciale e ad inizio maggio 2025 è stato nominato un nuovo Amministratore Delegato, figura di spicco nel settore immobiliare, con l'obiettivo di riportare Patrigest ai livelli di fatturato e marginalità degli scorsi esercizi, anche attraverso nuove linee di business in grado di supportare tutte le società del Gruppo e creare nuove opportunità per il mercato esterno, tra cui la nuova business unit "Market Research and Data Intelligence", che andrà a consolidare e integrare ulteriormente quella che era l'attività dell'Ufficio Studi Gabetti.

L'EBITDA al 31 dicembre 2025 (senza gli effetti dell'IFRS 16), pari ad euro +111 mila, risulta sostanzialmente allineato rispetto ad euro 103 mila del 2024 (comprensivo di Ruralset), nonostante i minori volumi grazie a un efficace contenimento dei costi e soprattutto alla presenza di sopravvenienze attive.

NETWORK SERVICES

La linea di business Network Services, che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti Franchising e le connesse società di servizi), ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari e assicurativi (Monety e Assicurare), al 31 dicembre 2025 ha evidenziato ricavi operativi pari ad euro 30.445 mila, in crescita rispetto ad euro 25.738 mila del 2024 ed un EBITDA pari ad euro 4.277 mila, superiore rispetto ad euro 3.551 mila del 31 dicembre 2024.

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

Tipologia/ Rete	12/2025	12/2024	DELTA	DELTA %
Ricavi Network Franchising Immobiliare	11.077	10.685	392	4%
Ricavi Network Finanziario	19.367	15.053	4.315	29%
TOTALE RICAVI OPERATIVI NETWORK SERVICES	30.445	25.738	4.707	18%

Network franchising immobiliare

Al 31 dicembre la rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti è pari a n. 737, rispetto al 31 dicembre 2024 pari a n. 743.

I ricavi operativi sono stati pari ad euro 11.077 mila, superiori del 4% rispetto ad euro 10.685 mila del 31 dicembre 2024.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi al 31 dicembre 2025 sono stati pari a euro 3.512 mila (euro 3.095 mila al 31 dicembre 2024). Al 31 dicembre 2025 sono n. 796 i contratti sottoscritti relativi al toolbox (n. 814 al 31 dicembre 2024) da agenzie interne ed esterne al gruppo.

Nel corso del 2024 è incominciata un'attività di rebranding delle insegne e del layout delle agenzie con l'obiettivo di rendere più allineati e moderni i negozi a marchio Gabetti. A fine 2024 è partito anche il nuovo servizio offerto alle agenzie "G for Job", servizio di formazione e coaching; da queste attività ci si attende una crescita dei volumi in ambito di servizi offerti agli affiliati, linea che si affianca e assumerà, come tutta la parte servizi, sempre maggior rilievo rispetto all'attività core; al 31 dicembre 2025 i ricavi di questi servizi sono stati pari ad euro 243 mila.

In leggera diminuzione (-1%) sono stati i ricavi "core" del franchising relativi a fees e royalties. In particolare, le royalties crescono del 5% mentre le fees risultano inferiori; anche in questa società ci sono stati diversi avvicendamenti (franchising manager) che hanno provocato alcuni ritardi nell'attività commerciale.

L'EBITDA al 31 dicembre 2025 (al netto degli effetti dell'IFRS 16) è stato pari ad euro 2.175 mila, leggermente inferiore rispetto ad euro 2.479 mila dell'anno precedente prevalentemente per i costi della convention effettuata a febbraio 2025.

Network finanziario

Monety è la società di mediazione creditizia che sviluppa l'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari (mutui, prestiti personali e cessione del quinto dello

stipendio) con un focus specifico sulle agenzie immobiliari del Gruppo, grazie alle quali sfrutta al meglio il potenziale derivante dal territorio.

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

Dopo un 2024 in forte crescita, anche nel 2025 si conferma il trend positivo; infatti al 31 dicembre 2025 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 19.367 mila, in crescita del 29% rispetto ad euro 15.053 mila del 2024, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 650 milioni di euro, superiore del 26% rispetto all'anno precedente.

L'EBITDA (al netto degli effetti dell'IFRS 16) di Money al 31 dicembre 2025 è pari ad euro 1.957 mila, molto superiore rispetto ad euro 1.029 mila dell'anno precedente, grazie alla forte crescita dei ricavi; in miglioramento risulta anche Assicurare con un EBITDA (al netto degli effetti dell'IFRS 16) che è stato positivo, pari ad euro +17 mila, rispetto ad euro -69 mila del 2024.

La rete commerciale dei mediatori al 31 dicembre 2025 è pari a n. 219 unità (n. 190 al 31 dicembre 2024).

BUILDING MANAGEMENT & RENOVATION

L'attività di Building Management & Renovation comprende tutte le società del Gruppo Gabetti Lab che svolgono due attività principali, la gestione immobiliare (attraverso gli amministratori di condominio di GStudio e della rete nonché la nuova società di manutenzione SAEMI) e la riqualificazione sotto varie forme tramite Gabetti LAB (ESCO), Voxel e Recrea che acquisisce, riqualifica e reimmette sul mercato immobili residenziali in logica di efficientamento energetico.

Gabetti Lab S.p.A. è una società controllata dal Gruppo Gabetti al 51% e partecipata al 39% da We Lab S.p.A. e al 10% da Cedac 102 S.r.l..

Con il socio We Lab S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A. ha in essere un accordo sottoscritto il 9 gennaio 2019, che regola i rapporti tra le due società.

Al socio di minoranza We Lab sono richiesti impegni diretti a garantire la messa a disposizione, a favore di Gabetti Lab, di figure manageriali da inserire nell'organo amministrativo per la gestione operativa, nonché di una rete di professionisti e imprese operanti nel Settore Amministrazione Condominio a supporto e in funzione dello sviluppo del relativo *business*.

A fronte di tali impegni, tenuto conto della valenza commerciale di detto accordo, è stato riconosciuto al socio We Lab S.p.A. il meccanismo di incentivazione che prevede a favore dello stesso un importo pari al 48% dell'utile ante imposte di Gabetti Lab.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 13.311 mila, risultano inferiori dell' 80% rispetto ad euro 66.350 mila del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 1.363 mila rispetto ad euro 13.610 mila del 2024 che però registrava sotto l'EBITDA nella gestione straordinaria euro 12.335 mila relativi agli effetti negativi della riduzione di crediti e debiti per il cambio della normativa sui bonus fiscali.

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 909 mila (euro 247 mila l'anno scorso) con un EBITDA pari ad euro -119 mila (euro -70 mila l'anno scorso); sono attualmente in corso diverse trattative finalizzate all'acquisizione di ulteriori studi, alcune delle quali già in fase avanzata e con possibile perfezionamento nel primo trimestre 2026, con l'obiettivo di generare maggiori sinergie ed economie di scala.

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 dicembre 2025 di Saemi sono stati pari ad euro 2.367 mila con un EBITDA pari ad euro +118 mila.

E' proseguita l'attività di REcrea S.r.l., che nel quarto trimestre dell'esercizio, nell'ambito di un'operazione di ottimizzazione organizzativa, è stata oggetto di una scissione con la costituzione di Recrea Easy S.r.l., interamente partecipata da REcrea, alla quale sono stati trasferiti alcuni immobili.

Nel corso del 2025 Recrea ha venduto il primo immobile con ricavi pari ad euro 630 mila e attualmente, insieme a Recrea Easy dispongono di un portafoglio di 20 immobili acquisiti.

A fine 2025 era prevista la vendita di alcune unità la cui formalizzazione è avvenuta nei primi mesi del 2026. Si tratta di un business ad elevato potenziale, che nel 2025 ha richiesto un significativo impiego di risorse ed energie, ma dal quale si prevede, per il prossimo anno, un contributo rilevante al fatturato e alla marginalità del Gruppo, anche grazie alle sinergie generate dalle attività di ristrutturazione svolte internamente da Gabetti Lab e Voxel.

In forte diminuzione sono risultati invece i ricavi di Gabetti Lab e Voxel pari ad euro 9.368 mila rispetto ad euro 66.103 mila del 2024 che hanno riguardato principalmente l'attività di Appaltatore. Tale attività ha riguardato la chiusura dei cantieri del 2024 (su RSA e condomini).

Per il Gruppo Gabetti Lab, nel contesto post "Superbonus", l'anno 2025 è stato un anno di transizione; il Gruppo ha ridisegnato il proprio business e le proprie strategie i cui benefici in termini di ricavi e margini si concretizzeranno nel breve/medio periodo.

CAPOGRUPPO

Al 31 dicembre 2025 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro +898 mila, in miglioramento rispetto ad euro 107 mila del 2024 prevalentemente per maggiori riaddebiti alle società controllate e minori costi del personale.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2025 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 37.408 mila (euro 37.303 mila al 31 dicembre 2024), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 2.269 mila (euro 3.695 mila al 31 dicembre 2024) e quindi il patrimonio netto totale è pari ad euro 39.677 mila (euro 40.998 mila 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	31.12.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	288	119
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	19.026	24.305
C - Altre attività finanziarie correnti	4.253	1.308
D - Liquidità (A + B + C)	23.567	25.732
E - Debito finanziario corrente	-29.837	-46
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-4.789	-10.946
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-34.626	-10.992
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-11.059	14.740
I - Debito finanziario non corrente	-8.952	-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)	-8.952	-30.167
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 1¹	-20.011	-15.427
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-2.136	-2.004
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-4.536	-5.801
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-6.672	-7.805
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-26.683	-23.232

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2025 ammonta ad euro 26,7 milioni, composto per euro 34,6 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 9,0 milioni non correnti al netto di euro 23,6 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,7 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 20,0 milioni, in crescita di euro 4,6 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 ed in parte già rimborsato al 31 dicembre 2025. Il restante incremento deriva dal Gruppo Gabetti Lab, dove l'andamento della gestione operativa, in sostanziale pareggio per lo slittamento ai primi mesi del 2026 di una tranche relativa alla cessione dei crediti fiscali, non è stato sufficiente a

coprire le uscite della gestione fiscale e finanziaria, quest'ultima relativa al pagamento degli oneri sui finanziamenti in essere e per l'acquisto di partecipazioni (Saemi/Aol e gli studi di amministrazione condominiale).

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2025 include:

- l'importo di euro 3,0 milioni relativo a quattro 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 10,5 milioni con scadenza a 5 anni;
- l'importo di euro 0,63 milioni relativo ad un mutuo chirografario con garanzia SACE concesso da un istituto di credito e poi successivamente ceduto ad altro finanziatore, erogato nel corso del 2022 per un importo totale di euro 6,25 milioni con scadenza a 5 anni;
- l'importo di euro 4,0 milioni relativo al primo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.;
- l'importo di euro 1,32 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento finanziario corrente al 31 dicembre 2025 include:

- l'importo di euro 2,47 milioni relativo alla quota a breve dei quattro mutui chirografari in essere con gli istituti di credito, sopra citati;
- l'importo di euro 2,53 milioni relativo a due mutui chirografari scadenti entro 12 mesi in essere con gli istituti di credito;
- l'importo di euro 1,27 milioni relativo alla quota a breve del mutuo chirografario in essere con altro finanziatore, sopra citato;
- l'importo di euro 1,32 milioni relativo a due mutui chirografari scadenti entro 12 mesi in essere con altro finanziatore;
- l'importo di euro 0,91 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l., oltre ai relativi interessi del periodo;
- l'importo di euro 15,0 milioni relativo al secondo finanziamento soci concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. con scadenza 30 luglio 2026;
- l'importo di euro 1,08 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a breve e su quello a medio/lungo termine;

- o l'importo di euro 10,05 relativa ad un finanziamento chirografario concesso da un istituto comprensivo degli interessi maturati nel periodo.

Al 31 dicembre 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 euro 1 milione di scoperto di cassa su Gabetti Lab, non utilizzato al 31 dicembre 2025.

Al 31 dicembre 2025 risultano in essere fidejussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 14,9 milioni a garanzia di 3 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Inoltre, al 31 dicembre 2025 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha rilasciato lettere di patronage nei confronti di Gabetti Lab e Voxel con riferimento alla cessione di crediti d'imposta in favore di Banco BPM S.p.A. per complessivi euro 162 milioni, di cui euro 145,8 milioni già utilizzati alla medesima data ed una lettera di patronage impegnativa di euro 10 milioni in relazione alla linea di credito revolving concessa dal banco BPM a Gabetti Lab S.p.A.

La prima tranche dei 162 milioni di euro, pari a 100 milioni di euro, è stata completamente utilizzata al 31.12.2025

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

Per una miglior visione dell'indebitamento finanziario del Gruppo, di seguito si riporta la suddivisione tra l'indebitamento relativo all'attività svolta da Gabetti Lab e le sue controllate prevalentemente dovuto allo svolgimento dell'attività diretta di appaltatore e quello delle restanti attività del Gruppo:

Altre attività del Gruppo (no Gabetti Lab)	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	31/12/2025	31/12/2024	delta
Liquidità	13.471	14.455	-984
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	1.795	1.414	381
Debiti verso banche/factoring/soci	-23.579	-23.547	-32
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	17.962	17.917	45
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-1.106	-1.303	197
Indebitamento (finanziario effettivo)	8.543	8.935	-392

Gabetti Lab e controllate	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	31/12/2025	31/12/2024	delta
Liquidità	5.555	9.851	-4.296
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	2.746	13	2.733
Debiti verso banche/factoring/soci	-18.753	-16.246	-2.507
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	-17.962	-17.917	-45
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-140	-63	-77
Indebitamento (finanziario effettivo)	-28.554	-24.362	-4.192

RICONCILIAZIONE SCHEMI GESTIONALI CON SCHEMI CIVILISTICI

In ottemperanza alla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28/07/2006, si precisa che per le principali voci riportate negli schemi riclassificati sono state inserite apposite annotazioni di rinvio alle voci degli schemi obbligatori. A tal proposito si rimanda a quanto riportato nella nota n. 35 informativa di settore.

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE

Indicatori economici

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2025	31/12/2024
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	0,3%	3%
	Patrimonio netto di Gruppo del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		11.349	23.308
EBIT (earnings before interest and tax)		5.220	15.285

Indicatori Patrimoniali (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2025	31/12/2024
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto di Gruppo	0,24	0,19
	Patrimonio Netto di Gruppo+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto del Gruppo - Attività Immateriali	26.875	30.087

Indicatori di liquidità

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2025	31/12/2024
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	0,24	0,22
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,29	1,44
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	34.626	10.992
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	8.952	30.167
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie	-23.567	-25.732
	(D) Crediti finanziari non correnti	0	0
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)	20.011	15.427

La posizione finanziaria netta non comprende l'indebitamento finanziario emergente dall'applicazione dell'IFRS 16

INFORMAZIONI PER GLI AZIONISTI

Principali dati per azione

I dati vengono ottenuti sottraendo dal numero delle azioni che compongono il Capitale Sociale il numero medio delle azioni proprie detenute dalla Capogruppo (nessuna azione detenuta nel 2025 così come nel 2024).

	31.12.2025	31.12.2024
Cash Flow per azione (1)	-0,085	0,021
Risultato per azione (2)	0,002	0,018
Dividendo per azione	0	0
Patrimonio netto per azione (3)	0,62	0,62
Prezzo ufficiale per azione	0,636	0,560
Capitalizzazione (Euro ml)	38	34

(1-2-3) Cash flow, risultato e patrimonio netto per azione sono riferiti al bilancio consolidato.

Azioni

Al 31 dicembre 2025 la Società non detiene azioni proprie in portafoglio.

Azionariato

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

Dati al 16/03/2026

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

LE PERSONE

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

	31/12/2025	31/12/2024
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	47	56
GABETTI AGENCY S.p.A.	49	46
PATRIGEST S.p.A. *	16	14
ABACO TEAM S.p.A.	86	79
ABACO ENGINEERING S.r.l.	3	6
TREE REAL ESTATE S.r.l.	2	2
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	5	7
MONETY S.p.A.	13	13
GABETTI LAB S.p.A. *	15	16
ASSICURARE S.r.l.	2	2
VOXEL S.p.A.	0	1
SEA GESTIONI S.r.l.	5	6
STUDIO CAIMI SAN BIAGIO S.r.l.	3	3
ITALY ASSISTANCE SAEMICARD S.r.l.	30	0
G STUDIO SERVIZI S.r.l.	1	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	277	251

* I dati di Glab Costruzioni e di Ruralset al 31 dicembre 2025 sono stati inseriti rispettivamente in Gabetti Lab e in Patrigest. Le fusioni per incorporazione di Glab Costruzioni in Gabetti Lab e di Ruralset in Patrigest sono avvenute con decorrenza rispettivamente 27 novembre 2025 e 31 dicembre 2025 (effetti contabili e fiscali per entrambe dall'1 gennaio 2025)

	31/12/2025	31/12/2024
DIRIGENTI	14	16
QUADRI	33	29
IMPIEGATI	199	175
OPERAI	31	31
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	277	251

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 87 collaboratori autonomi (n. 103 unità a fine esercizio 2024) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 25 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 16 collaboratori a fine esercizio 2024); a supporto delle attività tecniche svolte da

Abaco Team S.p.A. operano n. 31 collaboratori autonomi (n. 28 risorse a fine esercizio 2024); in Patrigest S.p.A. (comprensivo anche di Ruralset) operano n. 18 collaboratori autonomi (n. 17 collaboratori a fine 2024), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 23 collaboratori autonomi (n. 36 collaboratori a fine 2024), in Monety S.p.A. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 219 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 190 consulenti del credito a fine 2024), in Assicurare S.r.l. operano n. 6 collaboratori autonomi (n. 5 unità a fine esercizio 2024), infine nel gruppo Gabetti Lab S.p.A. (comprensivo anche delle nuove società) operano n. 14 collaboratori autonomi (n. 10 unità a fine esercizio 2024).

LA FORMAZIONE

Il Gruppo, in via diretta e con il supporto anche di consulenti esterni, svolge una costante attività di formazione rivolta sia al personale commerciale che a quello di staff, al fine di sviluppare conoscenze, competenze e comportamenti utili ad un efficace presidio del business e/o del ruolo organizzativo ricoperto.

Gabetti Academy è un laboratorio di formazione continua per tenere sempre acceso il desiderio di apprendimento e accompagnare la crescita professionale del personale del Gruppo ed uno strumento di carriera che mette insieme esperienze, competenze e talenti di Gruppo.

Con la nostra formazione ci impegniamo ad accompagnare ogni singolo percorso di crescita professionale sviluppando i nostri corsi in modalità aula, e-learning e webinar e suddividendoli in 3 macrocategorie: base skills, soft skills e corsi specialistici.

La Formazione si rivolge anche agli operatori in franchising attraverso un'importante struttura organizzativa, Tree Real Estate Academy, finalizzata a curare ed innalzare sempre di più il livello professionale delle Reti, ponendo attenzione alla formazione e all'aggiornamento continuo di ogni operatore immobiliare, mantenendo il vantaggio competitivo rispetto alla concorrenza e a favore del Cliente finale.

Il Servizio si occupa dell'analisi/rilevazione dei fabbisogni formativi, progettazione dei Piani di Formazione e degli interventi d'aula/on line, organizzazione ed erogazione corsi/eventi formativi, coordinamento didattico e organizzativo dei trainer interni ed esterni a contratto, gestione consulenza esterna, reportistica ed analisi dell'efficacia della Formazione utilizzando come strumento di gestione dell'attività e dei processi un portale dedicato attraverso cui è possibile estrarre

reportistiche e informazioni utili per misurare, in termini di efficacia, apprendimento e gradimento, il livello di qualità.

Tree Real Estate adotta un Sistema di Gestione per la Qualità internazionale ISO 9001:2015 che delinea le modalità per raggiungere alte prestazioni mettendo in atto processi che consentono di migliorare l'efficienza operativa a tutti i livelli.

ISO 9001:2015 è lo standard più diffuso al mondo, perché è in grado di assicurare la qualità dei processi, garantendo alle organizzazioni un vantaggio competitivo e il successo del business.

I vantaggi dello standard ISO 9001:2015

- processi più efficienti;
- più rapida ed efficace prassi operativa;
- offerta di servizi specifici per garantire una rapida realizzazione del sistema di gestione;
- permettere di raggiungere gli obiettivi di business a qualunque livello.

L'obiettivo è garantire

- un livello di qualità elevato;
- un orientamento alle esigenze e alla soddisfazione dei clienti;
- un controllo delle attività basato su evidenze e dati oggettivi;
- un miglioramento continuo.

La certificazione UNI ES ISO 9001:2015 è stata riconosciuta con una prima emissione il 9/12/2016, confermata con rinnovo il 14/02/2024 e successivo rinnovo in data 03/03/2025 e dopo un audit per la sorveglianza in data 18/02/2026 è stata ritenuta conforme alla norma ivi indicata, sia per Tree Real Estate Academy che per Gabetti Franchising Academy quali unità operative per la formazione di Tree Real Estate srl.

Tree Real Estate Academy attualmente è così strutturata:

FORMAZIONE OPERATIVA

- Un'ampia gamma di corsi dedicati a ogni singolo servizio, strumento indispensabile per il quotidiano.

Con l'obiettivo di mettere a fuoco:

- il valore aggiunto dei servizi business;
- il processo organizzativo e gestionale dell'agenzia immobiliare (dal metodo operativo, passando per la procedura e la modulistica);
- l'operatività dell'agenzia attraverso un utilizzo efficace di tutti gli strumenti a disposizione.

FORMAZIONE LEGALE/FISCALE E TECNICA

Una formazione specialistica dedicata a chi opera nelle agenzie immobiliari, ma allo stesso tempo semplice e puntuale, attraverso le numerose aree tematiche che riguardano il settore immobiliare, per aiutare lo sviluppo delle competenze che il mercato immobiliare richiede.

All'interno di ogni Academy è costituito un Comitato Scientifico che si riunisce periodicamente per:

- approvare il piano formativo;
- pianificare le strategie che vanno a rafforzare la mission e visione dell'Academy;
- valutare azioni iniziative aventi finalità di individuare criteri finalizzati a efficientare la formazione;
- intraprendere azioni di miglioramento.

Portale Tree Academy

Nel corso del 2025 il portale Tree Academy ha continuato ad essere il riferimento per le Academy del gruppo e lo strumento per rendere disponibili il programma dei corsi, le iscrizioni, i test di gradimento e apprendimento e gli attestati di partecipazione in perfetta armonia con le procedure previste dal Sistema di Gestione per la Qualità.

Obiettivo 2026

Per il 2026, andando in continuità con quanto fatto nel 2025, a seguito del processo di "digital transformation" avviato sui servizi a supporto del business quotidiano rivolta al personale commerciale delle agenzie affiliate al gruppo Gabetti ed anche a quello del Gruppo per le divisioni di Gabetti Agency, al fine di sviluppare conoscenze, competenze e comportamenti utili ad un efficace presidio del business e/o del ruolo organizzativo ricoperto, la formazione dovendo star al passo con i tempi e la digitalizzazione in atto, ha inserito un percorso alternativo che si configura in 3 aree di apprendimento:

- "pillole e-learning" fruibili 24h direttamente dal portale della formazione dedicato;
- "starter kit", avvio all'utilizzo del sistema gestionale denominato "myagency" per nuovi affiliati o chi ne volesse beneficiare;
- "onboarding" per l'avvio all'utilizzo del pacchetto servizi in digitale denominato "toolbox" con prime specifiche informazioni. A questo si aggiungono i

“webinar” di aggiornamento coordinati centralmente dove si andrà ad informare su novità in corso o di prossima uscita, tutto in linea con il sistema di gestione per la qualità UNI ES ISO 9001:2015.

RICERCA E SVILUPPO

Nell’esercizio non è stata svolta attività di ricerca e sviluppo utilizzando risorse esterne.

Rimangono importanti le attività svolte dal Gruppo nell’ambito delle analisi del mercato immobiliare. L’Ufficio Studi di Gabetti, che opera in modo continuativo dal 1986, si pone “al servizio del mercato” dando luogo, attraverso un articolato insieme di analisi, ricerche e rielaborazioni, ad una produzione autonoma al fine di soddisfare la domanda di conoscenze e informazioni di operatori e consumatori.

Le attività di ricerca dell’Ufficio Studi sono volte all’analisi delle dinamiche e delle interrelazioni del mercato immobiliare con il tessuto economico e sociale del Paese al fine di soddisfare le domande espresse dal mercato e supportare/orientare il *business* immobiliare.

Nelle proprie elaborazioni si avvale della Banca Dati Immobiliare Gabetti, nella quale confluiscono tutti gli elementi informativi delle aziende del Gruppo (intermediazione, gestione, valutazione, advisory).

In particolare, l’Ufficio Studi:

- realizza report relativi al mercato immobiliare italiano, per i segmenti residenziale e corporate, a livello nazionale e territoriale;
- fornisce consulenza interna alle varie società del Gruppo;
- diffonde ai media i principali risultati delle sue analisi, in qualità di opinion maker del settore immobiliare.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Le informazioni richieste dall’art. 123 bis TUF sono riportate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, pubblicata congiuntamente alla presente

relazione, nonché resa disponibile sul sito Internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.

RELAZIONE SULLA POLITICA IN MATERIA DI REMUNERAZIONE E SUI COMPENSI CORRISPOSTI

Le informazioni richieste dallo IAS 24 relativamente ai dirigenti con responsabilità strategiche e le informazioni sui compensi spettanti agli amministratori e sindaci sono riportate nella relazione sulla remunerazione, pubblicata congiuntamente alla presente relazione, nonché resa disponibile sul sito Internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.

PROCEDURA PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

La procedura per le operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 18 giugno 2021 ed in vigore dal 1° luglio 2021 è pubblicata sul sito Internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.

IMPAIRMENT TEST

Al 31 dicembre 2025 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8.663 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 ed euro 2.904 mila relativi a Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. a seguito dell'acquisto della partecipazione da parte di Gabetti Lab.

I *test d'impairment* svolti al 31 dicembre 2025 non hanno evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in looota S.r.l. per euro 402 mila, società acquisita nel 2022 e di cui nel corso del 2023 è stata incrementata la partecipazione sino al 25% delle quote. La società ha verificato la tenuta del valore iscritto.

Per la *disclosure* legata alla valutazione del *test d'impairment*, svolti in ottemperanza delle disposizioni previste dallo IAS 36, si rimanda alla successiva Nota nr. 2 delle "Note Esplicative".

PRINCIPALI FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Rischi connessi alla liquidità disponibile ed all'indebitamento finanziario

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2025 il Gruppo ha stimato una generazione di cassa operativa in sostanziale pareggio. La generazione di cassa del Gruppo (senza il sottogruppo Gabetti Lab) pari ad euro 2,6 milioni dovrebbe essere compensata dall'assorbimento di cassa del Gruppo Gabetti Lab dovuta al (i) business di Recrea dal quale, dal punto di vista finanziario, si prevede di generare cassa dal 2027 ed (ii) all'avvio del nuovo business relativo all'attività di ESCO effettuato sia come arranger, sia svolto direttamente.

Considerato che al 31 dicembre 2025 il Gruppo Gabetti dispone di euro 19,3 milioni di cassa e di euro 4,3 milioni di attività finanziarie prontamente liquidabili, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto per i 12 mesi successivi alla data del 31 dicembre 2025, comprensivo dei debiti finanziari correnti, tra i quali è incluso un finanziamento soci di euro 15 milioni con scadenza 30 luglio 2026, per il quale sono in corso trattative avanzate finalizzate al rinnovo. Per il dettaglio si rinvia a quanto espresso nel paragrafo "Indebitamento finanziario".

Inoltre, il Gruppo dispone di un ulteriore finanziamento soci, classificato nei debiti finanziari non correnti, di massimi euro 13 milioni sottoscritto in data 18 giugno 2021 e con scadenza 17 giugno 2028, utilizzato al 31 dicembre 2025 per euro 4 milioni.

In ogni caso, l'andamento finanziario del Gruppo è strettamente correlato all'andamento dei risultati economici e un possibile peggioramento di essi, derivante dal peggioramento del mercato immobiliare, potrebbe influenzare negativamente la capacità finanziaria del Gruppo.

Rischi connessi ai risultati economici

Nonostante il Gruppo Gabetti sia ritornato a risultati operativi positivi ormai da oltre un decennio, la Società, allo stato attuale, non è in grado di garantire che il rischio connesso all'andamento dei risultati operativi possa essere completamente eliminato nei prossimi esercizi, anche se la diversificazione delle aree di business attuata nel corso degli anni mitiga tale rischio.

Rischi connessi alla svalutazione degli avviamenti

Come in precedenza descritto, al 31 dicembre 2025 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8.663 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 ed euro 2.904 mila relativi a Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. (CGU Saemi) a seguito dell'acquisto della partecipazione da parte di Gabetti Lab.

I *test d'impairment* svolti al 31 dicembre 2025 non hanno evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2025 si è proceduto a sottoporre tali avviamenti ad un *impairment test* con l'obiettivo di valutare l'eventuale eccedenza del valore contabile degli stessi rispetto al valore recuperabile ad essi attribuiti.

La Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing dell'impairment* degli avviamenti iscritti in bilancio, attraverso un'elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate e di Saemi sviluppando modelli di DCF "*Discounted cash flow*" e verificando anche l'esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli). Per l'effettuazione di tali valutazioni si è tenuto conto, oltre che dei risultati

conseguiti, anche delle ipotesi previste nei piani strategici predisposti dalle rispettive società.

Si rimanda a quanto descritto nella Nota n. 2 delle Note Esplicative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 per tutti i dettagli relativi alle risultanze dell'*impairment test*, le quali ha confermato per la CGU Tree Real Estate e per la CGU Saemi la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in looota S.r.l. per euro 402 mila, società acquisita nel 2022 e di cui nel corso del 2023 è stata incrementata la partecipazione sino al 25% delle quote. La società ha verificato la tenuta del valore iscritto.

In ogni caso, l'eventuale mancato raggiungimento degli obiettivi attesi, ad oggi non prevedibile, potrebbe in futuro comportare svalutazioni con conseguenti ripercussioni negative sulla situazione economica e patrimoniale della Società e/o del Gruppo.

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.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dall'inadempimento, totale o parziale, delle obbligazioni contrattuali da parte delle controparti commerciali. Tale rischio si manifesta attraverso ritardi nei pagamenti, deterioramento della qualità creditizia o insolvenza, con impatti diretti sulla posizione finanziaria netta e sulla gestione della liquidità.

Nonostante il mercato immobiliare mostri complessivamente una buona tenuta, il contesto macroeconomico rimane caratterizzato da elevata incertezza e da una maggiore attenzione degli operatori finanziari nella concessione del credito. In tale scenario, il Gruppo monitora la rischiosità su alcune categorie di clienti, in particolare quelli maggiormente esposti a tensioni di liquidità o a cicli operativi più lunghi.

Il rischio risulta più significativo nel business del franchising immobiliare, dove la frammentazione delle posizioni creditorie e l'eterogeneità dei soggetti coinvolti aumentano la probabilità di ritardi o mancati incassi.

Al fine di limitare tale rischio, il Gruppo ha posto in essere procedure per il monitoraggio dei flussi di incassi attesi e per le eventuali azioni di recupero dei crediti, implementando una struttura ad hoc proprio con particolare riferimento al business del franchising immobiliare.

Pur adottando un costante presidio sulla qualità del portafoglio crediti e procedure di controllo adeguate, non è possibile escludere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo qualora il contesto di mercato o le condizioni operative dei settori in cui esso opera dovessero peggiorare.

Un eventuale deterioramento del quadro generale — come un allungamento dei tempi di incasso, una riduzione della liquidità delle controparti o modifiche normative che incidano sulla stabilità dei business — potrebbe determinare un incremento delle posizioni a rischio e un conseguente aumento delle perdite attese su crediti.

ULTERIORI FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AL SETTORE IN CUI IL GRUPPO OPERA

Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

Il Gruppo Gabetti opera a 360° nel campo dei servizi immobiliari che comprendono l'attività di intermediazione immobiliare svolta in via diretta da *Gabetti Agency S.p.A.* nei settori *Corporate*, *Portfolio M.*, *Home Value* e *Luxury* (con il marchio "*Santandrea*") ed attraverso *Tree Real Estate S.r.l.* con la rete in *franchising* di *Gabetti Franchising* nel settore *Retail*.

Inoltre, il Gruppo opera nell'attività dei servizi tecnici a supporto con *Abaco Team S.p.A.* e *Abaco Team Engineering S.r.l.*, nella consulenza nel settore immobiliare con *Patrigest S.p.A.*, nella gestione di reti di amministratori condominiali dirette e in *franchising*, nella gestione di reti di professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici e nell'attività di Appaltatore con il *Gruppo Gabetti Lab*. Il Gruppo opera in via diretta anche nel settore della mediazione creditizia attraverso *Monety S.r.l.* e nel settore della mediazione assicurativa attraverso *Assicurare S.r.l.*

Sebbene il Gruppo Gabetti svolga un'ampia gamma di attività, diversificando così il proprio rischio, eventuali *trend* negativi dei settori o il verificarsi di altri fattori che potrebbero incidere sulla domanda nel mercato dei mutui e degli immobili, potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo Gabetti.

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.

Gli Amministratori, in continuità con quanto fin d'ora fatto, monitoreranno con attenzione riservandosi ogni più opportuna valutazione ed azione.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

A livello di ricavi e anche a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) il risultato del 2025 è stato inferiore rispetto alle previsioni di budget su Gabetti Agency e Patrigest, società che sono state oggetto di una profonda riorganizzazione, avviata già nei primi mesi del 2025, i cui benefici in parte hanno cominciato a vedersi negli ultimi mesi del 2025 e che si vedranno più compiutamente dal 2026; in ritardo anche il Gruppo Gabetti Lab in quanto i nuovi business non sono ancora andati a regime anche a seguito di alcuni ritardi normativi relativi all'attività di riqualificazione (conto termico 3.0), che potrebbero comportare un profilo temporale differente della marginalità.

Si segnala l'ottima performance di Monety che dopo un 2024 in forte crescita, anche nel 2025 ha confermato il trend molto positivo.

A livello di margini (EBITDA ed EBIT) risultano superiori alle previsioni anche Abaco, il Franchising e la Capogruppo grazie soprattutto ad un contenimento delle spese.

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo è inferiore alle previsioni soprattutto con riferimento al Gruppo Gabetti Lab dove ha pesato il ritardo legato ad alcune cessioni di crediti alle Banche con una coda avvenuta nei primi mesi del 2026 e soprattutto tempistiche più lunghe nella vendita degli immobili di REcrea.

Per quanto riguarda il resto del Gruppo (per la parte senza Gabetti Lab) l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2025 è stato sostanzialmente allineato alle previsioni di budget, grazie ad una gestione attenta delle uscite che ha permesso di compensare i minori incassi.

OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NELL'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.

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

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

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

In data 15 maggio 2025 è stata costituita Costa S.r.l. detenuta al 51% da G-Studio Nord Est S.r.l. che ha per oggetto l'attività di amministrazione dei condomini; l'operazione rientra nell'ambito dello sviluppo del business del Gruppo Gabetti Lab relativo al settore degli studi di amministrazione condominiale.

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

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

In data 6 ottobre 2025 Gabetti Lab ha ottenuto un finanziamento chirografario revolving RCF di euro 10 milioni con scadenza aprile 2026, ad oggi interamente utilizzato, a supporto della crescita dei nuovi business ed in particolare dell'attività di REcrea.

In data 26 novembre 2025 è avvenuta la scissione di REcrea s.r.l. mediante scorporo con costituzione di Recrea Easy s.r.l. posseduta al 100% da Recrea s.r.l.

In data 27 novembre 2025 Glab Costruzioni s.r.l. è stata fusa per incorporazione in Gabetti Lab s.p.a.

In data 31 dicembre 2025 Ruralset s.r.l. è stata fusa per incorporazione in Patrigest s.p.a.

In data 22 dicembre 2025 il Consiglio di Amministrazione ha esercitato, a servizio del Piano Stock Option 2025-2029, la delega conferita ai sensi dell'art. 2443 cod. civ. dall'Assemblea straordinaria degli azionisti in data 30 aprile 2025 ad aumentare il capitale sociale e, in particolare, ha deliberato l'aumento di capitale, in via scindibile e a pagamento, in una o più volte, entro il termine ultimo del 31 gennaio 2030, per un ammontare massimo di nominali Euro 875.000, oltre a sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 3.500.000 azioni ordinarie, prive dell'indicazione del valore nominale, aventi le stesse caratteristiche di quelle già in circolazione, godimento regolare, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto e ottavo comma, cod. civ., riservate in sottoscrizione ai beneficiari del Piano 2025-2029, ad un prezzo di emissione pari a Euro 0,40 per azione, di cui Euro 0,25 da imputare a capitale ed Euro 0,15 a titolo di sovrapprezzo.

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

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

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

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

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

Considerando lo stato della controversia ed essendo ancora pendenti i termini per il deposito di memorie, peraltro con la facoltà delle parti di modificare e/o integrare i quesiti sottoposti al Tribunale Arbitrale, nonché di integrare le deduzioni e produzioni istruttorie, non è al momento possibile procedere a una valutazione compiuta circa l'evoluzione della controversia.

Bilancio di sostenibilità

Nel corso del 2025 il contesto regolatorio ha registrato ulteriori evoluzioni rispetto all'impianto normativo preesistente. In particolare, a seguito del recepimento della CSRD nell'ordinamento italiano con il D.Lgs. 6 settembre 2024 n. 125 e dei successivi aggiornamenti del quadro normativo europeo intervenuti all'inizio del 2025, tra cui il pacchetto di semplificazione normativa denominato "Omnibus" promosso dalla Commissione Europea, sono stati rivisti alcuni aspetti relativi al perimetro applicativo e alle tempistiche di implementazione degli obblighi di rendicontazione.

Alla luce di tali aggiornamenti e dei requisiti dimensionali previsti dalla normativa vigente, il Gruppo Gabetti non rientra attualmente tra i soggetti obbligati alla redazione della rendicontazione di sostenibilità ai sensi della CSRD.

Nonostante ciò, il Gruppo ha ritenuto opportuno proseguire volontariamente il percorso intrapreso nel 2024, nella convinzione che le tematiche ambientali, sociali e di governance rappresentino un elemento sempre più rilevante per la gestione responsabile dell'impresa e per la creazione di valore sostenibile nel lungo periodo.

Il settore immobiliare è infatti interessato da profonde dinamiche di trasformazione legate, tra l'altro, alla transizione energetica, all'evoluzione del quadro regolatorio europeo e alla crescente attenzione del mercato verso criteri di sostenibilità nella gestione e valorizzazione degli asset immobiliari. In questo contesto assume particolare rilevanza il ruolo delle risorse umane, che rappresentano un elemento centrale per un operatore di servizi come il Gruppo Gabetti. Le attività svolte dal Gruppo lungo l'intera catena del valore del real estate, dall'intermediazione all'advisory, dalle valutazioni alla gestione e valorizzazione degli immobili, si fondano infatti in larga misura sulle competenze professionali, sull'esperienza e sulla capacità consulenziale delle proprie persone. La valorizzazione del capitale umano, lo sviluppo delle competenze, l'attenzione alla qualità dell'ambiente di lavoro e la promozione di una cultura aziendale orientata alla responsabilità e alla trasparenza rappresentano pertanto elementi essenziali per garantire la qualità dei servizi offerti e la continuità del modello di business nel tempo.

In coerenza con tale orientamento, nel corso dell'esercizio il Gruppo ha quindi proseguito le attività avviate nel precedente esercizio, sviluppando un primo sistema di raccolta e analisi delle informazioni ESG con l'obiettivo di predisporre su base volontaria la prima Relazione di Sostenibilità riferita all'esercizio 2025, ispirandosi alla struttura e ai principi degli European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Il Gruppo continuerà pertanto a sviluppare il proprio percorso di integrazione dei fattori ESG, ritenendo che tali tematiche rappresentino un elemento fondamentale per garantire solidità del modello di business, trasparenza verso il mercato e

continuità aziendale nel lungo periodo, nonché per rispondere in modo efficace alle aspettative dei propri stakeholder.

La relazione di sostenibilità 2025 sarà pubblicata verosimilmente entro il mese di giugno 2026.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo tali da modificare in modo significativo la situazione patrimoniale, economica o finanziaria del Gruppo.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2025 il Gruppo ha avviato un rilevante processo di riassetto organizzativo, finalizzato a rafforzare il proprio modello operativo e a consolidare la leadership quale full service provider con un marcato DNA di broker e advisor a supporto di tutte le asset class. Le direttrici strategiche perseguite includono il potenziamento del posizionamento competitivo, l'accrescimento dell'autorevolezza sul mercato, la semplificazione e innovazione dell'offering, il rafforzamento del boost commerciale, la progressiva digitalizzazione dei processi e l'integrazione strutturale dei principi ESG, con particolare attenzione all'impatto umano e ai presidi di governance.

Il contesto macroeconomico di riferimento permane caratterizzato da un'elevata incertezza, riconducibile alle tensioni geopolitiche, ai dazi commerciali e a diverse sfide strutturali che interessano l'economia globale. Dopo un prolungato periodo di tassi di interesse elevati, le principali banche centrali – tra cui BCE e Federal Reserve – hanno avviato o programmato un percorso di graduale riduzione dei tassi di riferimento, con l'obiettivo di sostenere la ripresa economica pur mantenendo un approccio prudentiale volto a prevenire nuove pressioni inflazionistiche. Il conflitto in Ucraina e, più recentemente, l'escalation in Iran continuano a generare rischi significativi sulle catene di approvvigionamento e sui costi energetici.



Alla luce del quadro descritto, l'obiettivo del Gruppo per il 2026 è quello di conseguire una crescita dei ricavi e un miglioramento della marginalità, attraverso l'esecuzione disciplinata delle linee strategiche avviate e il consolidamento dei risultati del riassetto organizzativo.

Milano, 16 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete



BILANCIO CONSOLIDATO

PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

31 dicembre 2025

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	31.12.2025	31.12.2024
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	7.242	8.482
3	Immobilizzazioni immateriali	10.533	7.216
4	Partecipazioni	1.356	1.810
5	Attività fiscali differite	7.532	8.993
6	Altri crediti finanziari lungo termine	0	74
7	Altre attività a lungo termine	210	189
	Totale attività non correnti	26.873	26.764
	Attività correnti		
8	Rimanenze	10.803	2.470
9	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	94.910	144.852
10	Altri crediti finanziari a breve termine	4.229	1.290
11	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	19.338	24.443
	Totale attività correnti	129.280	173.055
	TOTALE ATTIVO	156.153	199.819

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA			
(valori in migliaia di Euro)			
	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2025	31.12.2024
	Capitale sociale e riserve		
12	Capitale sociale	14.870	14.870
13	Altre riserve	30.024	27.213
13	Utili/Perdite a nuovo	-7.585	-5.851
13	Utile/Perdite del Gruppo	99	1.072
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	37.408	37.303
14	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	3.625	6.399
14	Risultato di pertinenza di terzi	-1.356	-2.704
	Totale patrimonio netto di terzi	2.269	3.695
	Patrimonio netto totale	39.677	40.998
	Passività non correnti		
15	Debiti finanziari a lungo termine	13.488	35.968
16	Passività fiscali differite	465	433
17	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.217	1.921
	Totale passività non correnti	16.170	38.322
	Passività correnti		
18	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	63.135	107.266
19	Debiti per imposte sul reddito	184	82
20	Debiti finanziari a breve termine	36.762	12.996
21	Fondi rischi ed oneri	225	156
	Totale passività correnti	100.306	120.499
	TOTALE PASSIVITA'	156.153	199.819

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO			
(valori in migliaia di Euro)			
		2025	2024
	Attività in funzionamento		
22	Ricavi	91.225	141.999
23	Altri proventi	16.994	76.194
	Totale valore della produzione	108.219	218.193
24	Acquisto di immobili e variazione delle riman.imm.dest.vendita	591	0
25	Costo del personale	16.602	16.709
26	Ammortamenti e svalutazioni	3.058	2.856
27	Costi per servizi	62.917	99.374
28	Altri costi operativi	19.871	96.301
	Totale costi della produzione	103.039	215.240
	Risultato operativo	5.180	2.953
29	Ricavi finanziari	256	1.114
30	Costi finanziari	3.414	4.904
31	Valutazione di attività finanziarie	-452	-609
	Risultato prima delle imposte	1.570	-1.446
32	Imposte sul reddito	2.826	186
	Risultato netto consolidato	-1.256	-1.632
	<i>Attribuibile a:</i>		
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	99	1.072
	Azionisti di minoranza	-1.355	-2.704
	Utile per azione		
	BASE	0,002	0,018
	DILUITO	0,002	0,018

Si evidenzia che l'utile per azione è stato calcolato esprimendo al numeratore il risultato attribuibile agli azionisti della controllante pari ad euro 99 mila e al denominatore il numero di azioni ordinarie pari a n. 60.335.566.

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(in migliaia di Euro)

	Nota	2025	2024
Risultato dell'esercizio		-1.256	-1.632
Voci che non si riverteranno in conto economico negli esercizi successivi			
Altre componenti del conto economico complessivo		-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	13	43	2
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	13	-10	-8
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali		0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio		-1.223	-1.638
Totale risultato complessivo attribuibile a:			
Azionisti della controllante		132	1.066
Interessenze di pertinenza di terzi		-1.355	-2.704

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Nota	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		99	1.072
- Risultato di pertinenza di terzi	14	1.348	-5.487
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-26	3.145	2.856
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-31	452	609
- Accantonamento svalutazione crediti	9-28	2.391	5.264
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	29-30	641	2.244
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	17	297	10
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	18	69	-2.696
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	13	-2.774	4.828
- Diminuzione (aumento) delle rimanenze	8	-8.333	-2.470
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-7-16-19-20-28	4.995	38.705
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		2.330	44.937
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	-4.089	-861
- - materiali	1	-1.133	-3.767
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variation di partecipazioni in società	4	1	-866
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	6-10-29	-2.820	5
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		-8.041	-5.489
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	15-21	599	-38.325
- Riserva da stock option	13	26	58
- Effetto diluitivo aucap da parte di terzi in Assicurare Srl	13	0	104
- Variazione di perimetro	13	-15	-14
- Altre differenze di consolidamento	13	-4	-16
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		606	-38.193
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		-5.105	1.253
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		24.443	23.190
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		19.338	24.443

Informativa richiesta dallo IAS 7 par. n.44A, n.44E e n.60

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH							Saldo al 31/12/25	
	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Variazioni derivanti dall'ottenimento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito verso banche	Debito verso soci	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Riclassifica debiti finanziari da MLT a BT	Altre variazioni		
Saldo al 1/1/25	35.968	0			238 (b)	0	-13.679 (d)	-1.266 (e)	-7.773 (f)		13.488
Debiti finanziari a lungo termine	12.996	-1.282 (a)			11 (b)	139 (c)	16.987 (d)	132 (e)	7.773 (f)	6 (g)	36.762
Debiti finanziari a breve termine	48.964	-1.282			249	139	3.308	-1.134	0	6	50.250

Note

(a) finanziamento Progetto PMI 3 rimborso quota capitale per euro 2.684 mila - finanziamento CF+ rimborso quota capitale per euro 875 mila - finanziamento Banca Progetto rimborso quota capitale per euro 2.000 mila - finanziamento Intesa rimborso quota capitale per euro 1.418 mila - finanziamento MCC rimborso quota capitale per euro 1.286 mila - finanziamento Solution Bank rimborso quota capitale per euro 1.647 mila - pagamento interessi Banca BPM e Bper Banca per euro 45 mila - pagamento interessi finanziamento socio per euro 1.303 mila - pagamento commissioni Sace euro 18 mila - rimborso finanziamento Banca Eñica euro 3 mila - erogazione finanziamento Beo BPM per euro 10.000 mila.

(b) variazione derivante dai costi ammortizzati legati ai finanziamenti Progetto PMI 3, Banca Progetto, Banca CF+, Intesa, Solution Bank, MCC Spa e Beo BPM.

(c) interessi al 31.12.2025 non pagati Banco BPM e Intesa (euro 93 mila) - commissioni Sace finanziamento Intesa non agita (euro 46 mila)

(d) interessi su debito verso soci non pagati per euro 1.106 mila, debito finanziario verso il socio derivante dall'escussione della fidejussione per euro 2.203 mila - riclassifica finanziamento soci da ML a BT per euro 15.000 mila.

(e) debito derivante dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro - 1.134 mila

(f) riclassifica debiti finanziari da MLT a BT

(g) debito per mutuo Credem per euro 6 mila a seguito dell'acquisizione della società Saemi S.r.l.

Gruppo Gabetti

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO
 (in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Riserva da stock option	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili/perdite portati a nuovo	Utile/perdita dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
	Nota 12	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	
Saldi al 31.12.2022	14.870	10.138	265	5.038	714	0	(441)	(8.014)	11.618	34.188
Riporto a nuovo utile esercizio 2022								11.618	(11.618)	0
Delibera assemblea del 28.04.2024 destinazione risultato al 31.12.2022			403	7.662				(8.065)		0
Riserva da stock option						905				905
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2023)							(6)			(6)
Acquisizione Voxel e Ruralset							(42)			(42)
Altre differenze di consolidamento								12		12
Risultato netto consolidato al 31.12.2023									1.043	1.043
Saldi al 31.12.2023	14.870	10.138	668	12.700	714	863	(447)	(4.449)	1.043	36.099
Riporto a nuovo utile esercizio 2023								1.043	(1.043)	0
Delibera assemblea del 29.04.2024 destinazione risultato al 31.12.2023			142	2.693				(2.835)		0
Riserva da stock option						58				58
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2024)							(6)			(6)
Effetto diluitivo per aumento capitale sociale di terzi in Assicurare Srl								104		104
Variazione perimetro di consolidamento								(14)		(14)
Altre differenze di consolidamento								(10)		(10)
Risultato netto consolidato al 31.12.2024									1.072	1.072
Saldi al 31.12.2024	14.870	10.138	810	15.393	714	920	(453)	(6.161)	1.072	37.303
Riporto a nuovo utile esercizio 2024								1.072	(1.072)	0
Delibera assemblea del 30.04.2025 destinazione risultato al 31.12.2024			139	2.632				(2.771)		0
Riserva da stock option						26				26
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2025)						33				33
Variazione perimetro di consolidamento								(14)		(14)
Altre differenze di consolidamento								(39)		(39)
Risultato netto consolidato al 31.12.2025									99	99
Saldi al 31.12.2025	14.870	10.138	949	18.025	714	979	(453)	(7.913)	99	37.408

Stato Patrimoniale ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

		GRUPPO GABETTI			
		SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	31.12.2025	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2024	<i>di cui parti correlate</i>
	Attività non correnti				
1	Immobilizzazioni materiali	7.242		8.482	
3	Immobilizzazioni immateriali	10.533		7.216	
4	Partecipazioni valutate ad equity	1.356		1.810	
5	Attività fiscali differite	7.532		8.993	
6	Altri crediti finanziari lungo termine	0		74	
7	Altre attività a lungo termine	210		189	
	Totale attività non correnti	26.873		26.764	
	Attività correnti				
8	Rimanenze	10.803		2.470	
9	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	94.910	2.888	144.852	3.981
10	Altri crediti finanziari a breve termine	4.229	2.037	1.290	
11	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	19.338		24.443	
	Totale attività correnti	129.280	4.925	173.055	3.981
	TOTALE ATTIVO	156.153	4.925	199.819	3.981

GRUPPO GABETTI					
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)					
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2025	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2024	<i>di cui parti correlate</i>
Capitale sociale e riserve					
12	Capitale sociale	14.870		14.870	
13	Altre riserve	30.024		27.213	
13	Utili/Perdite a nuovo	-7.585		-5.851	
13	Utile/Perdite del Gruppo	99		1.072	
Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo		37.408		37.303	
14	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	3.625		6.399	
14	Risultato di pertinenza di terzi	-1.356		-2.704	
Totale patrimonio netto di terzi		2.269		3.695	
Patrimonio netto totale		39.677		40.998	
Passività non correnti					
15	Debiti finanziari a lungo termine	13.488	5.321	35.968	19.000
16	Passività fiscali differite	465		433	
17	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.217		1.921	
Totale passività non correnti		16.170	5.321	38.322	19.000
Passività correnti					
18	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	63.135	369	107.266	3.610
19	Debiti per imposte sul reddito	184		82	
20	Debiti finanziari a breve termine	36.762	16.987	12.996	1.303
21	Fondi rischi ed oneri	225		156	
Totale passività correnti		100.306	17.356	120.499	4.913
TOTALE PASSIVITA'		156.153	22.677	199.819	23.913

Conto Economico ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GRUPPO GABETTI				
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)				
	2025	<i>di cui parti correlate</i>	2024	<i>di cui parti correlate</i>
Attività in funzionamento				
22 Ricavi	91.225	1.727	141.999	2.150
23 Altri proventi	16.994		76.194	
Totale valore della produzione	108.219	1.727	218.193	2.150
24 Acquisto di immobili e variazione delle riman.imm.dest.vendita	591		0	
25 Costo del personale	16.602		16.709	
26 Ammortamenti e svalutazioni	3.058		2.856	
27 Costi per servizi	62.917	1.136	99.374	877
28 Altri costi operativi	19.871		96.301	
Totale costi della produzione	103.039	1.136	215.240	877
Risultato operativo	5.180	591	2.953	1.273
29 Ricavi finanziari	256	51	1.114	
30 Costi finanziari	3.414	1.170	4.904	1.303
31 Valutazione di attività finanziarie	-452		-609	
Risultato prima delle imposte	1.570	-528	-1.446	-30
32 Imposte sul reddito	2.826		186	
Risultato netto consolidato	-1.256		-1.632	
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	99		1.072	
Azionisti di minoranza	-1.355		-2.704	
Utile per azione				
BASE	0,002		0,018	
DILUITO	0,002		0,018	

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

Il presente bilancio consolidato è redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002. Nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione europea.

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 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.

I prospetti di bilancio e le note illustrative sono state predisposte fornendo anche le informazioni integrative previste in materia di schemi e informativa di bilancio dalla Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e dalla Comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

Come stabilito dal principio contabile internazionale IAS 1 "Presentazione del bilancio" è stata fornita l'informativa comparativa relativa ai periodi posti a confronto per tutti gli importi iscritti in bilancio.

PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

La redazione del bilancio consolidato ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio. Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi

che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni utilizzate.

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

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

In particolare, anche a seguito del contesto geopolitico, la situazione di incertezza macroeconomica complessiva ha comportato la necessità di effettuare complesse assunzioni riguardanti l'andamento futuro, riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere rettifiche al valore contabile degli avviamenti e delle altre immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio.

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base dei dati previsionali, tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

Nella nota n. 2 sono indicati anche i valori recuperabili e l'ammontare delle svalutazioni apportate agli avviamenti contabilizzati in bilancio (ove applicabile).

La descrizione dei principi contabili applicati ai principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio consolidato. Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti alla composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota illustrativa.

FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Per quanto riguarda i fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato include il bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A., società capogruppo, ed i bilanci delle società da questa controllate direttamente e indirettamente. Nel corso dell'esercizio si sono verificate le seguenti variazioni dell'area di consolidamento 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%).
- In data 16 gennaio 2025 è stata costituita la società G-Studio Nord Est S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 18,21% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio Nord Est S.r.l. (quota di possesso 70%). La società è consolidata integralmente.
- In data 15 maggio 2025 è stata costituita la società Costa S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 9,29% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%), che detiene la partecipazione di G-Studio Nord Est S.r.l. (quota di possesso 70%), la quale

detiene la partecipazione di Costa S.r.l. (quota di possesso 51%). La società è consolidata integralmente.

- In data 15 luglio 2025 la Capogruppo ha ceduto a terzi l'intera quota di possesso, pari al 12,24% del capitale sociale della società (precedentemente diluitasi dal 14,20%), della partecipazione detenuta in G Rent S.p.A..
- In data 15 luglio 2025 l'Assemblea dei Soci di Ruralset S.r.l. ha deliberato la copertura integrale delle perdite di esercizio maturate al 31/03/2025 e, ad esito di detta assemblea, in esecuzione degli accordi intervenuti tra le Parti, la Gabetti Property Solutions S.p.A. risulta unico socio di Ruralset S.r.l.. Pertanto la quota di partecipazione in Ruralset S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la Capogruppo è pari al 100%.
- In data 29 luglio 2025 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi nr. 440 azioni della società Monety S.p.A., corrispondenti allo 0,75% della quota di possesso. Ad esito di detta vendita la quota di partecipazione in Monety S.p.A. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la società Tree Real Estate S.r.l. è pari al 58,75% del capitale sociale.
- In data 27 ottobre 2025 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato la quota di partecipazione detenuta dal socio terzo, pari al 49% del capitale sociale, di Studio San Biagio S.r.l. (ora Studio Caimi San Biagio S.r.l.). A seguito dell'operazione, la quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la società Gabetti Lab S.p.A. è pari al 51%.
- Con atto notarile del 20 novembre 2025 è stata perfezionata la fusione per incorporazione della Ruralset S.r.l. in Patrigest S.p.A., deliberata in data 4 settembre 2025. Gli effetti della fusione nei confronti dei terzi decorrono a partire dal 31 dicembre 2025, mentre gli effetti contabili e fiscali dal 1° gennaio 2025. In data 1° dicembre 2025 è stata recepita dal Registro Imprese.
- In esecuzione della delibera dell'11 settembre 2025, il 26 novembre 2025 è stato stipulato l'atto di fusione per incorporazione della Glab Costruzioni S.r.l. in Gabetti Lab S.p.A.. Gli effetti della fusione nei confronti dei terzi decorrono a partire dalla data di iscrizione al Registro Imprese 27 novembre 2025, mentre gli effetti contabili e fiscali dal 1° gennaio 2025.

- A seguito della delibera del 22 settembre 2025, in data 26 novembre 2025 è stata formalizzata la scissione parziale della Recrea S.r.l. con costituzione della nuova società Recrea Easy S.r.l.. La scissione ha efficacia dal 27 novembre 2025 (data di iscrizione al Registro Imprese). La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di Recrea S.r.l. (quota di possesso 100%), la quale detiene la partecipazione della società beneficiaria Recrea Easy S.r.l. (quota di possesso 100%). La società è consolidata integralmente.

Di seguito sono elencate le società incluse nell'area di consolidamento e consolidate con il metodo integrale, con le rispettive quote di pertinenza della Gabetti Property Solutions S.p.A.:

Ragione o denominazione sociale	Sede legale	Capitale sociale/euro	n. azioni o quote	Quota di possesso (%)
Abaco Team S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	2.000.000	2.000.000	100% diretta
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	4.650.000	4.650.000	100% diretta
Patrigest S.p.A. (in data 31/12/25 Ruralset S.r.l. è stata fusa per incorporazione in Patrigest S.p.A.)	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	1.550.000	1.550.000	100% diretta
Tree Real Estate S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	3.500.000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	2.156.666	1	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Abaco Team Engineering S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	1	100% diretta
Monety S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	58.824	58.824	58,75% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Gabetti Lab S.p.A. (in data 26/11/25 Glab Costruzioni S.r.l. è stata fusa per incorporazione in Gabetti Lab S.p.A.)	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	1.000.000	1.000.000	51% diretta
Voxel S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	996.000	996.000	51% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
REcrea S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	1	51% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
Recrea Easy S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	50.000	1	51% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
G-Studio S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	1.297.333	5	51% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
Sea Gestioni S.r.l.	Milano - Viale Certosa 218	10.000	2	51% indirettamente mediante G-Studio S.r.l.
G-Studio Servizi S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	50.000	1	51% indirettamente mediante G-Studio S.r.l.
Moon Energy S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	45.429	2	70% diretta
AssicuraRe S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	145.455	5	55% diretta
Studio Caimi San Biagio S.r.l.	Magenta - Via San Biagio 6	3.000	2	51% indirettamente mediante G-Studio S.r.l.
G-Studio Nord Est S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	50.000	2	70% indirettamente mediante G-Studio S.r.l.
Italy Assistance Saemicard S.r.l.	Palermo - Via Bordonaro 20	250.000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
Artigliano On Line S.r.l.	Milano - Piazza Quattro Novembre 4	12.000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
Costa S.r.l.	Villorba - Viale della Repubblica 12/2	50.000	2	51% indirettamente mediante G-Studio Nord Est S.r.l.

Di seguito esponiamo i dati relativi alle società valutate con il metodo del patrimonio netto:

Wikicasa S.r.l.	Milano - Via Ascanio Sforza 85	346.328	16	28,73% indirettamente mediante Abaco Team S.p.A.
Professionecasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	119.955	119.955	25,18% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
looota S.r.l.	Imola (Bo) - Via Molino Rosso 8	292.170	12	25,00% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
Re Factor S.r.l.	Milano - Via Degli Olivetani 10/12	100.000	3	33,33% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.

DATE DI RIFERIMENTO

Il bilancio consolidato è stato redatto utilizzando i progetti di bilancio al 31 dicembre 2025 delle società oggetto di consolidamento, predisposti dai rispettivi Consigli di Amministrazione.

Per le società valutate con il metodo del patrimonio netto, si è fatto riferimento all'ultima situazione contabile disponibile approvata dalla collegata.

BILANCI INCLUSI NEL CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle singole società, utilizzati per il consolidamento, sono stati opportunamente rettificati e riclassificati per recepire quanto stabilito dagli standard internazionali, considerando le scelte operate dal Gruppo Gabetti nell'ambito delle opzioni previste dall' IFRS 1 riportate nei paragrafi precedenti.

I prospetti della situazione patrimoniale e finanziaria, del conto economico, del conto economico complessivo, del rendiconto finanziario e delle variazioni di patrimonio netto, nonché le informazioni ed i prospetti riportati nelle note al bilancio, se non diversamente indicato, sono esposti in migliaia di euro.

CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle società controllate, incluse nell'area di consolidamento, sono consolidati col metodo dell'integrazione globale. Il valore contabile delle partecipazioni detenute dalla società Capogruppo e dalle altre società incluse nell'area di consolidamento è eliminato contro il relativo patrimonio netto a fronte dell'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle società controllate nel loro totale ammontare, comprensivo degli eventuali adeguamenti al *fair value* alla data di acquisizione.

La differenza tra il costo di acquisizione ed il valore corrente delle attività e passività acquisite, se positiva, è iscritta nelle attività immateriali come avviamento, ovvero, se negativa, dopo aver riverificato la corretta misurazione del valore corrente delle attività e passività acquisite e del costo di acquisizione, è contabilizzata direttamente a conto economico come provento.

La quota di patrimonio netto riferibile ai terzi è evidenziata in un'apposita voce.

Le partite di credito e di debito, i costi e i ricavi e tutte le operazioni di ammontare significativo intercorse fra le società oggetto di consolidamento sono state eliminate.

Per le società valutate con il metodo del patrimonio netto, il costo originario della partecipazione viene modificato per recepire le rettifiche legate alla variazione del patrimonio netto della partecipata, tenendo conto, in modo particolare, degli utili e delle perdite realizzate con i terzi nei periodi successivi all'acquisto della partecipazione.

Il raccordo tra il patrimonio netto e il risultato di esercizio desumibile dal bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2025 ed i corrispondenti dati del bilancio consolidato di Gruppo alla stessa data, sono esposti nell'allegato prospetto.

PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

Il bilancio è redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale. Il Gruppo, infatti, ha valutato che, pur in presenza di un difficile contesto economico e finanziario generale, non sussistano significative incertezze in merito alla continuità aziendale di Gabetti. Per maggiori dettagli in merito ai fattori di rischio che afferiscono all'attività del Gruppo ed alla sua continuità, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

PROSPETTI E SCHEMI DI BILANCIO

Il **Conto economico** è redatto secondo lo schema con destinazione dei costi per natura, conformemente alle modalità di redazione del reporting interno di Gruppo ed in linea con la prassi internazionale prevalente nel settore, evidenziando i risultati intermedi relativi al risultato operativo ed al risultato prima delle imposte. Il risultato operativo è determinato come differenza tra i ricavi netti ed i costi di natura operativa (questi ultimi inclusivi dei costi di natura non monetaria relativi ad ammortamenti e svalutazioni di attività correnti e non correnti, al netto di eventuali ripristini di valore).

Il prospetto di **Conto economico complessivo** contiene gli oneri e proventi rilevati direttamente a patrimonio netto per operazioni diverse da quelle poste in essere con i soci. Le transazioni poste in essere con i soci, insieme al risultato del conto economico complessivo, sono invece presentate nel prospetto di movimentazione del patrimonio netto.

La **Situazione patrimoniale finanziaria** è redatta secondo lo schema che evidenzia la ripartizione di attività e passività "correnti/non correnti". Un'attività/passività è classificata come corrente quando soddisfa uno dei seguenti criteri:

- ci si aspetta che sia realizzata/estinta o si prevede che sia venduta o utilizzata nel normale ciclo operativo del Gruppo o
- é posseduta principalmente per essere negoziata oppure
- si prevede che si realizzi/estingua entro 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio
- in mancanza di tutte e tre le condizioni, le attività/passività sono classificate come non correnti.

Il **Rendiconto Finanziario** è stato predisposto applicando il metodo indiretto per mezzo del quale il risultato netto di periodo è rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento o finanziari.

Il prospetto di **Movimentazione del Patrimonio Netto** illustra le variazioni intervenute nelle voci del patrimonio netto relative a:

- destinazione dell'utile di periodo della capogruppo e di controllate ad azionisti terzi;
- ammontari relativi ad operazioni con gli azionisti (acquisto e vendita di azioni proprie);
- ciascuna voce di utile e perdita al netto di eventuali effetti fiscali che, come richiesto dagli IFRS, sono alternativamente imputate direttamente a patrimonio netto (utili o perdite da compravendita di azioni proprie, utili e perdite attuariali generati da valutazione di piani a benefici definiti) o hanno contropartita in una riserva di patrimonio netto (pagamenti basati su azioni per piani di stock option);
- movimentazione della riserva da valutazione delle attività finanziarie disponibili per la vendita;
- l'effetto derivante da eventuali cambiamenti dei principi contabili.

Per ciascuna voce significativa riportata nei suddetti prospetti sono indicati i rinvii alle successive note esplicative nelle quali viene fornita la relativa informativa e sono dettagliate le composizioni e le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente.

Si segnala infine che per adempiere alle indicazioni contenute nella Delibera Consob n.15519 del 27 luglio 2006 "Disposizioni in materia di schemi di bilancio", sono stati predisposti, in aggiunta ai prospetti obbligatori, appositi dettagli di conto economico e stato patrimoniale consolidati con evidenza degli ammontari significativi delle posizioni o transazioni con parti correlate, indicati distintamente dalle rispettive voci di riferimento.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 sono i seguenti:

Avviamento

Nel caso di acquisizioni di società, le attività, le passività e le passività potenziali acquisite e identificabili sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione. La differenza positiva tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto rettificato di pertinenza del Gruppo, è classificata come avviamento ed è iscritta in bilancio tra le attività immateriali.

Annualmente, o più frequentemente se vi sono indicatori di perdita di valore, il Gruppo Gabetti verifica la recuperabilità dell'avviamento.

Il valore recuperabile è il maggiore tra il *fair value* ed il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri sono attualizzati utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette il rendimento delle attività prive di rischio (titoli di stato) ed i rischi specifici dell'attività di Gruppo.

Se l'ammontare del valore recuperabile delle Cash Generating Units, sulle quali è stato allocato l'avviamento, è inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile; tale perdita di valore è iscritta a conto economico.

Altre immobilizzazioni immateriali

Nelle altre attività immateriali sono prevalentemente inclusi costi per software, marchi e ricerca e sviluppo.

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività verranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente.

In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale, le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile (se non diversamente indicato):

- concessioni, licenze e marchi	10%
- software	3 – 5 anni
- altre immobilizzazioni immateriali	20%

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono gli immobili, i terreni, gli impianti, i mobili e arredi, le macchine elettroniche, le migliorie su beni di terzi e le altre attrezzature per ufficio.

Sono iscritte in bilancio le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per il Gruppo futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento

è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile in seguito alla dismissione dello stesso.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero quando ha raggiunto la location e le condizioni necessarie per operare secondo le intenzioni del management, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Le attività possedute mediante contratti di leasing sia operativi che finanziari, qualora soddisfino i requisiti di IFRS 16, sono iscritte come attività (normalmente) materiali al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing.

La corrispondente passività verso la società di leasing è iscritta in bilancio tra i debiti finanziari.

Tali attività (diritti d'uso) sono ammortizzate in modo lineare sulla base del lease term.

Le migliorie su beni di terzi sono classificate tra le immobilizzazioni materiali e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello in cui le migliorie possono essere utilizzate e quello della durata residua della locazione.

Fanno eccezione i terreni che non sono sottoposti ad ammortamento data la loro vita utile indefinita.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

In sede di transizione agli IAS/IFRS gli immobili sono stati valutati al *fair value* come sostituto del costo come previsto dall'IFRS 1.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

Terreni e fabbricati

- fabbricati 3%

Altri beni:

- mobili e arredi	12%-15%
- attrezzature d'ufficio	15%
- macchine elettroniche	20%
- EDP, impianti di sicurezza	20%-30%
- automezzi	25%
- migliorie beni di terzi	10%
- altri cespiti	20%
- diritti d'uso	<i>secondo la durata del contratto</i>

Partecipazioni

Le partecipazioni in società collegate e a controllo congiunto sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto. Il rischio derivante da eventuali perdite eccedenti il patrimonio netto è rilevato in apposito fondo rischi nella misura in cui la partecipante è impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti della partecipata o comunque a coprire le perdite. Il valore delle partecipazioni comprensivo dell'avviamento è assoggettato a test di impairment annualmente.

Le altre partecipazioni (diverse da quelle in controllate, collegate e joint venture) sono incluse fra le attività non correnti o fra quelle correnti se sono destinate a permanere nel patrimonio del Gruppo per un periodo, rispettivamente, superiore o non superiore a 12 mesi e sono valutate in ossequio ad IFRS 9.

Attività possedute per la vendita

Le attività possedute per la vendita sono valutate al minore tra il loro precedente valore netto di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita.

Le attività sono classificate come possedute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico verrà recuperato mediante un'operazione di cessione, anziché tramite il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e

l'attività è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali. A tal fine la Direzione deve essere impegnata per la vendita, che dovrebbe concludersi entro 12 mesi dalla data di classificazione di tale voce.

Crediti commerciali

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura. I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato. Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

Crediti per operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria con terzi sono iscritte nel bilancio consolidato secondo la metodologia finanziaria che comporta l'iscrizione tra i crediti della quota capitale inclusa nei canoni attivi, a fronte dello storno del valore dei beni e dei relativi fondi di ammortamento.

Durante la vita del contratto i canoni sono ripartiti tra interessi attivi accreditati a conto economico per competenza, in funzione delle scadenze prefissate, e quote capitali che vengono imputate a riduzione del credito residuo.

I crediti scaduti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente sia come presunto valore d'incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate.

Per tutte le tipologie di credito, il passaggio a perdita avviene quando si ritiene che non vi siano più possibilità di recupero o che l'ammontare del credito renda antieconomico il recupero.

Titoli

Le azioni proprie detenute sono iscritte in deduzione del patrimonio netto. I profitti e le perdite derivanti dalla negoziazione di azioni proprie sono rilevati nel patrimonio netto senza transitare dal conto economico.

Gli investimenti in titoli detenuti sino a scadenza sono iscritti al costo ammortizzato eventualmente svalutato per perdite durevoli di valore.

Rimanenze

Tra le rimanenze sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di costruzione ed il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili simili per zone e tipologia.

Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di bilancio. Trattandosi tipicamente di beni non fungibili, il costo delle rimanenze viene valutato in modo specifico.

Il valore netto di realizzo è il prezzo di vendita stimato nel normale svolgimento dell'attività al netto dei costi stimati di completamento nonché di quelli stimati necessari per realizzare la vendita. Le rimanenze sono solitamente svalutate fino al valore netto di realizzo sulla base di una valutazione eseguita per ogni singolo bene.

Quando le circostanze che precedentemente avevano causato una svalutazione delle rimanenze al di sotto del costo non sussistono più, l'ammontare della svalutazione viene stornato in modo tale che il nuovo valore contabile sia il minore tra il costo ed il valore netto di realizzo riallineato.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per le quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per il quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni, i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile, proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio.

I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati tra le altre riserve.

L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

A seguito delle modifiche apportate alla regolamentazione del Fondo trattamento di fine rapporto dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, i criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande dal 1 gennaio 2007, sono stati modificati secondo le modalità previste dallo IAS 19 e le interpretazioni definite nel corso dell'anno dagli Organismi tecnici nazionali competenti.

Per effetto della Riforma della previdenza complementare di cui al suddetto Decreto, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 continueranno a rimanere in azienda configurando un piano a benefici definiti (obbligazione per i benefici maturati soggetta a valutazione attuariale), mentre le quote maturate a partire dal 1° gennaio 2007 (con l'eccezione dei dipendenti di aziende con meno di

50 dipendenti), per effetto delle scelte operate dai dipendenti, vengono destinate a forme di previdenza complementare o trasferite dall'azienda al fondo di tesoreria gestito dall'INPS, configurandosi a partire dal momento in cui la scelta è formalizzata dal dipendente, come piani a contribuzione definita (non più soggetti a valutazione attuariale).

Debiti e passività finanziarie

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito. Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, calcolato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore

di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee, applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverteranno.

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare.

Per completezza d'informazione si comunica che Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 31 ottobre 2025, ha comunicato l'ultimo perimetro delle società aderenti al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi rappresentano i flussi lordi di benefici economici dell'esercizio derivanti dallo svolgimento dell'attività ordinaria.

I ricavi sono rilevati quando si adempie l'obbligazione contrattuale (performance obligation) trasferendo il bene o servizio (ossia l'attività) promesso.

L'attività è trasferita quando il cliente ne acquisisce il controllo.

Il processo sottostante la rilevazione dei ricavi segue le fasi previste dall'IFRS 15:

□ identificazione del contratto: avviene quando le parti approvano il contratto (con sostanza commerciale) e individuano i rispettivi diritti ed obbligazioni e si ritiene probabile il percepimento del corrispettivo da parte del Gruppo;

□ identificazione delle performance obligation: le principali performance obligation identificate, vale a dire promesse di trasferimento di beni e servizi, sono distinte in:

- Provvigioni di intermediazione diretta;
- Up front fee e royalties legate al franchising immobiliare;
- Servizi tecnici legati alla valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare di terzi;
- Mediazione creditizia e assicurativa.

□ determinazione del transaction price: è l'importo complessivamente contrattualizzato con la controparte, avuto riguardo all'intera durata contrattuale; il Gruppo ha definito che la durata contrattuale è quella derivante dai vincoli contrattuali tra le parti;

□ allocazione del transaction price alle performance obligation: l'allocazione avviene proporzionalmente ai rispettivi stand alone selling price, stimati applicando un margine appropriato al costo di acquisto del bene/servizio.

□ rilevazione dei ricavi: i ricavi sono rappresentati al netto di sconti, abbuoni e resi e rilevati solo al completamento del trasferimento al cliente del bene o servizio promesso, che può avvenire in uno specifico momento temporale (at a point in time) o nel continuo (over time).

Con riferimento all'attività di appaltatore, i ricavi vengono rilevati secondo quanto previsto dall'IFRS 15 paragrafo 35 lettera c):

"L'entità trasferisce il controllo del bene o servizio nel corso del tempo, e pertanto adempie l'obbligazione di fare e rileva i ricavi nel corso del tempo, se è soddisfatto uno dei seguenti criteri:

a) *il cliente simultaneamente riceve e utilizza i benefici derivanti dalla prestazione dell'entità man mano che quest'ultima la effettua;*

b) *la prestazione dell'entità crea o migliora l'attività (per esempio, lavori in corso) che il cliente controlla man mano che l'attività è creata o migliorata o*

c) *la prestazione dell'entità non crea un'attività che presenta un uso alternativo per l'entità e l'entità ha il diritto esigibile al pagamento della prestazione completata fino alla data considerata."*

Dividendi

I dividendi delle società partecipate non consolidate sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

Criteria di conversione delle poste in valuta

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

I bilanci separati di ciascuna società appartenente al Gruppo vengono preparati nella valuta dell'ambiente economico primario in cui essa opera (valuta funzionale). Ai fini del bilancio consolidato la valuta funzionale del Gruppo e la valuta di presentazione del bilancio consolidato è l'euro. Nella preparazione dei bilanci delle singole entità, le operazioni in valute diverse dall'euro sono inizialmente rilevate ai cambi alle date delle stesse.

Alla data di bilancio le attività e le passività monetarie denominate nelle succitate valute sono riespresse ai cambi correnti a tale data.

Le differenze di cambio emergenti dalla regolazione delle poste monetarie e dalla riesposizione delle stesse ai cambi correnti alla fine dell'esercizio sono imputate al conto economico dell'esercizio.

Le differenze cambio derivanti da un elemento monetario che fa parte di un investimento netto in una gestione estera sono rilevate nel conto economico del bilancio separato dell'entità che redige il bilancio. Nel bilancio consolidato, tali differenze cambio sono rilevate in una componente separata di patrimonio netto e contabilizzate a conto economico al momento della dismissione dell'investimento netto.

Ai fini della presentazione del bilancio consolidato, le attività e le passività delle imprese controllate estere, le cui valute funzionali sono diverse dall'euro, sono convertite ai cambi correnti alla data di bilancio. I proventi e gli oneri sono convertiti ai cambi medi del periodo. Le differenze cambio emergenti sono rilevate nella voce del patrimonio netto "Riserva di traduzione"; tale riserva è rilevata nel conto economico come provento o come onere nel periodo in cui la relativa impresa controllata è ceduta.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2025

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

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

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora in vigore e non adottati anticipatamente dal Gruppo

IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures" (pubblicato il 9 Maggio 2024)	A maggio 2024, l'IASB ha emesso il nuovo standard IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability Disclosures". Il nuovo principio consente alle società controllate che applicano i principi contabili internazionali, in presenza di determinate condizioni, di fornire un'informativa di bilancio ridotta alleggerendo in questo modo gli oneri per la preparazione del bilancio. Il nuovo standard, che non ha impatti per il bilancio della società, è efficace per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2027 o in seguito, con adozione anticipata consentita. Il nuovo standard deve ancora essere approvato dall'UE.
Miglioramenti annuali Volume 11	A luglio 2024, lo IASB ha emesso le modifiche a principi Modifiche agli IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7. Le modifiche saranno efficaci per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2026, con adozione anticipata consentita. Si è ancora in attesa dell'approvazione dell'UE.
IFRS 18 "Presentation and Disclosure in Financial Statements" (pubblicato il 9 aprile 2024)	Ad aprile 2024, lo IASB ha emesso il nuovo standard IFRS 18 "Presentazione e informazioni integrative nel bilancio che sostituisce lo IAS 1 "Presentazione del bilancio". Il nuovo standard contiene nuove linee guida su come strutturare il Conto economico nonché i requisiti di informativa per le misure di performance definite dal management. Il nuovo standard è efficace per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2027 o in seguito, con adozione anticipata consentita. La società sta attualmente valutando l'impatto dell'IFRS 18 sulla presentazione del suo bilancio. Il nuovo standard deve ancora essere approvato dall'UE.
Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 - Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments – (pubblicato il 30 Maggio 2024).	Durante l'anno 2024, l'IASB ha emesso emendamenti a molteplici standard IFRS, derivanti dal progetto annuale di miglioramenti dello IASB. Questi comprendono cambiamenti nella terminologia e modifiche redazionali relative all'IFRS 1 "Prima adozione degli International Financial Reporting Standards", IFRS 7 "Strumenti finanziari: informazioni integrative" e alla relativa Guida all'applicazione dell'IFRS 7, all'IFRS 9 "Strumenti finanziari", all'IFRS 10 "Bilancio consolidato" e allo IAS 7 "Rendiconto finanziario". Le modifiche saranno efficaci per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2026 o successivamente, con adozione anticipata consentita. I nuovi standards devono ancora essere approvati dall'UE.
Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 (pubblicato il 18 Dicembre 2024) Annual Improvements Volume 11 (pubblicato il 18 luglio 2024)	
Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency (pubblicato 13 Novembre 2025)	Il 13 novembre 2025, lo IASB ha pubblicato emendamenti allo IAS 21, "Traduzione in una valuta di presentazione iperinflazionaria", chiarendo le procedure di traduzione quando la valuta funzionale di un'entità non è iperinflazionaria, ma la sua valuta di presentazione lo è. Gli emendamenti richiedono l'utilizzo del tasso di cambio di chiusura per tradurre i risultati, migliorando la coerenza nell'informativa finanziaria. Questi emendamenti sono efficaci per i periodi amministrativi che iniziano il o dopo il 1° gennaio 2027, con applicazione anticipata consentita.
Amendments to IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures (pubblicato il 21 Agosto 2025)	Il 21 agosto 2025 lo IASB ha pubblicato gli emendamenti all'IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures aggiornando lo standard originale di maggio 2024 incorporando requisiti informativi ridotti per i nuovi IFRS Accounting Standards emessi tra febbraio 2021 e maggio 2024. Questo emendamento "di allineamento" garantisce un'informativa coerente e semplificata per le controllate idonee. Il nuovo standard non ha impatti per il bilancio della società.

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio le società del Gruppo Gabetti hanno effettuato tra di esse operazioni a normali condizioni di mercato.

Le operazioni significative svolte tra società consolidate che hanno dato origine a ricavi e costi, crediti e debiti, sono state eliminate. Le altre operazioni intercorse con società del Gruppo non consolidate sono evidenziate nelle successive note al bilancio consolidato.

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato.

Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si riportano le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2025

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	251	84			42	924		
Professionecasa S.p.A.		2.379		332	940	32		
Totale collegate	251	2.463	-	332	982	956		
Altre parti correlate								
Albarella S.r.l.					3			
Marcegaglia Holding S.r.l.		162			289			
Rehalta S.r.l.		9			22			
Hubique S.r.l.				26		140		
Calcagno Deborah						30		
Re Factor S.r.l.	1.737						51	
Spinnaker S.r.l.				1				
Iooota S.r.l.	49							
Colantoni Enrico				5		5		
Euro Energy Group S.r.l.		7			20			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		45			104			
Fondazione Marcegaglia Onlus		3			15			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		78			86			
Marcegaglia Investments S.r.l.			22.308					1.170
Marcegaglia Plates S.r.l.		7			23			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		94			167			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		7			14			
Totale altre parti correlate	1.786	425	22.308	37	745	180	51	1.170
TOTALE	2.037	2.888	22.308	369	1.727	1.136	51	1.170
Totale Consolidato	4.229	94.910	50.250	63.319	108.219	82.788	256	3.414
Percentuale su totale Gruppo	48%	3%	44%	1%	2%	1%	20%	34%

Si ritiene che i rapporti in essere con parti correlate siano regolati a condizioni di mercato. Non è tuttavia possibile assicurare che ove le operazioni cui i rapporti con parti correlate si riferiscono fossero concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti ovvero eseguite le suddette operazioni alle medesime condizioni.

Operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso dell'esercizio il Gruppo non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.

Eventi e operazioni significative non ricorrenti (DEM/6064293 del 28.07.2006)

Non si segnalano operazioni ed eventi significativi non ricorrenti.

Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche da fare

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che le società Abaco Team S.p.A., Gabetti Agency S.p.A., Gabetti Lab S.p.A. e G-Studio Servizi S.r.l., hanno fruito nell'esercizio di sgravi relativamente a contributi INPS per un totale di euro 20 mila.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si rimanda a quanto riportato nel medesimo paragrafo in Relazione sulla Gestione.

GRUPPO GABETTI

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

ATTIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali

Per le immobilizzazioni materiali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note al bilancio, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell'esercizio ed i saldi finali.

Il dettaglio della voce è il seguente:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- <i>Terreni e fabbricati</i>		
- Fabbricati	2	2
- Diritto d'uso immobili	5.838	6.779
- Totale terreni e fabbricati	5.840	6.781
- <i>Altri beni</i>		
- Mobili ed attrezzature d'ufficio	338	347
- Macchine elettroniche	196	194
- Diritto d'uso automezzi	558	805
- Altre immobilizzazioni materiali	10	74
- Migliorie beni di terzi	296	281
- Totale altri beni	1.398	1.701
- <i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>		
- Immobilizzazioni in corso e acconti	4	0
Totale immobilizzazioni materiali	7.242	8.482

La voce *terreni e fabbricati* al 31 dicembre 2025 si è decrementata di euro 941 mila. Tale decremento netto è dovuto dalla quota di ammortamento pari ad euro 1.806 mila e dai decrementi dell'esercizio per euro 168 mila, compensati dall'iscrizione di nuovi contratti di leasing per euro 1.033 mila, tra i quali il contratto della nuova sede di Santandrea in Milano, del nuovo spazio-ufficio di Genova, via Albaro, relativo al settore Santandrea, al rinnovo del contratto di Bari, all'iscrizione del

contratto di locazione della società acquisita Studio Caimi San Biagio S.r.l. e ad alcuni contratti di locazione ad uso forestiera della società Abaco Team S.p.A..

La voce inoltre comprende n. 2 cantine detenute in proprietà dalla controllata Gabetti Agency S.p.A. pari ad euro 2 mila.

La voce *altri beni* registra un decremento netto di euro 303 mila, dovuto dalla quota di ammortamento pari ad euro 530 mila (di cui euro 323 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso di automezzi e altri beni riferito all'applicazione dell'IFRS 16), parzialmente compensata per euro 10 mila dall'acquisizione della nuova società Saemi S.r.l., dagli acquisti effettuati nell'esercizio per euro 300 mila, principalmente sostenuti per i nuovi uffici di Santandrea a Milano, via Sant'Andrea nr 1 e a Genova, piazza Henry Dunant nr 4, per la sede di Milano in via Quaranta nr 40, oltre che per l'acquisto di macchine contabili ed elettroniche, di attrezzature d'ufficio e di mobili e arredi, dalla stipula di nuovi contratti di noleggio auto per euro 137 mila, al netto dei decrementi netti dell'esercizio pari ad euro 220 mila.

La voce *immobilizzazioni in corso e acconti* pari ad euro 4 mila si riferisce prevalentemente a materiale hardware in attesa di essere installato.

Le tabelle seguenti riepilogano le poste interessate dalla contabilizzazione dei leasing sulla base dello standard IFRS 16:

Diritto d'uso <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2025	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.25-31.12.25	Valore finale Al 31.12.2025
Contratti di locazione immobiliare	6.779	1.033	-168	-1.806	5.838
Noleggio flotta aziendale	803	137	-60	-322	558
Macchine elettroniche	2	6	0	-2	6
Totale	7.584	1.176	-228	-2.130	6.402

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2025	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.25-31.12.25	Riduzione per chiusura contratto 1.1.25-31.12.25	Oneri finanziari 1.1.25-31.12.25	Valore finale Al 31.12.2025
Contratti di locazione immobiliare	7.013	1.033	-1.754	-172	279	6.120
Noleggio flotta aziendale	790	137	-319	-63	27	545
Macchine elettroniche	2	6	-2	0	0	6
Totale	7.805	1.176	-2.075	-235	306	6.671

Di seguito si illustra la suddivisione della passività finanziaria per fasce temporali:

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale Al 31.12.2025
Contratti di locazione immobiliare	1.869	4.151	100	6.120
Noleggio flotta aziendale	264	281	0	545
Macchine elettroniche	3	3	0	6
Totale	2.136	4.435	100	6.671

Nota n. 2: Impairment

Al 31 dicembre 2025 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8.663 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 ed euro 2.904 mila relativi a Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. (CGU Saemi) a seguito dell'acquisto della partecipazione da parte di Gabetti Lab.

I test d'impairment svolti al 31 dicembre 2025 non hanno evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

In base allo IAS 36, il valore recuperabile di un'attività o di una unità generatrice di flussi di cassa è il maggiore tra il suo *fair value* (valore equo) dedotti i costi di vendita e il suo valore d'uso basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa operativi che si prevede abbiano origine da un'attività o da un'unità generatrici di flussi di cassa.

In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2025 si è proceduto a sottoporre tali avviamenti ad un *impairment test* con l'obiettivo di valutare l'eventuale eccedenza del valore contabile rispetto al valore recuperabile ad esso attribuito.

I test di *impairment* sono stati effettuati ricorrendo alla configurazione di valore basata sul *value in use* o valore d'uso. Questa impostazione ha comportato da un lato la verifica che i piani delle società e le aggiornate ipotesi del Management fossero coerenti con le regole dettate dallo IAS 36 e dall'altro la stima dei flussi di cassa operativi così come richiesto dallo stesso principio.

La Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing* degli *impairment* degli avviamenti iscritti in bilancio, attraverso un'elaborazione

autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate e della CGU Saemi, sviluppando modelli di DCF "*Discounted cash flow*" e verificando anche l'esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli).

I modelli valutativi utilizzati per la stima del valore d'uso incorporano un flusso terminale o *terminal value*, in sintonia con la prospettiva di continuità aziendale delle società oggetto di analisi.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità degli avviamenti alla variazione della marginalità attesa lungo il periodo di Piano.

In tale contesto, gli Amministratori monitoreranno pertanto sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti delle stime di recuperabilità del valore di iscrizione sopra esposti.

Qualora si dovessero in futuro consuntivare risultati significativamente diversi dalle stime effettuate, non si può escludere che potrebbero essere necessarie rettifiche, ad oggi non prevedibili, al valore contabile degli avviamenti iscritti in bilancio.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in looota S.r.l. per euro 402 mila, società acquisita nel 2022 e di cui nel corso del 2023 è stata incrementata la partecipazione sino al 25% delle quote. La società ha verificato la tenuta del valore iscritto sulla base del piano 25-26 fornito dagli amministratori ed utilizzando come metodologia quella dei "*multipli sull'EBITDA e sui Ricavi*". Tale esercizio ha confermato un valore della società superiore al valore iscritto a bilancio.

CGU Tree Real Estate

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* interamente detenuta dal Gruppo Gabetti, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (*Gabetti Franchising Agency*) e nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*).

Inoltre Tree Re detiene il 25,18% di Professionecasa S.p.A..

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2025 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi sulla base del nuovo piano 2026-2028.

Invece per quanto riguarda Professionecasa sono stati considerati i flussi futuri di cassa operativi sulla base del budget 2026 e del piano 2026-2028 per gli anni 27-28 in quanto per Professionecasa non è stato rivisto il piano.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società; è stato considerato un fattore *g* di crescita pari allo 0,5%, inferiore rispetto all'1% dell'anno precedente, in considerazione dei tassi di crescita già presenti nei piani.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 3,23% (in considerazione che le aziende del *panel* utilizzato risultano dimensionalmente più grandi rispetto alla CGU in oggetto) ed un additional risk premium dello 1,75%, quest'ultimo in crescita rispetto al 1,5% del 2024 che però è stato considerato ai fini della stima del *ke* mentre nel 2024 ad incremento del *wacc*.

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

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (*Ke*) è stata stimata pari al 12,36% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (*Kd*) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 5,11%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari all' 11,97% (12,87% nel 2024).

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio consolidato risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa compresa la quota detenuta in Professionecasa.

Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (*Enterprise Value/Ebitda*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri (Re/Max Holdings Inc, LSL Property Service Plc, The Property Franchise Group Plc, M Winkworth Plc, DH Group Nyilvanosan Mukodo Reszvenytarsasag).

CGU SAEMI

Le Società Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. sono state acquisite al 100% da Gabetti Lab il 1 gennaio 2025. L'acquisizione è lo step finale di una collaborazione iniziata con Saemi per il lancio nel 2024 del progetto GH24, un servizio unico sul mercato, basato sul modello di intervento di Saemi e coperto da polizza assicurativa, a disposizione di amministratori e condomini per la gestione delle urgenze e la risoluzione degli imprevisti nel condominio.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2025 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi sulla base del piano 2026-2028.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società; è stato considerato un fattore *g* di crescita pari all'0,5%, in considerazione dei tassi di crescita già presenti nei piani.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 4,39% ed un additional risk premium del 5,50%, quest'ultimo per riflettere il rischio di *execution* del piano che prevede una significativa crescita dei ricavi.

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

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (Ke) è stata stimata pari al 19,38% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche

del costo del debito (Kd) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 4,20%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 17,23%.

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile delle partecipazioni in Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. iscritte nel bilancio consolidato risultano inferiori al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa.

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

Nota n. 3: Immobilizzazioni immateriali

Al 31 dicembre 2025 il totale della voce è pari ad euro 10.533 mila (euro 7.216 mila al 31 dicembre 2024). Di seguito evidenziamo il riepilogo della voce immobilizzazioni immateriali:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Costi di sviluppo	122	0
- Concessioni, licenze e marchi	43	54
- Software	1.595	984
- Altre immobilizzazioni immateriali	20	50
- Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	90	369
- Avviamento	8.663	5.759
Totale immobilizzazioni immateriali	10.533	7.216

Costi di sviluppo

La voce comprende i costi interni per la realizzazione di una nuova piattaforma riferiti alla società Saemi S.r.l.. Poiché l'asset non è ancora entrato in funzione, nel presente esercizio non si è proceduto all'ammortamento, che decorrerà dal momento dell'effettiva entrata in produzione.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

La voce rileva principalmente i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* delle società del Gruppo. L'ammortamento del periodo pari ad euro 12 mila, è parzialmente compensato dai costi sostenuti per la registrazione del rinnovo del marchio "Gabetti Immobiliare" pari ad euro mille.

Software

Il saldo presenta un incremento di euro 611 mila, principalmente dovuto ai nuovi siti di GHV-Santandrea e alla nuova piattaforma gestione affitti nella società Gabetti Agency per euro 84 mila (di cui euro 16 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti), all'implementazione della nuova piattaforma e del software CRM "Anagrafica unica" della società Tree Real Estate S.r.l. per euro 265 mila (di cui euro 68 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti), all'implementazione della piattaforma digitale legata al nuovo progetto Gabetti Smart Home e per la nuova piattaforma peritale della società Abaco Team S.p.A. per euro 562 mila (di cui euro 220 mila riclassificato dalle immobilizzazioni in corso e acconti), all'implementazione del nuovo software legato allo Smart Building, del nuovo gestionale di servizi da offrire agli affiliati e alla creazione del nuovo sito nella società Gabetti Lab S.p.A. per euro 159 mila, allo sviluppo di un portale web nella società Assicurare S.r.l. per euro 16 mila, all'implementazione del software gestionale per la gestione dei mutui per la società Monety S.p.A. per euro 11 mila, allo sviluppo del nuovo sito nella società Gabetti Franchising S.r.l. per euro 65 mila e al nuovo progetto *workflow* presenze, all'*upgrade* del software "JD Edwards EnterpriseOne" e al nuovo software per la gestione dei dati relativi alla reportistica ESG per euro 133 mila (di cui euro 64 mila riclassificato dalle immobilizzazioni in corso e acconti) per la Capogruppo, parzialmente compensati dagli ammortamenti del periodo per euro 680 mila e da una rettifica sull'ammortamento dell'esercizio precedente per euro 4 mila.

La vita utile dei programmi viene considerata non superiore a 3 anni per software applicativi generici e non superiore a 5 anni per i sistemi informativi aziendali.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Il saldo al 31 dicembre 2024 pari ad euro 369 mila era in parte riferito per euro 68 mila ai costi sostenuti per la nuova piattaforma per la società Tree Real Estate S.r.l., per euro 16 mila ai costi sostenuti per il nuovo sito GHV-Santandrea per la società

Gabetti Agency S.p.A., per euro 220 mila ai costi sostenuti per la nuova piattaforma peritale per la società Abaco Team S.p.A. e per euro 64 mila ai costi sostenuti per il nuovo progetto *workflow* presenze e per l'*upgrade* del software "JD Edwards EnterpriseOne" per la Capogruppo. Tali importi nel 2025 sono stati riclassificati nella voce *Software*.

Il saldo al 31 dicembre 2025 pari ad euro 90 mila è riferito per euro 80 mila ai costi sostenuti per la nuova piattaforma per la società Gabetti Lab S.p.A., per euro 8 mila e per euro 2 mila ai costi sostenuti per i nuovi siti rispettivamente per le società G-Studio Servizi S.r.l. e Recrea s.r.l..

Per le immobilizzazioni immateriali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell'esercizio ed i saldi finali.

Avviamenti

Per maggiori dettagli sui valori degli avviamenti pari ad euro 8.663 mila, che sono relativi (i) al Gruppo Tree Real Estate per euro 5.125 mila, (ii) alla società Monety S.p.A. per euro 102 mila (derivante dall'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.) e per euro 532 mila (derivante dall'acquisizione della società Mutuisi S.r.l.) e (iii) alle società Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. (CGU Saemi) per euro 2.904 mila, si rimanda alla precedente Nota n. 2.

Nota n. 4: Partecipazioni

La voce è composta dalle partecipazioni nella società Wikicasa S.r.l., nella società Professionecasa S.p.A., nella società looota S.r.l. e nella società Re Factor S.r.l..

In data 15 luglio 2025 la Capogruppo ha ceduto a terzi l'intera quota di possesso, pari al 12,24%, del capitale sociale della società G Rent S.p.A..

Di seguito si riporta il dettaglio della voce:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Wikicasa S.r.l.	200	398
G Rent S.p.A.	0	2
Professionecasa S.p.A.	629	815
Iooota S.r.l.	519	562
Re Factor S.r.l.	8	33
Partecipazioni	1.356	1.810

Informativa richiesta dall'IFRS 12 in relazione a "partecipazioni in accordi a controllo congiunto e società collegate".

WIKICASA SRL

Via Ascanio Sforza n. 85

Quota di possesso 28,73% indirettamente tramite Abaco Team SpA

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2024 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	1.425.814
(ii) Attività non correnti	1.410.925
(iii) Passività correnti	- 1.440.489
(iv) Passività non correnti	- 1.396.250
(v) Ricavi	4.862.787
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 690.294
(ix) Totale conto economico complessivo	- 690.294

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	190.096
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 180
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	- 277.739
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 361.106
(e) Interessi attivi	-
(f) Interessi passivi	- 14.535
(g) Imposte sul reddito	-

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2025 è stato svalutato per euro 198 mila, rideterminato applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2025 (28,73%) al risultato del periodo 01/01/2024 – 31/12/2024 (negativo di euro 690 mila), conseguito dalla società collegata. Al 31 dicembre 2024 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 200 mila. Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2024 (ultimo bilancio approvato).

Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata, né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

Non vi sono restrizioni alla capacità di Wikicasa S.r.l. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Abaco Team S.p.A..

PROFESSIONECASA S.p.A.

Via Bernardo Quaranta n. 40 - Milano

Quota di possesso 25,18% indirettamente tramite Tree Real Estate S.r.l.

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2024 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	2.624.074
(ii) Attività non correnti	495.671
(iii) Passività correnti	- 3.027.789
(iv) Passività non correnti	- 91.956
(v) Ricavi	4.267.217
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 736.574
(ix) Totale conto economico complessivo	- 736.574

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	253.108
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 19.330
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	- 79.922
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 232.524
(e) Interessi attivi	6.200
(f) Interessi passivi	- 3.527
(g) Imposte sul reddito	1

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2025 è stato svalutato per euro 185 mila, rideterminato applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2025 (25,18%) al risultato del periodo 01/01/2024 – 31/12/2024 (negativo di euro 737 mila), conseguito dalla società collegata.

Al 31 dicembre 2025 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 629 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2024 (ultimo bilancio approvato).

Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata, né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

Non vi sono restrizioni alla capacità di Professionecasa S.p.A. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Gabetti Property Solutions S.p.A..

IOOOTA S.r.l.

Via Molino Rosso n. 8 - Imola (BO)

Quota di possesso 25,00% indirettamente tramite Gabetti Lab S.p.A.

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2024 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	904.290
(ii) Attività non correnti	410.858
(iii) Passività correnti	- 681.432
(iv) Passività non correnti	- 636.256
(v) Ricavi	751.731
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 183.603
(ix) Totale conto economico complessivo	- 183.603

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	51.878
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 50.127
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	- 110.026
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 192.595
(e) Interessi attivi	88
(f) Interessi passivi	- 7.187
(g) Imposte sul reddito	- 21.874

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2025 è stato svalutato per euro 43 mila, rideterminato applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2025 (25%) al patrimonio netto pro quota risultante dal bilancio d'esercizio al 31/12/2024 e confrontando il valore così determinato con la partecipazione detenuta dal Gruppo. Al 31 dicembre 2025 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 519 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2024 (ultimo bilancio approvato).

RE FACTOR S.r.l.

Via Degli Olivetani n. 10/12 - Milano

Quota di possesso 33,33% indirettamente tramite Gabetti Lab S.p.A.

Metodo di consolidamento: criterio del costo

Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2024 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	2.165.506
(ii) Attività non correnti	1.446
(iii) Passività correnti	- 2.142.752
(iv) Passività non correnti	- 24.200
(v) Ricavi	83.072
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 64.680
(ix) Totale conto economico complessivo	- 64.680

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	101.356
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 1.550.000
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	-
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 482
(e) Interessi attivi	-
(f) Interessi passivi	- 54.466
(g) Imposte sul reddito	-

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2025 è stato svalutato per euro 25 mila, rideterminato applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2025 (33,33%) al patrimonio netto pro quota risultante dal bilancio d'esercizio al 31/12/2024 (euro 8 mila) e confrontando il valore così determinato con la partecipazione detenuta dal Gruppo.

Al 31 dicembre 2025 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 8 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2024 (ultimo bilancio approvato).

Nota n. 5: Attività fiscali differite

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Imposte anticipate - IRES	7.497	8.954
- Imposte anticipate - IRAP	35	39
Attività fiscali differite	7.532	8.993

Le imposte anticipate sono calcolate sulla base dell'ammontare complessivo delle differenze temporanee tra il valore di un'attività o di una passività secondo criteri civilistici e quello secondo criteri fiscali, applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

La voce include principalmente le imposte sulle differenze temporanee calcolate su fondi svalutazione crediti e sulle perdite fiscali delle società appartenenti al Gruppo e rientranti nel consolidato fiscale.

Alla data di bilancio, il Gruppo dispone di perdite pregresse non utilizzate per un ammontare complessivo pari ad euro 84.090 mila (euro 89.381 mila nel 2024).

Di tali perdite:

- sono iscritte in bilancio imposte differite attive per euro 4.837 mila con riferimento ad un ammontare di perdite pregresse utilizzabili per un importo di euro 20.155 mila (relative all'esercizio 2009, 2010 e 2011);
- in via prudenziale non sono state iscritte in bilancio le imposte differite attive sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri su un ammontare complessivo pari ad euro 63.935 mila (euro 65.223 nel 2024) rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi, in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi attesi.

Dal punto di vista delle imposte differite attive, tali scelte prudenziali hanno comportato:

- la presenza in bilancio di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 4.837 mila (euro 5.798 mila nel 2024);
- la mancata iscrizione di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 15.344 mila al 31 dicembre 2025 (euro 15.654 mila nel 2024).

Per la descrizione analitica degli importi relativi alla fiscalità differita attiva si rimanda al prospetto allegato alle presenti note.

Nota n. 6: Altri crediti finanziari a lungo termine

Al 31 dicembre 2024, tale voce pari ad euro 74 mila, includeva la quota a lungo termine relativa ai crediti finanziari infruttiferi nei confronti dei soci delle società deconsolidate nell'esercizio 2020 (Professione casa Milano, Roma e Verona). Si precisa che nell'esercizio è stata interamente riclassificata tra gli altri crediti finanziari a breve termine.

Tali crediti finanziari erano stati attualizzati alla media denaro/lettera IRS+3% spread sulla base dei vari flussi di cassa. L'effetto del rientro dell'attualizzazione è pari ad euro 4 mila.

Nota n. 7: Altre attività a lungo termine

Tale voce pari ad euro 210 mila (euro 189 mila al 31 dicembre 2024) comprende i depositi cauzionali costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale e i depositi cauzionali riferiti al noleggio auto.

Tale voce si è incrementata per euro 21 mila, principalmente dovuto alla sottoscrizione di nuovi contratti di affitto pari ad euro 25 mila, parzialmente compensata dalla restituzione di depositi cauzionali pari ad 4 mila.

ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 8 Rimanenze

La voce rimanenze pari ad euro 10.803 mila (euro 2.470 mila al 31/12/2024) comprende il valore delle rimanenze finali al 31/12/2025 degli immobili destinati alla vendita detenuti dalla società REcrea S.r.l. e Recrea Easy S.r.l.. Tale voce ha avuto un incremento netto pari ad euro 8.333 mila dovuto dal valore di acquisto degli immobili rogitati nell'esercizio, pari ad euro 5.603 mila, incrementato dal valore delle spese incrementative (euro 3.321 mila) sostenute nell'esercizio, parzialmente compensato dalla vendita di un immobile per euro 591 mila.

Nota n. 9 Crediti commerciali ed altri crediti a breve termine

La voce crediti commerciali ed altri crediti a breve termine è così composta:

Crediti verso clienti:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Clienti per mediazioni immobiliari	1.314	1.756
- Clienti per attività di franchising	657	1.642
- Clienti per servizi tecnici	14.449	22.263
- Clienti per fatture da emettere	24.620	106.179
- Clienti per pratiche in contenzioso	51.623	7.093
- Altri	3.608	3.934
Totale crediti verso clienti	96.271	142.867
Totale fondi svalutazione crediti	-24.678	-30.542
Totale crediti netti verso clienti	71.593	112.325

Il decremento pari ad euro 40.732 mila è dovuto principalmente a minori crediti per servizi tecnici e a minori crediti per fatture da emettere, soprattutto relativi a Gabetti Lab in relazione alle attività svolte legate al business della riqualificazione.

I fondi svalutazione crediti sono stati calcolati per rappresentare un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato. Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

Nella voce crediti verso clienti sono inseriti valori relativi ad una posizione di Gabetti Lab per la quale sono in corso le attività inerenti a un arbitrato avviato nei primi mesi del 2025. Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto riportato in relazione sulla gestione.

Per il dettaglio suddiviso per tipologia, rischio e scadenza si rimanda alla successiva nota n. 34.

Altri crediti a breve termine:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Risconti attivi	1.318	582
- Altri crediti	4.548	4.228
- Acconti a fornitori	527	2.959
- Crediti verso dipendenti	33	36
Totale crediti verso altri	6.426	7.805

Gli *altri crediti* includono principalmente i crediti verso le società Professionecasa S.p.A. e Grimaldi Franchising S.p.A. e i crediti rilevati da Abaco Team S.p.A. legati alla rifatturazione di spese vive sostenute su alcune commesse.

Il decremento della sottovoce *acconti a fornitori* è riconducibile al perfezionamento dell'acquisizione delle società Italy Assistance Saemicard s.r.l. e Artigiano On Line S.r.l. da parte di Gabetti Lab S.p.A., avvenuto a gennaio 2025 (euro 2.240 mila).

Crediti tributari:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Erario c/IVA	3.148	2.217
- Altri crediti tributari	14.700	24.379
Totale fondo svalutazione su crediti tributari	-957	-1.874
Totale altri crediti tributari	16.891	24.722

I crediti verso l'erario per IVA sono immediatamente ed integralmente recuperabili con l'eventuale debito IVA dei mesi successivi, pertanto sono considerabili a breve termine e non suscettibili di svalutazione.

Gli altri crediti tributari sono composti dai crediti presenti nel cassetto fiscale di Abaco Team Engineering S.r.l., Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A. relativi agli incentivi fiscali su riqualificazione degli immobili per euro 12.490 mila, oltre che dai crediti IRES (ritenute d'acconto subite) e da crediti IRAP.

Il fondo svalutazione crediti tributari, pari ad euro 957 mila, è stato iscritto per euro 874 mila per rappresentare il presumibile valore di realizzo dei crediti presenti nel cassetto fiscale (al valore di cessione agli istituti di credito) e comprende, inoltre, la parziale svalutazione di altri crediti tributari in quanto è incerta la loro totale recuperabilità.

Nota n. 10: Altri crediti finanziari a breve termine

La voce altri crediti finanziari a breve termine, pari ad euro 4.229 mila, è rappresentata dalla sottoscrizione di quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., per euro 1.200 mila, sulle quali sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 101 mila (di cui euro 45 mila di competenza dell'esercizio), dai finanziamenti attivi verso le società Re Factor S.r.l. e looota S.r.l. (collegate Gabetti Lab) per euro 1.786 mila, dalle quote di investimento in titoli detenute dalle società Saemi S.r.l. e Artigiano On Line S.r.l., rispettivamente pari ad euro 478 mila ed euro 300 mila, dal finanziamento attivo verso la società Wikicasa S.r.l. (detenuta da Abaco Team S.p.A.) per euro 252 mila e dai finanziamenti detenuti verso i soci delle società Professionecasa Milano, Roma e Verona deconsolidate nel 2020.

Nota n. 11: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2025 la voce risulta pari ad euro 19.338 mila, in diminuzione di euro 5.105 mila rispetto ad euro 24.443 mila di fine esercizio precedente, comprensiva di euro 24 mila di assegni.

Posizione finanziaria netta

Totale Indebitamento Finanziario

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo al 31 dicembre 2025 confrontata con l'anno precedente:

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	288	119
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	19.026	24.305
C - Altre attività finanziarie correnti	4.253	1.308
D - Liquidità (A + B + C)	23.567	25.732
E - Debito finanziario corrente	-29.837	-46
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-6.925	-12.950
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-36.762	-12.996
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-13.195	12.736
I - Debito finanziario non corrente	-13.488	-35.968
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-13.488	-35.968
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-26.683	-23.232

Per il commento alla suddetta posizione finanziaria netta si rinvia a quanto riportato e descritto in maniera approfondita nella Relazione sulla Gestione.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

CAPITALE SOCIALE E RISERVE

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in dettaglio negli allegati. Di seguito si commentano le principali voci.

Nota n. 12: 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.

Nota n. 13: Altre riserve, utili/perdite a nuovo e utile/perdita del Gruppo

Nel corso dell'esercizio le altre riserve e gli utili/perdite a nuovo si sono decrementati complessivamente di euro 1.077 mila, principalmente a seguito:

- degli utili attuariali sul TFR per euro 33 mila,
- dalla riserva da stock option per euro 26 mila,
- del riporto a nuovo dell'utile dell'esercizio precedente per euro 1.072 mila,
- della variazione di perimetro per le società Ruralset S.r.l., fusa per incorporazione nella società Patrigest S.p.A., e Monety S.p.A. per euro -15 mila,
- di altre variazioni per euro -39 mila.

Nota n. 14: Patrimonio netto di terzi

Al 31 dicembre 2025 tale voce è pari ad euro 2.269 mila ed accoglie il capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi per euro 3.625 mila e la perdita dell'esercizio di competenza di terzi per euro 1.356 mila.

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 15: Debiti per finanziamenti a lungo termine

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Finanziamenti Bancari MLT	2.996	7.941
Altri finanziamenti MLT	10.492	28.027
Totale debiti per finanziamenti a lungo termine	13.488	35.968

Nel corso degli esercizi 2022 e 2023 il Gruppo ha ottenuto alcuni finanziamenti per le società Abaco Team S.p.A., Gabetti Franchising S.r.l. e Gabetti Lab S.p.A..

Banca Progetto ha ceduto alla società Progetto PMI 3 S.r.l. i mutui erogati nell'anno 2022, quindi gli stessi nell'esercizio precedente sono stati riclassificati negli "Altri finanziamenti MLT".

I mutui riferiti al 2022 sono stati erogati da due istituti di credito (Banca Progetto e Banco CF+) per un totale di euro 16.250 mila con scadenza 60 mesi, tre a tasso fisso pari al 4,5% e due a tasso variabile, di cui uno pari all'euribor 3 mesi+4,05% di spread e l'altro pari all'euribor 3 mesi+4,5% di spread.

Nel 2023 la società Gabetti Lab S.p.A. ha ottenuto ulteriori finanziamenti erogati da diversi istituti di credito: Solution Bank con scadenza 30/09/2028 (a tasso variabile euribor 3 mesi+3,75% e euribor+3,75%), Banca Progetto con scadenza 30/09/2026 (tasso variabile euribor 3 mesi+4,50%), Banca Intesa San Paolo con scadenza 30/09/2026 (tasso variabile euribor 3 mesi+1,5%) per un totale di euro 18.900 mila.

La voce *finanziamenti bancari MLT* accoglie la quota scadente oltre l'anno (euro 3.101 mila), al netto della quota a lungo dei costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 105 mila.

Al 31 dicembre 2025 la voce *altri finanziamenti MLT* è riferita per euro 4.000 mila al finanziamento soci che prevede un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi+4% di spread, per euro 1.322 mila alla quota medio-lungo del debito verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. derivante dall'escussione della garanzia di La Gaiana, riclassificato dalla voce "Altri debiti" e per euro 4.535 mila alla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16. Inoltre, tale voce comprende la quota a MLT dei mutui erogati dalla Banca Progetto nel 2022 pari ad euro 658 mila, al netto della quota a lungo dei costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 23 mila.

Al 31 dicembre 2025 il tasso medio annuo d'interesse del Gruppo Gabetti sui finanziamenti a lungo termine è stato pari allo 4.89%.

Nota n. 16: Passività fiscali differite

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Fondi per imposte differite - IRES	431	406
- Fondi per imposte differite - IRAP	34	28
Totale passività fiscali differite	465	433

I principali elementi che compongono le imposte differite passive e la loro movimentazione durante l'esercizio in corso sono esposti nel prospetto di dettaglio allegato.

Nota n. 17: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include il TFR di tutte le società del Gruppo.

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.217	1.921

La tabella esposta di seguito evidenzia la movimentazione avvenuta nell'esercizio:

Saldo al 31.12.2024	1.921
- Quota maturata nell'esercizio	813
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-287
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-252
- Indennità liquidate nell'esercizio	-220
- Utilizzo per imposta sostitutiva	-8
- Utili/perdite attuariali	43
- Acquisizione Saemi S.r.l.	240
- Cessione portieri	-33
Saldo al 31.12.2025	2.217

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2025 sono state le seguenti:

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: ISTAT 2022
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2025

- frequenza anticipazioni 2,10%
- frequenza turnover 12,50%

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

Lo scenario economico-finanziario utilizzato per la valutazione viene descritto dalla seguente tabella:

Tasso annuo di attualizzazione	3,37%
Tasso annuo di inflazione	2,00%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Corporates AA con duration 7-10 rilevato alla data della valutazione.

L'impatto IAS iscritto a conto economico è stato pari ad euro 9 mila positivi.

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste nel piano

Tabella 7.1: Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 Dicembre 2025
Defined Benefits of Obligation (DBO) al 31.12.2025

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Agency	100.661,80	98.759,21	98.368,99	101.073,96	99.558,15	99.849,23
Gabetti Property	395.963,81	389.301,29	388.012,50	397.312,61	392.157,45	393.081,74
Tree Real Estate	7.195,75	7.020,72	7.004,79	7.212,99	7.118,98	7.093,65
Patrigest	53.952,97	52.736,72	52.592,03	54.108,17	53.468,64	53.193,50
Abaco	1.033,944,7	1.015.507,6	1.012.964,28	1.036.640,54	1.025.757,96	1.023.419,83
Monety	168.480,13	165.245,93	164.851,33	168.900,58	167.429,52	166.217,62
Abaco Engineer	20.330,19	19.854,35	19.803,42	20.384,89	20.114,21	20.061,35
Gabetti LAB	119.045,72	116.285,66	115.965,62	119.389,14	117.784,31	117.492,68
Gabetti Franch	103.996,93	102.276,78	101.906,32	104.384,30	103.444,53	102.799,82
Assicurare	4.506,43	4.417,05	4.408,23	4.515,80	4.467,28	4.455,19
Caimi S Biagio	3.098,94	3.030,66	3.027,93	3.101,99	3.068,45	3.060,19
Saemi	220.042,88	215.876,89	215.187,75	220.772,93	219.795,19	215.937,18
Totale	2.231.220,25	2.190.312,8	2.184.093,19	2.237.797,90	2.214.164,67	2.206.661,98

Tabella 7.2: Service Cost e Duration

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Agency	22.276,95	8,9
Gabetti Property	17.142,83	6,2
Tree Real Estate	1.869,41	10,2
Patrigest	35.055,12	10,9
Abaco	140.710,05	7,5
Monety	23.645,15	7,7
Abaco Engineering	3.860,15	9,4
Gabetti LAB	24.623,07	9,6
Gabetti Franch	4.923,56	6,3
Assicurare	1.400,45	7,1
Caimi S. Biagio	2.873,51	8,6
Saemi	27.625,28	8,1
Totale	306.005,53	

Anni	Erogazioni previste
1	471.146,82
2	340.293,51
3	339.686,67
4	320.130,70
5	360.631,53

PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 18: Debiti commerciali ed altre passività a breve termine

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Per fatture ricevute	25.446	21.452
- Per fatture da ricevere	24.043	70.860
Totale debiti verso fornitori	49.489	92.311
- Debiti verso dipendenti	2.754	2.924
- Debiti verso acquirenti per caparre	60	0
- Altri debiti	5.557	8.300
- Altri risconti	2.155	594
- Debiti verso clienti	287	251
- Debiti verso l'Erario c/IVA	27	22
- Altri debiti tributari	78	87
- Debiti verso l'Erario c/Ritenute	748	796
- Debiti verso Ist.di Assist.e Previdenza	1.980	1.980
Totale altri debiti	13.646	14.954
Totale debiti commerciali ed altre passività BT	63.135	107.266

I debiti verso fornitori sono principalmente di natura commerciale per le forniture di beni e di servizi. Trattasi perlopiù di debiti con scaduto a breve termine. Il decremento dei debiti verso fornitori è principalmente imputabile a Gabetti Lab, in relazione alle attività svolte legate al business della riqualificazione.

I debiti verso dipendenti si riferiscono a rimborsi spese, incentivazione variabile, ferie e riposi compensativi maturati e quote di quattordicesima.

Gli altri debiti includono i dividendi dei soci terzi di Gabetti Lab S.p.A.. Il decremento di tale voce è dovuto alla riclassifica del debito verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. derivante dall'escussione della garanzia di La Gaiana (pari ad euro 2.643 mila) nei debiti finanziari, a seguito degli accordi con il socio.

Gli altri risconti sono composti prevalentemente dallo storno di ricavi non di competenza relativi ad una commessa di Abaco Team S.p.A..

I debiti verso clienti riflettono principalmente gli anticipi effettuati da clienti acquirenti, venditori e locatari nel settore dell'intermediazione immobiliare e gli acconti versati da altri clienti.

I debiti verso Istituti di assistenza e previdenza sono rappresentati principalmente da debiti per contributi verso INPS e verso INAIL, relativi al mese di dicembre 2025.

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 9.938 mila (di cui relativi al Gruppo Gabetti Lab euro 5.060 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 552 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.

Nota n. 19: Debiti per imposte sul reddito

Tale voce pari ad euro 184 mila al 31 dicembre 2025 accoglie il debito per imposte IRES e IRAP per alcune società del Gruppo.

Nota n. 20: Debiti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Finanziamenti bancari	15.049	7.098
- Altri finanziamenti	21.713	5.898
Totale debiti finanziari a BT	36.762	12.996

La voce finanziamenti bancari include la quota a breve dei finanziamenti erogati da Banca Progetto, Banco CF+, Solution Bank, Banca Intesa, M.C.C. S.p.A., alle società Gabetti Lab S.p.A., Abaco Team S.p.A. e Gabetti Franchising S.r.l. per euro 5.086 mila, il finanziamento a breve erogato dal Banco BPM per euro 10.000 mila, il debito per commissioni bancarie maturato a favore di Banca Intesa per euro 47 mila, il debito per interessi maturati al 31 dicembre 2025, liquidati nei primi mesi del 2026, per euro 93 mila, al netto della quota a breve dei costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 187 mila. La voce include inoltre il residuo del finanziamento verso Banca Etica in essere nella società Ruralset S.r.l. ora fusa per incorporazione nella Patrigest S.p.A., per euro 3 mila e la quota a breve del finanziamento verso Credem nella società Saemi S.r.l. per euro 7 mila.

La voce altri finanziamenti include la quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2025 relativo all'applicazione del principio contabile IFRS 16 pari ad euro 2.136 mila, la quota a breve del finanziamento soci per euro 15.000 mila, il debito verso il socio per interessi maturati al 31 dicembre 2025, liquidati nei primi mesi del 2026 per euro 1.105 mila, la quota a breve dell'ulteriore debito verso il socio Marcegaglia Investment S.r.l. pari ad euro 881 mila, la quota a breve dei mutui inizialmente erogati da Banca Progetto e nel 2024 ceduti da quest'ultima alla società Progetto PMI 3 S.r.l. pari ad euro 2.684 (al netto della quota a breve dei costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 93 mila).

Nota n. 21: Fondi per rischi ed oneri

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Altri fondi rischi	225	155
Totale fondi rischi ed oneri	225	155

La voce fondi rischi ed oneri al 31/12/2025 si è incrementata di euro 70 mila euro a seguito dell'accantonamento di oneri per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato per euro 594 mila riferiti alla Capogruppo e alle società Gabetti Agency S.p.A., Abaco Team S.p.A., Gabetti Franchising S.r.l., Gabetti Lab S.p.A. e Patrigest S.p.A., compensato dall'utilizzo per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato per euro 524 mila.

L'ammontare complessivo dei fondi rischi ed oneri a fine anno è perciò costituito dallo stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti alla Gabetti Agency S.p.A. per euro 82 mila, alla Capogruppo per euro 57 mila, alla Patrigest S.p.A. per euro 23 mila, alla Gabetti Franchising S.r.l. per euro 40 mila e dallo stanziamento per rischi diversi per la copertura di avvisi bonari INPS per il ritardato versamento di un contributo di licenziamento riferito alle procedure del 2013, oltre a sanzioni ed interessi, per euro 6 mila riferiti alla Capogruppo, per euro 12 mila riferiti alla società Gabetti Agency S.p.A. e per euro 5 mila riferiti alla società Gabetti Franchising Agency S.r.l..

Tali accantonamenti si prevede possano essere utilizzati nel breve periodo, compatibilmente con l'esito delle cause o la chiusura delle procedure tuttora in corso; essi rappresentano la miglior stima dell'onere alla data di redazione del presente bilancio.

Tali fondi non sono stati aggiornati in quanto l'effetto non è significativo.

La movimentazione dei fondi per rischi ed oneri è la seguente:

Fondo per rischi ed oneri	
Saldo al 31/12/2024	155
- accantonamenti dell'esercizio	594
- utilizzi per oneri	-524
Totale fondo per rischi ed oneri al 31/12/2025	225

ALTRE INFORMAZIONI

Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2025 i titoli di terzi depositati presso le Società del Gruppo sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro mille per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso BPER Banca S.p.A. (già Banca Carige S.p.A.)
- Gabetti Agency S.p.A. - euro 1.670 mila per depositi di clienti immobiliari.

Passività potenziali

Il Gruppo ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie fiscali o relative a controversie con terzi (clienti o fornitori) il cui rischio di soccombenza appare possibile e di cui di seguito si dà informativa:

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

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

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

Monety/AGCM

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

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

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

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

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Nota n. 22: Ricavi

Il dettaglio della voce Ricavi risulta essere il seguente:

	Anno 2025	Anno 2024
- Intermediazione immobiliare	16.751	16.242
- Fees e royalties da franchising	6.587	6.537
- Segnalazioni di mutui e leasing	16.182	12.470
- Vendite di immobili	630	0
- Valutazioni immobiliari	2.557	3.237
- Servizi tecnici e altri servizi immobiliari	48.518	103.513
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	91.225	141.999

Tutti i ricavi sono stati conseguiti in Italia sebbene fatturati anche a clienti esteri. Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto esposto in Relazione sulla Gestione.

Si precisa che i proventi e gli oneri derivanti dalla cessione dei crediti in materia di ecobonus sono riclassificati tra i ricavi relativi ai servizi tecnici e altri servizi immobiliari.

Relativamente all'applicazione dell'IFRS 15, la seguente tabella riassume i principali servizi offerti dal Gruppo, la natura degli stessi e i relativi termini per l'adempimento delle performance obligation.

Per le prestazioni over time (OT) sono indicati gli esercizi in cui il ricavo verrà rilevato a conto economico sulla base della durata contrattuale, essendo attualmente incluso tra i risconti passivi.

Servizi	Natura e termini dell'adempimento	Importo	In time (IT) - Over time (OT)	In time (IT) - Over time (OT)				
				2026	2027	2028	2029	
Provvigioni intermediazione	Provvigioni di intermediazione rete diretta - La provvigione matura alla notifica dell'accettazione del venditore fatta all'acquirente, salvo previsioni diverse contenute nei contratti tra le parti. Analoghe provvigioni sono contrattualizzate anche per i contratti di intermediazione alla locazione e possono contenere clausole di variabilità denominate "incentive fee", che di norma prevedono provvigioni più alte per le intermediazioni andate a buon fine nei primi mesi di contratto.	16.751	IT					
Up front FEE	"Up front fee" rete diretta e franchising - Nei contratti con clienti "Corporate", in particolare con durata pluriennale, possono essere previste delle commissioni di ingresso che vengono riconosciute nei conti economici lungo la durata contrattuale. Fee d'ingresso affiliazione rete in franchising (intermediazione) - Si tratta di compensi non rimborsabili che vengono richiesti ai nuovi affiliati all'atto della sottoscrizione del contratto. Tali fee d'ingresso sono registrate in parte direttamente a P&L nell'anno di fatturazione (laddove correlate a specifiche performance obligation adempiute in concomitanza della stipula del contratto) e in parte vengono spalmate lungo la durata contrattuale (mediamente assunta di 5 anni).	420	IT/OT	28	28	28	28	
Royalties	Royalty mensile di affiliazione alla rete in franchising - Si tratta di un canone fisso fatturato mensilmente per l'intera durata del contratto (mediamente 5 anni).	6.163	IT					
Servizi Tecnici	Servizi tecnici in ambito immobiliare - Trattasi di servizi peritali e consulenze tecniche che si esauriscono con la consegna delle relazioni a consuntivazione del lavoro svolto. Il ricavo viene registrato quando il servizio è completato. Possono comprendere anche canoni fissi relativi a servizi di property o facility management	51.076	IT					
Ricavi per intermediazione mutui	Ricavi per intermediazione mutui - Si tratta di corrispettivi per intermediazione e segnalazione di prodotti finanziari (mutui e connesse assicurazioni). Il ricavo matura nel momento in cui la segnalazione è andata a buon fine (stipula del contratto di mutuo).	16.182	IT					
Ricavi per vendita immobili	Ricavi per vendita immobili - Si tratta del corrispettivo per la vendita di immobili di proprietà	630	IT					
Altri	Altri - Voci di ricavo residuali, prevalentemente legate a servizi accessori alle reti franchising	3	IT					
				91.225	28	28	28	28

Nota n. 23: Altri proventi

La voce Altri proventi risulta in dettaglio così composta:

	Anno 2025	Anno 2024
- Affitti attivi	5	0
- Risarcimento danni clienti su interm. imm.re	51	74
- Contributi pubblicità su intermed. imm.re	43	19
- Rimborsi spese da clienti	204	165
- Sopravvenienze attive	16.099	73.720
- Plusvalenze su immobilizzazioni materiali e imm.	62	0
- Altri proventi	530	2.216
Totale altri ricavi e proventi	16.994	76.194

Il decremento degli altri ricavi e proventi è principalmente riferito a minori sopravvenienze attive di cui euro 13.224 mila riferite a Gabetti Lab, Voxel e Gabetti Franchising, relative all'attività di *arranger* nell'ambito dei lavori di riqualificazione. Tali sopravvenienze riguardano la parte residua delle lavorazioni che lo scorso anno si riteneva potessero essere convertite in riqualificazioni suscettibili di beneficiare di differenti regimi agevolativi.

Nota n. 24: Acquisto di immobili e variazioni delle rimanenze immobili destinati alla vendita

Tale voce pari ad euro 591 mila è riconducibile alla vendita di un immobile destinato alla vendita avvenuta nel corso dell'esercizio, con conseguente rilevazione del costo del venduto a conto economico.

Nota n. 25: Costi del personale

Al 31 dicembre 2025 il costo del personale ammonta ad euro 16.602 mila e si decrementa rispetto all'anno precedente di euro 107 mila.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2025	Anno 2024
Salari e stipendi	11.871	11.997
Oneri sociali	3.917	3.865
Accantonamento TFR	813	846
Altri costi per personale	1	1
Costi del personale	16.602	16.709

Di seguito la suddivisione del personale dipendente per categoria:

	31.12.2025	31.12.2024
- Dirigenti	14	16
- Quadri	33	29
- Impiegati	199	175
- Portieri	31	31
Totale dipendenti	277	251

	Media giornaliera 2025	Media giornaliera 2024
- Dirigenti	14	17
- Quadri	31	28
- Impiegati	200	179
- Portieri	31	33
Totale dipendenti	276	257

Nota n. 26: Ammortamenti e svalutazioni

Si riepiloga qui di seguito il dettaglio degli ammortamenti e delle svalutazioni per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2025	Anno 2024
<u>Ammortamenti</u>		
Diritto d'uso immobili	1.806	1.709
Diritto d'uso automezzi	323	309
Mobili e attrezzature ufficio	90	123
Macchine elettroniche	78	75
Altre immobilizzazioni materiali	1	2
Migliorie beni di terzi	38	64
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.336	2.282
Concessioni, licenze, marchi	12	12
Software	680	531
Altre immobilizzazioni immateriali	30	31
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	722	574
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.058	2.856

La voce è costituita per lo più dai costi derivanti dall'ammortamento dei diritti d'uso iscritti secondo quanto previsto dall'IFRS 16 (ammortamenti riferiti al diritto d'uso immobili pari ad euro 1.806 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 323 mila) e dai costi derivanti dall'acquisto e dall'implementazione di software.

Nota n. 27: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2025	Anno 2024
- Costi pubblicitari	1.574	1.907
- Provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori	20.588	17.404
- Consulenze professionali	6.894	6.138
- Consulenze legali	1.215	1.067
- Emolumenti amministratori e sindaci	1.982	1.929
- Lavorazioni esterne (costi per commessa)	15.643	15.288
- Postali, telefoniche ed energia	409	353
- Assicurazioni	530	632
- Servizi per il personale	947	1.061
- Pulizia uffici	112	97
- Manutenzioni e riparazioni ordinarie	1.877	1.706
- Oneri bancari	144	188
- Meeting e formazione	165	226
- Altri costi	10.837	51.378
Totale costi per servizi	62.917	99.374

La voce costi per servizi si è decrementata di euro 36.457 mila principalmente con riferimento:

- alla sottovoce "altri costi" per minori oneri sostenuti in relazione all'attività di appaltatore riferiti alle società Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A. (-40.541 mila)
- a minori costi pubblicitari (-333 mila)
- a maggiori costi per provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori (+3.184 mila)
- a maggiori costi per consulenze professionali (+756 mila)
- a maggiori costi sostenuti per lavorazioni esterne riferiti alle società Abaco Team S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Patrigest S.p.A. e Gabetti Lab S.p.A. (+355 mila)
- a maggiori costi per consulenze legali (+148 mila).

La sottovoce "altri costi", pari a 10.837 mila, include prevalentemente costi relativi alla società Gabetti Lab riconducibili a lavorazioni esterne per l'attività di

appaltatore, costi relativi allo smart building, all'attività sulle comunità energetiche e fotovoltaico e il bonus riconosciuto al socio We Lab.

Tale bonus, pari a 266 mila euro, deriva dall'accordo in essere con We Lab (socio al 39% del capitale di Gabetti Lab S.p.A.), sottoscritto il 9 gennaio 2019, che disciplina – tra l'altro – il meccanismo di incentivazione variabile a favore dello stesso socio. Tale accordo prevede il riconoscimento a We Lab di un importo pari al 48% dell'utile ante imposte di Gabetti Lab.

Tra gli "altri costi" si segnalano anche i costi esterni sostenuti da Tree Real Estate S.r.l. in relazione ai servizi proposti alla rete affiliata (Toolbox, kit immagine e manutenzione della piattaforma informatica dedicata).

I costi per pubblicità sono riconducibili prevalentemente alla pubblicità istituzionale di Gabetti Agency S.p.A., del Gruppo Tree Real Estate e di Gabetti Lab S.p.A..

Le consulenze professionali sono composte da consulenze amministrative e audit bilancio per euro 656 mila, da consulenze tecniche immobiliari per euro 2.460 mila e da altre consulenze per euro 3.778 mila.

La voce servizi per il personale ricomprende i rimborsi spese dipendenti e i ticket restaurant.

Nota n. 28: Altri costi operativi

	Anno 2025	Anno 2024
Godimento beni di terzi		
- Canoni di locazione immobili	831	625
- Noleggio di autovetture ed attrezzature	351	380
Totale godimento beni di terzi	1.182	1.005
Totale altre svalutazioni immobilizzazioni	87	0
Totale svalutazione crediti dell'attivo circolante	2.391	5.264
Totale accantonamenti altri fondi rischi	594	157
Altri costi		
- Imposte e tasse	670	586
- Valori bollati	43	38
- Materiali di consumo	105	106
- Sopravvenienze passive	12.962	85.336
- Altri oneri di gestione	1.837	3.809
Totale altri costi	15.617	89.875
Totale altri costi operativi	19.871	96.301

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante si riferisce per euro 350 mila ad Abaco Team S.p.A., per euro 159 mila a Gabetti Agency S.p.A., per euro 590 mila al Gruppo Tree Real Estate, per euro 467 mila ad Abaco Engineering S.r.l., per euro 662 mila a Patrigest S.p.A., per euro 121 mila a Voxel S.r.l., per euro 4 mila ad Assicurare S.r.l., per euro 2 mila a Sea Gestioni S.r.l. e per euro 36 mila alla Capogruppo. La riduzione rispetto al 2024 è principalmente riferita a Gabetti Lab S.p.A..

Il decremento della voce altri costi è principalmente dovuto a minori sopravvenienze passive riferite a Gabetti Lab, che nell'anno precedente erano state iscritte in misura rilevante a seguito delle modifiche normative intervenute sulla disciplina dei bonus fiscali e a minori accantonamenti per svalutazione crediti dell'attivo circolante.

Nota n. 29: Ricavi finanziari

	Anno 2025	Anno 2024
- Plusvalenza da deconsolidamento	63	0
- Interessi di mora incassati	0	1
Totale proventi per mutui concessi	0	1
- Interessi attivi bancari	10	9
- Altri proventi finanziari	183	1.104
Totale altri proventi finanziari	193	1.113
Totale ricavi finanziari	256	1.114

I ricavi finanziari si sono decrementati per euro 858 mila riconducibili a minori proventi finanziari (euro 921 mila), compensati dalla rilevazione della plusvalenza (euro 63 mila) derivante dalla cessione di nr 440 azioni della società Monety S.p.A., corrispondenti allo 0,75% della quota di possesso.

Nota n. 30: Costi finanziari

	Anno 2025	Anno 2024
Interessi debiti BT verso banche	745	1.451
Altri oneri finanziari	2.669	3.453
Totale costi finanziari	3.414	4.904

I costi finanziari includono gli interessi sui finanziamenti bancari ottenuti da Banco CF+, Solution Bank, Banca Intesa, M.C.C. S.p.A. e Banco BPM pari ad euro 745 mila, gli interessi da operazioni di "crowdfunding" pari ad euro 293 mila, l'effetto del rientro dei costi ammortizzati sulle consulenze relative ai finanziamenti per euro 380 mila, gli interessi sul finanziamento passivo verso il socio Marcegaglia Investment S.r.l. per euro 1.170 mila, gli effetti degli interessi derivanti dalle passività finanziarie iscritte per IFRS 16 per euro 306 mila, gli interessi sui finanziamenti ottenuti da altri finanziatori per euro 226 mila, oltre che le commissioni Sace sui nuovi finanziamenti bancari per euro 47 mila e le commissioni sulle operazioni di "crowdfunding" per euro 204 mila.

Nota n. 31: Valutazione di attività finanziarie

La voce pari ad euro 452 mila si riferisce alla svalutazione pro quota della partecipazione della società Wikicasa S.r.l. per euro 198 mila, detenuta per il 28,73% da Abaco Team S.p.A., alla svalutazione pro quota delle partecipazioni delle società looota S.r.l. e Re Factor S.r.l. rispettivamente per euro 44 mila ed euro 25 mila, detenute da Gabetti Lab S.p.A. per il 25% (looota S.r.l.) e per il 33,33% (Re Factor S.r.l.) e alla svalutazione pro quota della partecipazione della società Professionecasa S.p.A. per euro 185 mila, detenuta per il 25,18% da Tree Real Estate S.r.l..

Nota n. 32: Imposte sul reddito

	Anno 2025	Anno 2024
- Ires dell'esercizio	567	72
- Irap dell'esercizio	761	688
- Imposte anticipate nuove iscrizioni	-531	-2.321
- Imposte anticipate utilizzi	1.992	1.865
- Imposte differite nuove iscrizioni	51	28
- Imposte differite utilizzi	-29	-84
- Imposte esercizi precedenti	15	-62
Totale imposte sul reddito	2.826	186

Il dettaglio analitico con l'evidenza delle differenze temporanee iscritte nell'esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte, sono evidenziati nell'apposito prospetto allegato alla presente nota.

Gruppo Marcegaglia Holding – informativa Pillar 2

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

In ossequio a quanto condiviso a livello internazionale in base alle indicazioni dell’OCSE e, più in particolare, alle disposizioni della direttiva UE 2022/2523, il citato D.lgs. prevede che l’eventuale imposizione integrativa da Secondo Pilastro sia prelevata attraverso:

- l’imposta minima nazionale (QMDTT), dovuta in relazione alle imprese di un gruppo multinazionale o nazionale localizzate in Italia e ivi soggette ad una bassa imposizione;
- l’imposta minima integrativa (IIR), dovuta da controllanti localizzate in Italia di gruppi multinazionali o nazionali in relazione alle imprese soggette ad una bassa imposizione facenti parte del gruppo;
- l’imposta minima suppletiva (UTPR), dovuta da una o più imprese di un gruppo multinazionale localizzate in Italia in relazione alle imprese estere facenti parte del gruppo soggette ad una bassa imposizione quando non è stata applicata, in tutto o in parte, l’imposta minima integrativa equivalente in altri Paesi (efficace dal 01/01/2025).

Nello specifico, Gabetti Property Solutions S.p.A.

- ai fini della QMDTT (art. 18, comma 7 del Decreto 209/2023), è congiuntamente e solidalmente responsabile con le altre imprese del Gruppo (diverse dalle entità di investimento e le entità a controllo congiunto) localizzate in Italia per il pagamento dell’eventuale imposizione integrativa che dovesse emergere;
- ai fini dell’imposta minima integrativa (c.d. IIR), si qualifica quale “partecipante parzialmente posseduta” (“Partially Owned Parent Entity” o “POPE”) ed è tenuta pertanto (ai sensi dell’art. 15 del Decreto 209/2023), nei limiti della allocable share, al pagamento dell’eventuale imposizione integrativa che dovesse emergere in capo alle entità costitutive localizzate in paesi “a bassa imposizione”, ove non risulta implementata un’imposta minima nazionale locale. Per il 2025 tale ipotesi non è soddisfatta.

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

Sulla base delle informazioni ad oggi conosciute o ragionevolmente stimabili l'esposizione dal sottogruppo Gabetti (quale parte del Gruppo Marcegaglia) alle imposte sul reddito del Secondo Pilastro (GMT P2) si assume pari a zero sulla base dell'elaborazione degli ultimi dati finanziari disponibili (al 31/12/2025).

Si precisa che la suddetta stima è stata operata in conformità alle disposizioni previste dal Decreto Legislativo e dalla disciplina OCSE (cd. GloBE Rules) per quanto concerne i cd. "regimi semplificati transitori".

Nota n. 33: Utile per azione

L'utile base per azione è stato ottenuto rapportando l'utile del periodo al numero di azioni in circolazione nell'esercizio al netto di quelle detenute (si rimanda alla tabella di riferimento nella Relazione sulla Gestione del bilancio consolidato).

Nota n. 34: Informativa sui rischi

INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI

CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie di IFRS 9. I dati comparativi sono stati uniformati alle nuove regole di classificazione.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di Euro					
Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	189			189	7
Crediti commerciali	115.284			115.284	9
Attività finanziarie correnti	34	1.256		1.290	10
Disponibilità liquide	24.443			24.443	11
TOTALE	139.950	1.256		141.206	

Valori espressi in migliaia di Euro					
Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2025	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2025	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	210			210	7
Crediti commerciali	72.121			72.121	9
Attività finanziarie correnti	2.927	1.302		4.229	10
Disponibilità liquide	19.338			19.338	11
TOTALE	94.596	1.302		95.898	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Debiti verso banche M/L T	7.941			7.941	15
Altre passività finanziarie M/L T	28.027			28.027	15
Debiti verso banche BT	7.097			7.097	20
Debiti verso fornitori	92.562			92.562	18
Altre passività finanziarie	5.899			5.899	18
TOTALE	141.526			141.526	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2025	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2025	NOTE
Debiti verso banche M/L T	2.996			2.996	15
Altre passività finanziarie M/L T	10.492			10.492	15
Debiti verso banche BT	15.048			15.048	20
Debiti verso fornitori	49.776			49.776	18
Altre passività finanziarie	21.714			21.714	18
TOTALE	100.026			100.026	

Gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono stati iscritti al *fair value* utilizzando parametri ufficiali rivenienti dall'emittente.

La movimentazione dei fondi svalutazione crediti è la seguente:

Per altri crediti finanziari	Saldo all'1/1/2025	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2025
Fondo svalutazione crediti	7	0	0	7
Fondo svalutazione per interessi di mora	223	0	0	223
Totale fondi	230	0	0	230

Per crediti commerciali	Saldo all'1/1/2025	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2025
Fondo svalutazione crediti	29.022	(6.868)	2.391	24.545
Totale fondi	29.022	(6.868)	2.391	24.545

Fair value di attività e passività finanziarie

Il *fair value* delle attività e passività commerciali, degli altri crediti e debiti finanziari e degli altri titoli corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

Il *fair value* delle altre passività finanziarie corrisponde al valore iscritto in bilancio.

Il *fair value* relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al *fair value* siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività e passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 – che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2025, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro

31 dicembre 2024	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza	0	0	1.256	1.256
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.256	1.256

Valori espressi in migliaia di Euro

31 dicembre 2025	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.302	1.302
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.302	1.302

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2024	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Crediti e finanziamenti	1			1	6-7
Attività disponibili per la vendita		45		45	7
Passività a Fair Value (TFR)			(2)	(2)	17
TOTALE	1	45	(2)	44	

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2025	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività disponibili per la vendita	45		45	7
Passività a Fair Value (TFR)		(43)	(43)	17
TOTALE	45	(43)	2	

Rischio di cambio

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

Rischio di prezzo

Il Gruppo non è esposto a tale rischio in quanto il proprio business è legato ai servizi immobiliari in ambito domestico.

Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo ha in essere i seguenti finanziamenti a tasso variabile, in parte accesi nel 2022 e in parte nel 2023, con le seguenti caratteristiche ed i seguenti Istituti di Credito:

- banca CF+, uno in Abaco Team S.p.A. che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 4,5% e uno in Gabetti Franchising s.r.l. che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 4,05%.
- Banca Progetto, uno in Gabetti Lab S.p.A. che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 4,5%
- Banca Intesa, uno in Gabetti Lab S.p.A. che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 1,5%,
- Solutions Bank, due in Gabetti Lab S.p.A. che prevedono un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 3,75%.

Inoltre al 31 dicembre 2025 Gabetti Lab S.p.A. ha in essere:

- una linea di credito per scoperto di cassa con Banca Intesa che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 1 mese più lo spread del 2,85%.
- una linea di credito per un finanziamento chirografario revolving con il Banco BPM che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 1,70%.

Infine la Capogruppo ha in essere un finanziamento soci dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 4,0%.

Rischio di liquidità

Si rimanda a quanto scritto in maniera dettagliata nel paragrafo "Rischi connessi alla liquidità disponibile" nella Relazione sulla Gestione.

Rischio legato all'indebitamento finanziario

Si rimanda a quanto scritto in maniera dettagliata nel paragrafo "Rischi connessi all'indebitamento finanziario" nella Relazione sulla Gestione.

2024

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Finanziamenti	41.159	0	10.992	30.167	0	41.159	15-20
Altre passività finanziarie	7.805	0	2.004	5.801	0	7.805	15-20
Totale	48.964	0	12.996	35.968	0	48.964	

2025

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Finanziamenti	43.579	0	34.626	8.953	0	43.579	15-20
Altre passività finanziarie	6.671	0	2.136	4.535	0	6.671	15-20
Totale	50.250	0	36.762	13.488	0	50.250	

La colonna totale flussi di cassa include l'effetto degli oneri finanziari sull'importo dei valori contabili.

Rischio di credito

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali, e l'analisi di tali poste ha portato all'iscrizione di fondi

svalutazione. L'ammontare dei crediti iscritti in bilancio dovrebbe quindi approssimarsi al valore di presumibile realizzo.

Si è ritenuto di esporre nelle seguenti tabelle la distribuzione temporale delle partite scadute e delle svalutazioni apportate.

2024

SITUAZIONE CREDITI					
Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
Crediti					
Altri clienti	115.284	475	403	878	29.022
Totale	115.284	475	403	878	29.022
Crediti finanziari					
Crediti finanziari (non correnti)	74				
Depositi bancari	24.305				
Denaro e valori in cassa	138				
Altri crediti finanziari (correnti)	1.290				
Totale	25.807				

2025

SITUAZIONE CREDITI					
Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
Crediti					
Altri clienti	72.121	32.533	5.261	37.794	24.545
Totale	72.121	32.533	5.261	37.794	24.545
Crediti finanziari					
Crediti finanziari (non correnti)	0				
Depositi bancari	19.026				
Denaro e valori in cassa	312				
Altri crediti finanziari (correnti)	4.229				
Totale	23.567				

Le tabelle sopra riportate espongono lo scaduto netto (quindi già ridotto dei fondi svalutazione crediti).

Nota n. 35: Informativa di Settore

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

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

Dicembre 2025 (valori in migliaia euro)	AGENCY SERVICES	CORPORATE SERVICES	NETWORK SERVICES	BUILDING MANAGEMENT & RENOVATION	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	17.407	32.147	31.685	26.389	107.628		107.628			
Ricavi da altri segmenti	0	676	40	132	848		848			
Totale Ricavi	17.407	32.823	31.725	26.521	108.476	0	108.476			
Totale Costi operativi	(16.775)	(28.644)	(27.448)	(25.158)	(98.025)	898	(97.127)	(257)	108.219	1
Ebitda	632	4.179	4.277	1.363	10.451	898	11.349			
Ammortamenti e svalutazioni						(5.535)	(5.535)	2.477	(3.058)	2
Accantonamenti						(594)	(594)	594	0	
Proventi ed oneri da partecipazioni						(390)	(390)	(62)	(452)	
Proventi finanziari						154	154	102	256	
Oneri finanziari						(3.414)	(3.414)	0	(3.414)	
Imposte						(2.826)	(2.826)	0	(2.826)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						1.355	1.355	0	1.355	
Risultato Netto							99	0	99	
Valore delle attività di segmento	19.781	28.402	16.693	76.256	141.132	15.021	156.153	(0)	156.153	

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

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

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 848 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi infragruppo provenienti dallo stesso segmento per complessivi (-Euro 132 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 459 mila).

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

Accantonamenti al fondo svalutazione crediti (+Euro 2.390 mila) e altre svalutazioni delle immobilizzazioni (+Euro 87 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi

Dicembre 2024 (valori in migliaia euro)	AGENCY SERVICES	CORPORATE SERVICES	NETWORK SERVICES	BUILDING MANAGEMENT & RENOVATION	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE			
Ricavi da clienti esterni	17.648	33.673	26.353	69.006	146.680		146.680			
Ricavi da altri segmenti	0	469	78		547		547			
Totale Ricavi	17.648	34.142	26.431	69.006	147.227	0	147.227			
Totale Costi operativi	(16.710)	(29.039)	(22.880)	(55.396)	(124.025)	107	(123.918)			
Ebitda	938	5.103	3.551	13.610	23.202	107	23.309			
Ammortamenti e svalutazioni						(7.865)	(7.865)			
Accantonamenti						(157)	(157)			
Proventi ed oneri da partecipazioni						(609)	(609)			
Proventi finanziari						1.115	1.115			
Oneri finanziari						(4.904)	(4.904)			
Gestione Straordinaria						(12.335)	(12.335)			
Imposte						(186)	(186)			
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						2.704	2.704			
Risultato Netto							1.072			
Valore delle attività di segmento	25.922	23.704	24.922	108.108	182.556	17.264	199.819			



Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di business si rimanda a quanto espresso in Relazione sulla Gestione.

Milano, 16 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete

PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali

Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

Attestazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 81 del regolamento Consob n. 11971 del 14/5/99

Relazione della Società di Revisione.

Relazione del Collegio Sindacale.

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2025

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2025 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2025 coi corrispondenti valori della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Risultato netto	Patrimonio netto
Bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A.	2.269	47.163
- Contributo società controllate	394	29.690
- Scritture di consolidamento:		
Valutazione acquisizione controllo Tree Real Estate	0	4.999
Altre scritture	-1.017	2.879
- Eliminazione valore partecipazioni svalutazioni/dividendi	-2.902	-45.054
Bilancio consolidato Gruppo Gabetti	-1.256	39.677

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2025
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	11.319		-10.442	0	107	984
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.369		-2.315	0	0	54
Avviamento	5.759		0	0	0	5.759
Immobilizzazioni in corso e acconti	565		0	-129	-67	369
Altre	19.365	0	-17.860	0	-1.455	50
Totale	39.377	0	-30.617	-129	-1.415	7.216

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo fondo ammortamento	Ammortamenti	Svalutazioni	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	925	369	0	0	-680	-3	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1	0	0	0	-12	0	0	0	0
Avviamento	2.904	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	90	-369	0	0	0	0	0	0	0
Altre	122	0	0	0	-30	0	0	0	0
Totale	4.042	0	0	0	-722	-3	0	0	0

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2025
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	12.613		-11.122	-3	107	1.595
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.370		-2.327	0	0	43
Avviamento	8.663		0	0	0	8.663
Immobilizzazioni in corso e acconti	286		0	-129	-67	90
Altre	19.487	0	-17.890	0	-1.455	142
Totale	43.419	0	-31.339	-132	-1.415	10.533

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2025
Terreni e fabbricati Impianti e macchinari Attrezzature industriali e commerciali	15.452	0	-8.671		0	6.781
Altri beni materiali Immobilitazioni in corso e acconti	13.993	0	-13.320	-1.857	2.885	1.701
	0				0	0
Totale	29.445	0	-21.991	-1.857	2.885	8.482

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo	Rivalutazioni	Variazione Rettifiche ias
			(A)						(A)	
Terreni e fabbricati Impianti e macchinari Attrezzature industriali e commerciali	1.033		-168	-1.806	0		0	0	0	0
Altri beni materiali Immobilitazioni in corso e acconti	446		-220	-530	0	0	0	0	0	0
	4		0							
Totale	1.483	0	-388	-2.336	0	0	0	0	0	0
(A) Di cui:										
Costo originario		-207	-391							
Rivalutazione		0	0							
Ammortamenti ordinari		39	171							
Totale		-168	-220							

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2025
Terreni e fabbricati Impianti e macchinari Attrezzature industriali e commerciali	16.278	0	-10.438		0	5.840
Altri beni materiali Immobilitazioni in corso e acconti	14.048	0	-13.679	-1.857	2.885	1.397
	4					4
Totale	30.330	0	-24.117	-1.857	2.885	7.241

TOTALE GRUPPO GABETTI
PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
(Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2024			UTILIZZI 2025			NUOVE ISCRIZIONI 2025			ESERCIZIO 31/12/2025		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)		(A3+B3+C3)
Imposte (anticipate):												
Svalutazione dei crediti ricompresi nell'attivo circolante	(9.981)	24,00%	(2.396)	1.531	24,00%	368	(546)	24,00%	(131)	(6.996)	24,00%	(2.159)
Fondo rischi ed oneri	(7)	24,00%	(2)	0	24,00%	0	(41)	24,00%	(10)	(48)	24,00%	(12)
Storno per F.do TFR IAS	(13)	24,00%	(3)	0	24,00%	0	0	24,00%	0	(13)	24,00%	(3)
Storno per effetto fee royalties IAS	(995)	24,00%	(238)	2.289	24,00%	55	(139)	24,00%	(33)	1.155	24,00%	(216)
		3,90%	(39)		3,90%	9		3,90%	(5)		3,90%	(35)
Quota ammortamento IAS	(9)	24,00%	(2)	9	24,00%	2	0	24,00%	0	0	24,00%	0
		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0
		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	0
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(24.157)	24,00%	(5.798)	5.610	24,00%	1.346	(1.608)	24,00%	(385)	(20.155)	24,00%	(4.837)
Enolumi amministrativi	(25)	24,00%	(6)	25	24,00%	6	(19)	24,00%	(5)	(19)	24,00%	(5)
Imposte non pagate	(21)	24,00%	(5)	2	24,00%	0	0	24,00%	0	(19)	24,00%	(5)
Interessi passivi	(2.100)	24,00%	(504)	1.017	24,00%	244	0	24,00%	0	(1.083)	24,00%	(260)
TOTALE	(37.306)		(8.993)							(28.178)		(7.532)
Imposte differite:												
Storno plusval non realizzata partecipaz. Tree RE IAS	525	24,00%	128	0	24,00%	0	0	24,00%	0	525	24,00%	128
Quota Ammortamento	686	24,00%	164	(1)	24,00%	0	148	24,00%	36	833	24,00%	200
		3,90%	26		3,90%	0		3,90%	2		3,90%	28
		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	5		4,82%	5
F.do TFR IAS	190	24,00%	48	(65)	24,00%	(16)	116	24,00%	28	241	24,00%	58
Dividendi non incassati	198	24,00%	48	0	24,00%	0	0	24,00%	0	198	24,00%	48
Margini commesse	94	24,00%	23	(94)	24,00%	(23)	0	24,00%	0	0	24,00%	0
TOTALE	1.693		433							1.797		468
Imposte differite (anticipate) nette	(35.613)		(8.560)							(27.381)		(7.067)
Differenze temporanee e escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite												
-1) per perdite fiscali riportabili a nuovo	(65.223)	24,00%	(15.654)							(63.935)	24,00%	(15.344)
-2) per altro	(17.316)	24,00%	(4.156)							(18.362)	24,00%	(4.407)
		3,90%	(2)								3,90%	(2)
		4,82%	0								4,82%	0
		5,57%	(2)								5,57%	(2)

ATTESTAZIONE

DEL BILANCIO CONSOLIDATO

ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2025.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2025:

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



2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 16 marzo 2026

Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione
e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete

L'Amministratore Delegato
Marco Speretta

Il Dirigente preposto alla
redazione dei documenti contabili
Maurizio Gresele



Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2025

MLMR/FSTR/ctro – R202600456

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Gabetti (di seguito anche il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale finanziaria al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che include le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Gabetti Property Solutions S.p.A. (di seguito anche la "Società" o la "Capogruppo") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Forvis Mazars S.p.A.

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

Valutazione degli avviamenti

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio consolidato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Avviamenti”.

Note esplicative al bilancio consolidato – Nota 2 e Nota 3

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione contabile	Procedure di revisione svolte
<p>Al 31 dicembre 2025 tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritti avviamenti per complessivi euro 8,7 milioni, di cui Euro 5,1 milioni relativi alla <i>Cash Generating Unit (CGU) Tree Real Estate</i> ed Euro 2,9 milioni relativi alla <i>Cash Generating Unit (CGU) Saemi</i>.</p> <p>Con cadenza annuale, o ogni qualvolta si manifestino indicatori di potenziale riduzione di valore, gli Amministratori verificano la recuperabilità degli avviamenti confrontando il valore di carico con il relativo valore d'uso, determinato con la metodologia dell'attualizzazione dei flussi di cassa attesi delle singole CGU.</p> <p>Le principali variabili utilizzate per il calcolo del valore d'uso hanno riguardato le attese circa l'andamento dei flussi di cassa operativi nel corso del periodo assunto per il calcolo, il tasso di attualizzazione e il tasso di crescita dei suddetti flussi.</p> <p>La previsione dei flussi di cassa operativi per il periodo assunto per il calcolo (2026-2028), predisposta dagli Amministratori e utilizzata al fine dei test di <i>impairment</i> per la CGU <i>Tree Real Estate</i> e della CGU <i>Saemi</i>, deriva dai nuovi piani 2026-2028.</p> <p>La recuperabilità degli avviamenti ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato, in considerazione del relativo ammontare e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore d'uso.</p>	<p>Le procedure di revisione svolte con riferimento a tale aspetto chiave, che hanno previsto anche il coinvolgimento di esperti di valutazioni, hanno incluso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • individuazione e comprensione dei presidi organizzativi e dei controlli previsti dal sistema di controllo interno del Gruppo sul processo di valutazione degli avviamenti e sulle modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore degli stessi; • verifica della ragionevolezza delle principali assunzioni e delle ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori nei piani 2026 – 2028; • analisi degli scostamenti tra le stime effettuate l'anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato; • esame delle assunzioni chiave alla base del modello di <i>impairment</i>, in particolare quelle relative ai flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione, oltre alla valorizzazione del <i>terminal value</i>, anche mediante l'analisi di <i>benchmark</i>; • verifica dell'accuratezza matematica dei modelli di calcolo utilizzati; • esame dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio consolidato.

Recuperabilità dei crediti per imposte anticipate

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio consolidato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Fiscalità corrente e differita”.

Note esplicative al bilancio consolidato – Nota 5

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione contabile
Procedure di revisione svolte

I crediti per imposte anticipate iscritti nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2025 ammontano a euro 7,5 milioni, di cui euro 2,7 milioni riferibili a differenze temporanee tra i valori contabili delle attività e passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori fiscali ed euro 4,8 milioni a perdite fiscali pregresse.

L'iscrizione di tali poste implica una stima significativa da parte degli Amministratori circa la probabile presenza di imponibili fiscali futuri sufficienti al recupero delle imposte anticipate. Tale stima è caratterizzata da elevata complessità e per tale ragione abbiamo considerato la valutazione delle imposte anticipate un aspetto chiave dell'attività di revisione, anche in considerazione dell'attuale contesto di incertezza che contraddistingue i mercati.

In risposta a questo aspetto chiave, l'approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure:

- comprensione e valutazione del complesso dei presidi organizzativi e dei controlli previsti su tale aspetto chiave;
 - lettura e analisi critica dell'attestazione scritta ottenuta da parte della Direzione circa le modalità di calcolo e le assunzioni considerate nelle previsioni economiche – finanziarie, utilizzate al fine di stimare la recuperabilità delle imposte anticipate;
 - l'analisi della ragionevolezza delle principali assunzioni utilizzate dagli Amministratori;
 - analisi della natura e movimentazione delle differenze temporanee che generano la fiscalità differita/anticipata, ivi incluse le perdite fiscali riportabili;
 - verifica dell'accuratezza del prospetto di calcolo delle imposte anticipate e differite;
 - esame dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio consolidato.
-

Crediti commerciali ed altri crediti a breve termine: Valutazione dei crediti verso clienti per pratiche in contenzioso

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio consolidato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Crediti commerciali”.

Note esplicative al bilancio consolidato – Nota 9

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione contabile	Procedure di revisione svolte
<p>Al 31 dicembre 2025 la voce “Crediti commerciali ed altri crediti a breve termine” ammonta a Euro 94,9 milioni (Euro 144,8 milioni al 31 dicembre 2024), al netto di un fondo svalutazione pari a euro 25,6 milioni (Euro 32,4 milioni al 31 dicembre 2024). Tale voce include crediti in contenzioso pari a Euro 51,6 milioni (Euro 7,1 milioni al 31 dicembre 2024).</p> <p>L'incremento dei crediti in contenzioso rispetto all'anno precedente è principalmente riferibile ad una posizione di Gabetti Lab S.p.A., precedentemente inclusa tra le fatture da emettere.</p> <p>Su tale posizione, relativamente alla quale è stato avviato un arbitrato nel corso del 2025, è contabilizzato un fondo svalutazione crediti, invariato rispetto all'esercizio precedente.</p> <p>La procedura di arbitrato riguarda la richiesta della Società di determinazioni delle spettanze contrattuali e la condanna di controparte al pagamento delle stesse. Alla data odierna gli arbitri nominati dalle parti sono stati confermati dalla Camera Arbitrale e, a gennaio 2026, si è svolta la prima udienza.</p> <p>La valutazione di tali crediti richiede stime complesse da parte degli Amministratori, in particolare riguardo la sussistenza di incertezza della possibilità di incassare i crediti iscritti. In considerazione della rilevanza dell'importo e dell'elevato grado di incertezza delle stime e delle valutazioni abbiamo considerato la valutazione dei crediti in contenzioso un aspetto chiave dell'attività di revisione.</p>	<p>In risposta a questo aspetto chiave, l'approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • comprensione e valutazione del complesso dei presidi organizzativi e dei controlli previsti su tale aspetto chiave; • esame dei fattori di rischio e delle assunzioni economiche utilizzate dagli Amministratori per stimare il rischio di credito; • richiesta di informazioni al consulente legale esterno ed analisi della risposta pervenuta; • esame dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio consolidato.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Capogruppo o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

[Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento \(UE\) 537/2014](#)

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 30 aprile 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e del bilancio consolidato del Gruppo per gli esercizi dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Comitato per il Controllo Interno e la revisione contabile, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

[Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento \(UE\) 2019/815](#)

Gli amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato 31 dicembre 2025, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato con le disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

[Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e\), e-bis\) ed e-ter\), del D.Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98](#)

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di


- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2025;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 9 aprile 2026

Forvis Mazars S.p.A.

Marco Lumeridi
Socio - Revisore Legale

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40
Capitale sociale euro 14.869.514,00 interamente versato
Codice fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029
Numero R.E.A. MI - 975958
Partita IVA n. 03650800158

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2025

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale ha ricevuto, entro i termini di legge, il progetto di Bilancio consolidato del Gruppo Gabetti relativo all'esercizio 2025, unitamente alla Relazione sulla gestione.

In considerazione del fatto che la funzione di controllo legale dei conti è affidata alla società di revisione, il Collegio Sindacale ha monitorato il processo generale di formazione del Bilancio di esercizio e del Bilancio consolidato come previsto dall'art. 19 del D. Lgs. 39/2010.

L'attività di vigilanza del Collegio sull'osservanza delle norme procedurali inerenti alla redazione del bilancio è stata svolta in osservanza dei principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale a cura del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili ed in funzione di essa il Collegio riferisce quanto segue:

- risultano rispettate le norme di legge inerenti alla formazione, l'impostazione del bilancio e della relazione sulla gestione;
- risultano adeguate le disposizioni impartite dalla competente funzione della Società per l'ottenimento del flusso informativo per le operazioni di consolidamento;
- le informazioni fornite dalle imprese controllate hanno formato oggetto di esame da parte degli organi preposti al controllo delle singole società e da parte della società di revisione nell'ambito delle procedure seguite per la revisione dei relativi bilanci e del bilancio consolidato;
- il bilancio consolidato è stato redatto in conformità ai Principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards - IFRS) promulgati dall'International Accounting Standard Board ed adottati dall'Unione europea;
- la determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure, a tale fine adottate, rispondono alle prescrizioni dei Principi contabili internazionali;
- le note al bilancio consolidato riportano le informazioni previste dal paragrafo 134 del Principio contabile IAS 36 – Riduzione di valore delle attività; in particolare la procedura è stata sottoposta al Comitato Controllo e Rischi ed è stata oggetto di formale approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione nella riunione del 16 marzo 2026, in via autonoma e preventiva rispetto al momento di approvazione della relazione finanziaria;
- il bilancio risponde ai fatti ed alle informazioni di cui il Collegio Sindacale è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei propri doveri di vigilanza e dei propri poteri di controllo;

- la Relazione sulla gestione del Gruppo è coerente con i dati e le risultanze del bilancio consolidato e fornisce un'ampia informativa sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dal Gruppo nell'esercizio di riferimento, sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo e sui rischi cui il Gruppo è soggetto (anche con riguardo alla congiuntura economica e alle tensioni geopolitiche), sull'evoluzione prevedibile della gestione ed informa dell'inesistenza di fatti di rilievo avvenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio.

Il Dott. Fabrizio Prete, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società e Amministratore Delegato, il Dott. Marco Speretta, in qualità di Amministratore Delegato, e il Dott. Maurizio Gresele, in qualità di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, hanno reso l'attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del regolamento Consob n. 11971 del 14/05/1999 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 154 bis, 5° comma del D. Lgs. n. 58/1998.

Il Collegio Sindacale riporta che in data 9 aprile 2026 la società di revisione Forvis Mazars S.p.A. ha rilasciato la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2025, senza modifica né richiami di informativa e nella quale ha attestato che la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123 bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2025 e sono redatte in conformità alle norme di legge e ha confermato che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella predetta Relazione è in linea con quanto indicato nella Relazione Aggiuntiva predisposta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014.

La società di revisione Forvis Mazars S.p.A. ha, inoltre, attestato la predisposizione del bilancio consolidato in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018 in materia di preparazione dell'informativa finanziaria nel formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format), precisando che "Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML".

La presente relazione è approvata con il consenso unanime di tutti i membri del Collegio Sindacale.

9 aprile 2026

Il Collegio Sindacale



Andrea Bolletta

Firmato digitalmente
da: ANDREA
BOLLETTA
Data: 09/04/2026
18:19:16



Il Collegio Sindacale



Firmato digitalmente
da: Pirondini Dorian
Data: 09/04/2026
18:53:28

PROGETTO

BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO

RELAZIONE SULLA GESTIONE

STATO PATRIMONIALE

CONTO ECONOMICO

ANNO 2025

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ANDAMENTO 2025 DELLA CAPOGRUPPO (art. 2428 C.C.)

La società Gabetti Property Solutions S.p.A., con sede sociale in Milano, via Bernardo Quaranta 40, ha per oggetto l'acquisto di quote, azioni e partecipazioni di società o enti di qualsivoglia natura in Italia e all'estero; il finanziamento e il coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario a favore delle società o enti nei quali partecipa, nonché la prestazione di servizi nei confronti delle stesse; la compravendita e il possesso di titoli pubblici e privati, nonché la gestione di quelli di sua proprietà; il recupero crediti.

Il capitale sociale sottoscritto e versato al 31 dicembre 2025 è pari ad euro 14.869.514, suddiviso in n. 60.335.566 azioni prive di valore nominale espresso.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(valori in migliaia di Euro)

	Rif. Schema civilistico	Anno 2025	Anno 2024
PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	25	2.920	2.190
Altri proventi finanziari:			
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	25	1.785	2.241
d) proventi diversi	25	310	226
Totale altri proventi finanziari		2.095	2.467
Interessi passivi ed altri oneri finanziari	26	(1.586)	(1.799)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		3.429	2.858
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni	27	(737)	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		(737)	0
TOTALE ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	19-20	10.559	10.506
ALTRI COSTI DI GESTIONE			
Per servizi non finanziari	23	(4.817)	(4.969)
Per il godimento di beni di terzi	24	(219)	(235)
Per il personale	21	(4.035)	(4.582)
Ammortamenti	22	(1.009)	(978)
Oneri diversi di gestione	24	(931)	(591)
TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE		(11.011)	(11.355)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		2.240	2.009
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	28	29	762
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		2.269	2.771

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

(in migliaia di Euro)

	31.12.2025	31.12.2024
A. IMMOBILIZZAZIONI		
- Immateriali	130	109
- Materiali	3.166	4.081
- Finanziarie	40.553	40.134
	43.849	44.324
B. CAPITALE DI ESERCIZIO		
- Crediti commerciali	29.441	28.314
- Altre attività	3.919	4.337
- Debiti commerciali	(5.211)	(5.478)
- Altre passività	(1.387)	(4.326)
	26.762	22.847
C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	70.611	67.171
D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(393)	(408)
E. FONDI RISCHI	(130)	(69)
F. ATTIVITA'/PASSIVITA' POSSEDUTE PER LA VENDITA	0	0
G. FABBISOGNO DI CAPITALE	70.088	66.694
H. CAPITALE PROPRIO		
- Capitale sociale	14.870	14.870
- Riserve	29.993	27.202
- Utili/(perdite) a nuovo	31	11
- Risultato dell'esercizio	2.269	2.771
	47.163	44.854
I. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE		
- Debiti finanziari a medio/lungo	7.466	22.005
- Debiti finanziari a breve	20.726	5.300
- Attività finanziarie correnti	(1.302)	(1.256)
- Disponibilità liquide	(3.965)	(4.209)
	22.925	21.840
L. TOTALE COME IN G.	70.088	66.694

Di seguito si riporta l'analisi delle principali voci del conto economico, riclassificato secondo le disposizioni della CONSOB del 23 febbraio 1994.

Al 31 dicembre 2025 la voce "Proventi ed oneri finanziari" risulta positiva per euro 3.429 mila, in miglioramento rispetto ad euro 2.858 mila dell'esercizio precedente.

Tale voce è comprensiva di proventi finanziari per euro 2.095 mila (euro 2.467 mila nell'esercizio precedente) riferiti per euro 1.785 mila agli interessi attivi verso le società controllate assistite finanziariamente dalla capogruppo (euro 2.241 mila nell'esercizio precedente), euro 47 mila relativi a interessi attivi maturati su c/c bancari e sulla polizza assicurativa sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. (euro 56 mila nel 2024) ed euro 245 mila inerenti alle commissioni attive su fidejussioni prestate a favore di Gabetti Lab (euro 170 mila nel 2024 comprensivi dei proventi finanziari collegati all'accordo di cessione dei crediti da cassetto fiscale stipulato con Banca Intesa) ed euro 19 mila inerenti le commissioni attive su fidejussioni prestate a favore di Voxel.

Al 31 dicembre 2025 sono inoltre presenti dividendi ricevuti dalla controllata Abaco Team S.p.A. per euro 2.920 mila (euro 1.460 mila nel 2024), mentre per la controllata Abaco Engineering quest'anno non risultano dividendi ricevuti (euro 730 mila nel 2024).

Gli interessi passivi ed altri oneri finanziari sono composti da euro 1.170 mila di interessi per finanziamento soci, euro 150 mila relativi agli oneri finanziari afferenti l'IFRS16, euro 219 mila relativi ai finanziamenti infragruppo ricevuti dalle società controllate e il residuo pari ad euro 47 mila relativo a oneri bancari/prestazione di servizi finanziari.

La voce "Rettifiche di valore delle attività finanziarie" risulta pari a 737 mila (pari a zero nell'esercizio precedente) ed è composta dalla svalutazione sulla partecipazione in Abaco Engineering s.r.l.

Al 31 dicembre 2025 gli "Altri proventi di gestione" sono pari ad euro 10.559 mila, in crescita rispetto ad euro 10.506 mila del 31 dicembre 2024, comprensivi di euro 10.453 mila di riaddebiti per servizi centralizzati *corporate* (euro 10.439 mila nel 2024), di euro 10 mila di corrispettivo per utilizzo marchio G Welfare, di euro 5 mila di affitti attivi verso terzi, di euro 85 mila di sopravvenienze attive (euro 65 mila nel 2024) e di euro 6 mila di proventi diversi (euro 2 mila nel 2024).

Al 31 dicembre 2025 i "Costi di gestione" sono complessivamente pari ad euro 11.011 mila, in diminuzione di euro 344 mila rispetto ad euro 11.355 mila dell'esercizio precedente.

Nell'esercizio 2025 sono presenti imposte sul reddito positive per euro 29 mila rispetto ad euro 762 mila del 2024.

Gabetti Property Solutions S.p.A. nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 ha pertanto evidenziato un **utile pari ad euro 2.269 mila**, in diminuzione rispetto all'utile di euro 2.771 mila conseguito al 31 dicembre 2024.

Al 31 dicembre 2025 il patrimonio netto della Società è pari ad euro 47.163 mila (euro 44.854 mila al 31 dicembre 2024), inclusivo del risultato del periodo.

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	31.12.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	20	16
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	3.945	4.193
C - Altre attività finanziarie correnti	1.302	1.256
D - Liquidità (A + B + C)	5.267	5.465
E - Debito finanziario corrente	-18.810	-3.151
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.047	-1.303
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-19.857	-4.454
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-14.590	1.011
I - Debito finanziario non corrente	-5.322	-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)	-5.322	-19.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-19.912	-17.989
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-869	-846
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-2.144	-3.005
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-3.013	-3.851
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-22.925	-21.840

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 31 dicembre 2025 ammonta ad euro 22,9 milioni, composto per euro 19,9 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 5,3 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 5,3 milioni di liquidità, oltre ad euro 3,0 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 19,9 milioni, in crescita di euro 1,9 milioni rispetto ad euro 18,0 milioni del 31 dicembre 2024. Tale incremento è dovuto all'escussione della garanzia di La Gaiana effettuata dal socio Marcegaglia Investments S.r.l. (trasformato in data 25 marzo 2025 in debito finanziario ed in parte già rimborsato al 31 dicembre 2025) e parzialmente compensato dalla generazione di cassa grazie a dividendi incassati dalle società controllate.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 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 1,32 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento corrente al 31 dicembre 2025 include:

- l'importo di euro 15 milioni relativo ad un secondo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. al fine di sostenere le esigenze finanziarie e supportare i piani strategici del Gruppo, anche con particolare riferimento al perseguimento di obiettivi di business di Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A;
- l'importo di euro 2,87 milioni relativi a finanziamenti ricevuti dalle società controllate del Gruppo;
- l'importo di euro 0,91 milioni relativo all'escussione della fidejussione, rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l., oltre ai relativi interessi del periodo;
- l'importo di euro 1,08 milioni relativi agli interessi annuali sui finanziamenti soci a breve e sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Lo schema inerente alla dichiarazione sull'indebitamento non include il credito finanziario Intercompany verso Gabetti Lab S.p.A. che al 31 dicembre 2025 ammonta ad euro 16,1 milioni correlato al finanziamento soci di cui sopra; non include inoltre euro 1,9 milioni di crediti finanziari inerenti le commissioni attive su fidejussioni prestate dalla Capogruppo a favore di Gabetti Lab.

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

Al 31 dicembre 2025 risultano in essere fidejussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 14,9 milioni a garanzia di 3 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Inoltre, al 31 dicembre 2025 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha rilasciato lettere di patronage nei confronti di Gabetti Lab e Voxel con riferimento alla cessione di crediti d'imposta in favore di Banco BPM S.p.A. per complessivi euro 162 milioni, di cui euro 145,8 milioni già utilizzati alla medesima data ed una lettera di patronage impegnativa di euro 10 milioni in relazione alla linea di credito revolving concessa dal banco BPM a Gabetti Lab S.p.A.

La prima tranche dei 162 milioni di euro, pari a 100 milioni di euro, è stata completamente utilizzata al 31.12.2025

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

ALTRE INFORMAZIONI

Consolidato fiscale

Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 31 ottobre 2025 ha comunicato l'ultimo perimetro delle società aderenti al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Verifiche e accessi

Non vi sono verifiche e accessi avvenute nel 2025 verso la Società.

Altre informazioni ai sensi dell'art. 2428 C.C.

La Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

La Società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie, o azioni o quote di società controllanti.

Uffici e sedi

Al 31 dicembre 2025 risultano unità locali a Bari – Via Toma 34, Bologna – Piazza dei Martiri 1, Firenze – Piazza Repubblica 6, - Genova, – Via XX Settembre 28/11, Napoli – Piazza Bovio 22, Padova – Passaggio Saggin 2, Roma – Viale di Villa Grazioli 21-23-25, Torino – Via Alfieri 11, Como – Via Lungo Lario Trento 15 e Modena – Strada Scaglia Est 144.

Non risulta nessuna sede secondaria.

Direzione e Coordinamento

L'Emittente non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 del codice civile da parte della controllante Marcegaglia Holding S.r.l..

La controllante Marcegaglia Holding S.r.l. non interviene nella conduzione degli affari della Società e per sua natura svolge il ruolo di azionista attraverso la controllata Marcegaglia Investments S.r.l. detenendo e gestendo partecipazioni in società, come previsto dal proprio oggetto sociale; non sussistono, pertanto, elementi atti ad indicare l'esercizio di fatto di un'attività di direzione e coordinamento (in quanto tra l'altro la Società ha piena ed autonoma capacità negoziale nei rapporti con i terzi e non sussiste un rapporto di tesoreria accentrata); inoltre, la presenza di più amministratori indipendenti e la competenza degli stessi sono adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio di Amministrazione ed all'attività svolta dalla Società. Ulteriore e rilevante elemento idoneo ad escludere l'esercizio di tale attività di direzione e coordinamento è la definizione, in piena autonomia da parte della Società, dei propri indirizzi strategici generali ed operativi.

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE

Come previsto dall'art. 2428 del Codice civile vengono di seguito esposti gli indicatori di risultato finanziari ritenuti più significativi:

INDICATORI ECONOMICI

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2025	31/12/2024
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	5%	6%
	Patrimonio netto del periodo		
EBIT (earnings before interest and tax)		-603	-1.024

INDICATORI PATRIMONIALI (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2025	31/12/2024
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,57	0,54
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	47.033	44.745

INDICATORI DI LIQUIDITA'

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2025	31/12/2024
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	1,20	1,97
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	2,37	3,25
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	19.857	4.454
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	5.322	19.000
	(C) Disponibilità liquide	-5.267	-5.466
	(D) Crediti finanziari non correnti		
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)	19.912	17.988

ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI PARTECIPATE

GABETTI AGENCY S.p.A.

Capitale Sociale: euro 4.650.000

Partecipazione diretta: 100%

La società opera nel settore dell'intermediazione immobiliare e al 31 dicembre 2025 svolge la propria attività nella sede principale di Milano, via Bernardo Quaranta, 40 e in 12 agenzie territoriali, oltre che in 21 uffici vendite del settore *Home value* (Frazionamenti) e nel settore del franchising immobiliare attraverso la controllata Gabetti Franchising Agency (tramite Tree Re) che opera sul territorio con 737 agenzie affiliate.

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare del 2025 ha segnato un incremento del 6,5% su base annua (+6,4% nel settore Residenziale e +6,7% nel mercato degli Usi diversi); in particolare nel 4° trimestre del 2025 si è assistito ad una crescita più contenuta, pari al +1,5%, rispetto all'andamento dello stesso periodo del 2024.

In tale contesto, al 31 dicembre 2025 i ricavi sono aumentati del 2% rispetto al 2024 con un EBITDA in peggioramento pari ad Euro -329 mila, rispetto ad euro 14 mila del 2024, principalmente riconducibile all'aumento dei costi variabili legati ai collaboratori, nonché all'incremento dei costi fissi rispetto all'esercizio precedente, che beneficiava della presenza di sopravvenienze attive di importo significativo.

Il risultato operativo è stato negativo per euro 680 mila rispetto al risultato negativo di euro 620 mila del 2024 per gli effetti della diminuzione dell'EBITDA compensati solo parzialmente da minori accantonamenti rispetto all'anno precedente.

La gestione finanziaria risulta negativa per euro 735 mila (euro -934 mila nel 2024). Si registra un effetto imposte positivo per euro 423 mila (euro +2.697 mila nel 2024).

L'esercizio 2025 evidenzia pertanto un risultato netto negativo pari ad euro 992 mila rispetto a un risultato positivo di euro 1.143 mila realizzato al 31 dicembre 2024. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2025 è pari ad euro 5.192 mila (euro 6.184 mila alla fine dell'esercizio precedente).

PATRIGEST S.p.A.

Capitale Sociale: euro 1.550.000

Partecipazione diretta: 100 %

La Società è specializzata nell'attività di valutazione e nel fornire consulenze mirate a tutti coloro che hanno la necessità di conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e di monitorarlo nel tempo.

I servizi della Società sono prevalentemente rivolti a investitori istituzionali pubblici e privati, alle Banche d'affari, ai fondi immobiliari e pensionistici, agli enti pubblici ed ai gruppi industriali, bancari e assicurativi.

Come previsto a fine 2025 Ruralset è stata fusa in Patrigest con l'obiettivo di valorizzare al massimo le sinergie tra le due società ed ottimizzare l'organizzazione.

Al 31 dicembre 2025 i ricavi operativi comprensivi di Ruralset sono risultati pari ad euro 2.305 mila, in diminuzione del 34% rispetto ad euro 3.479 mila di fine esercizio 2024. L'EBITDA, pari ad euro 114 mila, è risultato sostanzialmente in linea rispetto ad euro 103 mila del 2024.

Il bilancio al 31 dicembre 2025 ha evidenziato un risultato netto negativo di euro 451 mila, in peggioramento rispetto al risultato netto negativo di euro 377 mila del precedente esercizio ed un patrimonio netto di euro 971 mila (euro 1.281 mila nell'esercizio precedente, dato comprensivo di Ruralset).

ABACO TEAM S.p.A.

Capitale Sociale: euro 2.000.000

Partecipazione diretta: 100%

La società offre servizi tecnici per la risoluzione di problemi e per lo sviluppo di opportunità in ambito immobiliare, energetico, impiantistico, di sicurezza e ambientale sotto il profilo tecnico. Attraverso un team di professionisti con esperienza pluriennale, si rivolge ad investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari ed assicurazioni e Clienti privati nell'ambito di *Audit & Hse, Property & Facility Management, Loans Servicing*.

Nell'esercizio 2025 Abaco ha registrato ricavi operativi pari ad euro 27.351 mila, contro euro 27.794 mila del 2024 (-2%). In crescita il Loans (+30%) grazie al maggior volume delle perizie retail e il Property (+9%), in leggera diminuzione l'Audit (-16%), il Facility (-15%) per il venir meno di alcune lavorazioni straordinarie su un importante commessa e l'HSE (-16%) per il venir meno di alcune attività collegate al superbonus.

Al 31 dicembre 2025 l'EBITDA è stato positivo per euro 4.208 mila, in diminuzione rispetto ad euro 4.893 mila del 2024, a seguito di minori ricavi; in crescita i costi fissi per maggiori riaddebiti effettuati dalla controllante GPS e per il rafforzamento della struttura operativa.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia un utile netto di euro 2.377 mila, superiore rispetto ad euro 3.080 mila del 31 dicembre 2024. Il patrimonio netto risulta infine pari ad euro 4.854 mila (euro 5.396 mila al 31 dicembre 2024).

ABACO TEAM ENGINEERING S.r.l

Capitale Sociale: euro 100.000 euro

Partecipazione diretta: 100%

E' la società di Ingegneria del Gruppo Gabetti e svolge attività di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Generale, Controllo dei costi, Sicurezza e Collaudo sia per opere tradizionali che per incentivi fiscali, asseverazioni tecniche Superbonus ed Ingegneria di prevenzione incendi.

Nell'esercizio 2025 *Abaco Engineering* ha registrato ricavi operativi pari ad euro 1.590 mila, rispetto ad euro 2.798 mila del 2024 (-43%).

Al 31 dicembre 2025 l'EBITDA è stato negativo per euro 327 mila, in diminuzione rispetto al risultato positivo pari ad euro 39 mila del 2024.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia una perdita netta di euro 764 mila, sostanzialmente allineato rispetto alla perdita pari ad euro 763 mila del 2023. Il patrimonio netto risulta infine pari ad euro -40 mila (euro -207 mila al 31 dicembre 2024).

GABETTI LAB S.p.A.

Capitale Sociale: euro 1.000.000

Partecipazione diretta: 51%

E' la società del Gruppo, operativa dal 2019, che opera nel settore della riqualificazione e della gestione immobiliare, con un tratto fortemente distintivo orientato all'innovazione e alla sostenibilità.

Gabetti Lab S.p.A. è una società controllata dal Gruppo Gabetti al 51% e partecipata al 39% da We Lab S.p.A. e al 10% da Cedac 102 S.r.l..

Con il socio We Lab S.p.A., Gabetti Lab S.p.A. ha in essere un accordo quadro sottoscritto il 9 gennaio 2019, per lo sviluppo commerciale dell'attività di amministrazione condominiale. Il modello societario e di *governance* ha riservato a GPS il controllo esclusivo attraverso una partecipazione di maggioranza assoluta nel capitale (51%) e ulteriori presidi idonei a indirizzare la gestione (operativa e finanziaria) della Società.

Al socio di minoranza We Lab sono richiesti impegni diretti a garantire la messa a disposizione, a favore di Gabetti Lab, di figure manageriali da inserire nell'organo amministrativo per la gestione operativa, nonché di una rete di professionisti e imprese operanti nel Settore Amministrazione Condominio a supporto e in funzione dello sviluppo del relativo *business*.

A fronte di tali impegni, tenuto conto della valenza commerciale di detto accordo, è stato riconosciuto al socio We Lab S.p.A. il meccanismo di incentivazione che prevede a favore dello stesso un importo pari al 48% dell'utile ante imposte di Gabetti Lab.

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.

Al 31 dicembre 2025 i ricavi di Gabetti Lab sono pari ad euro 29.217 mila, in forte diminuzione rispetto ad euro 47.476 mila del 2024 con un EBITDA pari ad euro 3.443 mila (euro 3.341 mila del 31 dicembre 2024). In diminuzione sono risultati soprattutto i ricavi derivanti dall'attività di Appaltatore penalizzata dalle modifiche normative inerenti ai bonus fiscali afferenti l'ecobonus. Tale attività ha riguardato la

chiusura dei cantieri del 2024 (su RSA e condomini). Conseguentemente si registra anche una diminuzione dei costi variabili relativi a tale attività.

Nell'anno precedente erano state iscritte sopravvenienze passive nette in misura rilevante a seguito delle modifiche normative intervenute sulla disciplina dei bonus fiscali.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2025 evidenzia un risultato netto positivo di euro 132 mila, in forte crescita rispetto al risultato netto negativo di euro 4.218 mila del 2024, con un patrimonio netto di euro 1.685 mila (euro 1.336 mila al 31 dicembre 2024).

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

Al 31 dicembre 2025 i rapporti finanziari ed economici con le imprese controllate e collegate risultano dettagliati nella seguente tabella, con l'evidenza qualora siano rapporti indiretti (importi in migliaia di euro):

- Altri crediti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Moon Energy S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	294
Patrigest S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	294
Gabetti Agency S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	8.197
Gabetti Lab S.p.A. (per finanziamento)	15.000
Abaco Team Engineering S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	861
Gabetti Lab S.p.A. (per crediti finanziari diversi inclusi interessi)	2.924
Voxel S.r.l. (per crediti finanziari diversi)	19
Totale	27.589

- Crediti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- crediti commerciali	8.406
- crediti vari	248
Patrigest S.p.A.	
- crediti commerciali	1.934
- crediti vari	118
- crediti per tassazione consolidata	55
Assicurare S.r.l.	
- crediti vari	89
Moon Energy S.r.l.	
- crediti commerciali	127
- crediti vari	17
Abaco Team S.p.A.	
- crediti commerciali	3.305
- crediti vari	318
- crediti per IVA di gruppo	1.399
- crediti per tassazione consolidata	2.613
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- crediti commerciali	559
- crediti vari	24
- crediti per tassazione consolidata	18
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- crediti commerciali	1.742
- crediti vari	19
- crediti per IVA di gruppo	431
- crediti per tassazione consolidata	1.302
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	702
- crediti vari	60
Gabetti Lab S.p.A.	
- crediti commerciali	25
- crediti vari	4.431
- crediti per tassazione consolidata	962
Voxel S.p.A.	
- crediti commerciali	18
- crediti vari	15
Monety S.p.A.	
- crediti commerciali	79
- crediti vari	203
- crediti per IVA di gruppo	5
Totale	29.224
	213

- Debiti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- debiti commerciali	28
- debiti diversi	6
- debiti per tassazione consolidata	1.832
Abaco Team S.p.A.	
- debiti commerciali	192
Tree Real Estate S.r.l.	
- debiti per IVA di gruppo	300
- debiti per tassazione consolidata	83
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- debiti diversi	74
Assicurare S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	355
Moon Energy S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	367
Recrea S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	293
Monety S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	86
Totale	3.616

- Altri debiti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Abaco Team S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	653
Tree Real Estate S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	2.217
Totale	2.870

- Ricavi per prestazioni di servizi a imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	3.603
Patrigest S.p.A.	
- servizi diversi	651
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	2.672
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- servizi diversi	112
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- servizi diversi	1.813
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	465
Monety S.p.A.	
- servizi diversi	264
Gabetti Lab S.p.A.	
- servizi diversi	388
Moon Energy S.r.l.	
- servizi diversi	43
Assicurare S.r.l.	
- servizi diversi	89
Totale	10.100

- Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate e altre consolidate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	618
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	191
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	20
Totale	829

- Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:

Abaco Team S.p.A. per dividendo	2.920
Totale	2.920

- Altri proventi finanziari da imprese controllate e collegate:	
Gabetti Agency S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	595
Patrigest S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	23
Moon Energy S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	23
Abaco Team Engineering S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	60
Gabetti Lab S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	1.082
Gabetti Lab S.p.A. (commissioni attive)	245
Voxel S.p.A. (commissioni attive)	19
Totale	2.048

- Costi finanziari da imprese controllate:	
Abaco Team S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	66
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	153
Totale	219

Rapporti con parti correlate

Nella tabella che segue vengono evidenziati il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo, secondo quanto previsto dalla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 Luglio 2006:

(Valori in Euro) Situazione al 31/12/2025

	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.		7.560.978	653.537	194.193	2.671.957	191.157	2.920.000	66.174
Tree Real Estate S.r.l.		761.754	2.216.635	383.225	464.554	20.000		152.951
Gabetti Agency S.p.A.	8.196.748	8.654.129		1.881.704	3.603.458	617.611	595.260	
Patrigest S.p.A.	294.327	2.100.916		617	651.123		23.407	
Gabetti Franchising S.r.l.		3.493.373		73.464	1.813.620			
Abaco Engineering S.r.l.		600.484		307	111.651		60.379	
Monety S.p.A.		287.092		86.493	263.889			
Gabetti Lab S.p.A.	16.861.007	6.530.638			387.798		1.326.902	
Moon Energy S.r.l.	294.390	144.109		367.272	43.348		23.248	
AssicuraRE S.r.l.		88.996		355.071	88.894			
Recrea S.r.l.				293.206				
Voxel S.p.A.	18.519	33.027					18.519	
Totale controllate	26.526.524	30.255.496	2.870.173	3.635.552	10.100.292	828.768	4.967.715	219.124
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		64.224			35.000	123.000		
Professionecasa S.p.A.		653.416		32.949	170.000			
Totale collegate	-	717.640	-	32.949	205.000	123.000	-	-
Altre parti correlate								
Colantoni Enrico				5.334		5.334		
Marcegaglia Investments srl			22.308.573					1.169.525
Calcagno Deborah						30.000		
Totale altre parti correlate	-	-	22.308.573	5.334	-	35.334	-	1.169.525
TOTALE	26.526.524	30.973.137	25.178.746	3.673.835	10.305.292	987.102	4.967.715	1.388.649
Totale Gabetti Property Solutions Spa	28.890.895	32.180.764	28.191.539	6.665.246	10.559.009	6.009.479	5.014.426	1.542.363
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	92%	96%	89%	55%	98%	16%	99%	90%

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo tali da modificare in modo significativo la situazione patrimoniale, economica o finanziaria della Società.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come già evidenziato nel bilancio consolidato, il Gruppo si pone per l'esercizio 2026 l'obiettivo di conseguire una crescita dei ricavi unitamente a un miglioramento dei livelli di marginalità, attraverso il rafforzamento del proprio modello operativo e un chiaro posizionamento competitivo sul mercato, coerente anche con lo sviluppo delle nuove linee di business. In tale contesto, il Gruppo intende definire e implementare strategie evolutive in linea con i valori della Società e del Gruppo di appartenenza, nonché consolidare il proprio ruolo di leadership quale Full Service Provider nel mercato immobiliare.

Il Gruppo prevede che l'esercizio 2026 si chiuda con un risultato positivo e con una generazione di cassa.

PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN MERITO AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Azionisti,
il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. Vi invita ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 e la relazione sulla gestione che lo accompagna, nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 evidenzia un utile di periodo di euro 2.269.182,56 che Vi proponiamo di destinare quanto ad euro 113.459,13 a riserva legale e per la restante parte pari ad euro 2.155.723,43 a riserva straordinaria.

Milano, 16 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in Euro)

	ATTIVITA'	31.12.2025	31.12.2024
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	3.166.329	4.081.121
2	Immobilizzazioni immateriali	129.794	108.917
3	Partecipazioni in controllate	12.912.911	12.475.943
4	Partecipazioni in collegate	0	12.265
5	Attività per imposte differite	1.179.359	1.631.806
6	Altri crediti finanziari a lungo termine	0	15.000.000
7	Altre attività a lungo termine	50.620	50.620
	Totale attività non correnti	17.439.013	33.360.672
	Attività correnti		
8	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	32.180.764	31.018.366
9	Altri crediti finanziari a breve termine	28.890.895	13.851.622
10	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	3.964.594	4.209.192
	Totale attività correnti	65.036.253	49.079.180
	TOTALE ATTIVO	82.475.266	82.439.852

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2025	31.12.2024
	Capitale sociale e riserve		
11	Capitale sociale	14.869.514	14.869.514
12	Sovraprezzo azioni	10.138.234	10.138.234
12	Altre riserve	19.855.307	17.063.579
12	Utili/perdite a nuovo	31.031	10.994
12	Utili/perdite del periodo	2.269.183	2.771.291
	Totale patrimonio netto	47.163.269	44.853.612
	Passività non correnti		
13	Debiti finanziari a lungo termine	7.465.796	22.004.671
14	Passività per imposte differite	66.940	63.095
15	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	392.612	408.368
	Totale passività non correnti	7.925.348	22.476.134
	Passività correnti		
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	6.598.306	9.803.546
17	Debiti finanziari a breve termine	20.725.743	5.300.460
18	Fondi rischi ed oneri	62.600	6.100
	Totale passività correnti	27.386.649	15.110.106
	TOTALE PASSIVITA'	82.475.266	82.439.852

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO

(valori in Euro)

		Anno 2025	Anno 2024
	Attività continue		
19	Ricavi	10.453.042	10.438.755
20	Altri proventi	105.967	67.099
	Totale valore della produzione	10.559.009	10.505.854
21	Costo del personale	4.035.190	4.582.345
22	Ammortamenti	1.008.940	978.027
23	Costi per servizi	4.859.467	5.005.472
24	Altri costi operativi	1.150.012	825.819
	Totale costi della produzione	11.053.609	11.391.663
	Risultato operativo	-494.600	-885.809
25	Proventi finanziari	5.014.426	4.656.451
26	Oneri finanziari	1.542.363	1.761.381
27	Valutazione di attività finanziarie	-737.000	0
	Risultato prima delle Imposte	2.240.463	2.009.261
28	Imposte sul reddito	28.720	762.030
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	2.269.183	2.771.291

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Periodo chiuso al 31 dicembre
(in migliaia di Euro)

	Nota	2025	2024
Risultato dell'esercizio		2.269	2.771
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi			
Altre componenti del conto economico complessivo		0	0
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	11	26	-28
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	11	-6	0
Altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio		2.289	2.743

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Note	31.12.2025	31.12.2024
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto		2.269	2.771
- Ammortamenti	1-2-22	1.009	978
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-27	737	0
- Accantonamento svalutazione crediti	8-24	36	15
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	25-26	1.275	-657
- Dividendi incassati	25	-2.920	-2.190
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	15	-16	25
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	18	57	-2.643
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	5-7-8	-745	-5.176
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	14-16	-3.200	1.709
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		-1.499	-5.168
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-69	-68
- materiali	1-2	-46	-3.189
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni in società collegate	4	12	0
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3	-1.174	-1.993
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	6-9	6	7.428
- Dividendi incassati	25	2.920	2.190
- (Aumento) Diminuzione dei finanziamenti concessi a medio e lungo termine		-	
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		1.648	4.368
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	13-17	-434	841
Stock option	12	20	45
Utili attuariali su tfr imputate a patrimonio	12	20	-28
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		-394	858
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		-244	58
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		4.209	4.151
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		3.965	4.209

Informativa richiesta dallo IAS 7 par. n.44A, n.44E e n.60

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH							Saldo al 31/12/25
	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Variazioni derivanti dall'ottenimento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito per escussione garanzia BU Investment	Debito verso soci	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Riclassifica debiti finanziari da MLT a BT	Altre variazioni	
Saldo al 1/1/25	22.005									7.466
Debiti finanziari a lungo termine	5.300									20.726
Debiti finanziari a breve termine	27.305	-1.803 (a)							219 (d)	28.192
Totale debiti finanziari										

Note

(a) pagamento interessi finanziamento socio per euro 1.303 mila, variazione su finanziamenti infragruppo per euro 500 mila

(b) riclassifica finanziamento soci da ML a BT per euro 15.000 mila - debito verso i soci derivante dall'escussione della garanzia di La Gaiana quota ML euro 3.122 mila quota BT euro 881 mila - interessi sul finanziamento e sul debito verso soci

(c) debito derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per euro -838 mila

(d) capitalizzazione interessi su finanziamenti infragruppo per euro 219 mila

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO
(importi in migliaia di Euro)

	Capitale sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straord.	Altre riserve	Utile/(Perdite) attuariali sul TFR	Utile/(Perdite) a nuovo	Utile esercizio	Totale
Saldi al 31.12.2022	14.870	10.138	265	5.038	0	38	0	8.065	38.414
Riporto a nuovo utile esercizio 2022							8.065	(8.065)	0
Delibera assemblea del 28.04.2023 destinazione risultato al 31.12.2022			403	7.662			(8.065)		0
Stock option					816				816
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2023)						1			1
Risultato netto al 31.12.2023								2.835	2.835
Saldi al 31.12.2023	14.870	10.138	668	12.700	816	39	0	2.835	42.066
Riporto a nuovo utile esercizio 2023							2.835	(2.835)	0
Delibera assemblea del 29.04.2024 destinazione risultato al 31.12.2023			142	2.693			(2.835)		0
Stock option					(660)				(660)
Giroconto da riserva stock option					705				705
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2024)						(28)			(28)
Risultato netto al 31.12.2024								2.771	2.771
Saldi al 31.12.2024	14.870	10.138	810	15.393	861	11	0	2.771	44.854
Riporto a nuovo utile esercizio 2024							2.771	(2.771)	0
Delibera assemblea del 30.04.2025 destinazione risultato al 31.12.2024			139	2.632			(2.771)		0
Stock option					20				20
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2025)						20			20
Risultato netto al 31.12.2025								2.269	2.269
Saldi al 31.12.2025	14.870	10.138	949	18.025	881	31	0	2.269	47.163

Stato Patrimoniale ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.					
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA					
(valori in Euro)					
ATTIVITA'	31.12.2025	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2024	<i>di cui parti correlate</i>	
Attività non correnti					
1	Immobilizzazioni materiali	3.166.329		4.081.121	
2	Immobilizzazioni immateriali	129.794		108.917	
3	Partecipazioni in controllate	12.912.911		12.475.943	
4	Partecipazioni in collegate	0		12.265	
5	Attività per imposte differite	1.179.359		1.631.806	
6	Altri crediti finanziari a lungo termine	0		15.000.000	15.000.000
7	Altre attività a lungo termine	50.620		50.620	
	Totale attività non correnti	17.439.013		0 33.360.672	15.000.000
Attività correnti					
8	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	32.180.764	30.973.137	31.018.366	28.784.301
9	Altri crediti finanziari a breve termine	28.890.895	26.526.524	13.851.622	12.595.395
10	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	3.964.594		4.209.192	
	Totale attività correnti	65.036.253	57.499.661	49.079.180	41.379.696
	TOTALE ATTIVO	82.475.266	57.499.661	82.439.852	56.379.696

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2025	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2024	<i>di cui parti correlate</i>
Capitale sociale e riserve					
11	Capitale sociale	14.869.514		14.869.514	
12	Sovrapprezzo azioni	10.138.234		10.138.234	
12	Altre riserve	19.855.307		17.063.579	
12	Utili/perdite a nuovo	31.031		10.994	
12	Utili/perdite del periodo	2.269.183		2.771.291	
	Totale patrimonio netto	47.163.269		44.853.612	
Passività non correnti					
13	Debiti finanziari a lungo termine	7.465.796	4.000.000	22.004.671	19.000.000
14	Passività per imposte differite	66.940		63.095	
15	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	392.612		408.368	
	Totale passività non correnti	7.925.348	4.000.000	22.476.134	19.000.000
Passività correnti					
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	6.598.306	3.673.835	9.803.546	6.327.682
17	Debiti finanziari a breve termine	20.725.743	25.178.746	5.300.460	4.454.430
18	Fondi rischi ed oneri	62.600		6.100	
	Totale passività correnti	27.386.649	28.852.581	15.110.106	10.782.112
TOTALE PASSIVITA'		82.475.266	32.852.581	82.439.852	29.782.112

Conto Economico ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.				
CONTO ECONOMICO (valori in Euro)				
	Anno 2025	<i>di cui parti correlate</i>	Anno 2024	<i>di cui parti correlate</i>
Attività continue				
19	Ricavi	10.453.042	10.305.292	10.438.755
20	Altri proventi	105.967	67.099	
	Totale valore della produzione	10.559.009	10.305.292	10.505.854
21	Costo del personale	4.035.190		4.582.345
22	Ammortamenti	1.008.940		978.027
23	Costi per servizi	4.859.467	987.102	5.005.472
24	Altri costi operativi	1.150.012		825.819
	Totale costi della produzione	11.053.609	987.102	11.391.663
	Risultato operativo	-494.600		-885.809
25	Proventi finanziari	5.014.426	4.967.715	4.656.451
26	Oneri finanziari	1.542.363	1.388.649	1.761.381
	Risultato prima delle imposte	2.240.463	3.579.066	2.009.261
27	Imposte sul reddito	28.720		762.030
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	2.269.183		2.771.291

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO SEPARATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

Il bilancio separato è stato redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002. Nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2025 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione europea.

PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO

La redazione del bilancio separato ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio.

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

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

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

- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni.

In particolare, nonostante la ripresa del mercato immobiliare, la situazione di incertezza macroeconomica complessiva ha comportato la necessità di effettuare complesse assunzioni riguardanti l'andamento futuro riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere ulteriori rettifiche anche significative al valore contabile delle partecipazioni, degli avviamenti e degli intangibili specifici iscritti in bilancio.

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base dei dati previsionali, tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

La descrizione dei criteri di valutazione applicati ai principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio separato.

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

PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

Il bilancio è redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale. La Società, infatti, ha valutato che, pur in presenza di un difficile contesto economico e finanziario generale, non sussistano significative incertezze in merito alla continuità aziendale di Gabetti. Per maggiori dettagli in merito ai fattori di rischio che afferiscono all'attività della Società ed alla sua continuità, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2025 sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Le attività immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività saranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente.

In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Da questo trattamento differiscono gli avviamenti.

Essi quantificano nella sostanza la capacità futura di produrre benefici economici che non può essere identificata nei singoli elementi ottenuti per mezzo di operazioni di acquisizione. Sono iscritti nella misura rappresentata dall'eccedenza del prezzo pattuito per l'acquisizione dell'azienda sul fair value dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che la compongono. L'avviamento non viene ammortizzato e il suo valore viene verificato annualmente attraverso il test di impairment.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - software e opere dell'ingegno | 3 – 5 anni |
| - marchi e licenze | 10% |

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono mobili e arredi, macchine elettroniche e le altre attrezzature per ufficio.

Le attività materiali sono iscritte se il costo è attendibilmente determinabile e se è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene. Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile dalla sua dismissione.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

- mobili e arredi	12%
- dotazioni d'ufficio	15%
- macchine elettroniche d'ufficio	20%

- altri cespiti	20%
- diritti d'uso	<i>secondo la durata del contratto</i>

Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate, collegate e in altre imprese sono valutate secondo il metodo del costo sostenuto, rettificato per perdite di valore. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante alla Società del valore corrente delle attività nette alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento (implicito) ed è assoggettato a test di *impairment* almeno annualmente.

Crediti commerciali e finanziari

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura.

I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato. Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente.

Per tutte le tipologie di credito, il passaggio a perdita avviene quando si ritiene che non vi siano più possibilità di recupero o che l'ammontare del credito renda antieconomico il recupero.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per i quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per il quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile (art. 2120), proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio. I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione. Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati nel patrimonio netto. L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

Debiti e passività finanziarie

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito.

Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, effettuato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare. Sono invece iscritte tutte le differenze temporanee relative alla fiscalità differita.

La Società partecipa in qualità di consolidante al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile. Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.

I ricavi delle prestazioni, gli interessi attivi, nonché gli altri proventi ed oneri dell'esercizio, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

Dividendi

I dividendi delle società controllate, collegate e delle altre partecipazioni, sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

Criteri di conversione delle poste in valuta

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2025

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

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

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora in vigore e non adottati anticipatamente dal Gruppo

<p>IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures" (pubblicato il 9 Maggio 2024)</p>	<p>A maggio 2024, l'IASB ha emesso il nuovo standard IFRS 19 " Subsidiaries without Public Accountability Disclosures". Il nuovo principio consente alle società controllate che applicano i principi contabili internazionali, in presenza di determinate condizioni, di fornire un'informativa di bilancio ridotta alleggerendo in questo modo gli oneri per la preparazione del bilancio. Il nuovo standard, che non ha impatti per il bilancio della società, è efficace per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2027 o in seguito, con adozione anticipata consentita. Il nuovo standard deve ancora essere approvato dall'UE.</p>
<p>Miglioramenti annuali Volume 11</p>	<p>A luglio 2024, lo IASB ha emesso le modifiche a principi Modifiche agli IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 e IAS 7. Le modifiche saranno efficaci per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2026, con adozione anticipata consentita. Si è ancora in attesa dell'approvazione dell'UE.</p>
<p>IFRS 18 "Presentation and Disclosure in Financial Statements" (pubblicato il 9 aprile 2024)</p>	<p>Ad aprile 2024, lo IASB ha emesso il nuovo standard IFRS 18 " Presentazione e informazioni integrative nel bilancio che sostituisce lo IAS 1 " Presentazione del bilancio". Il nuovo standard contiene nuove linee guida su come strutturare il Conto economico nonché i requisiti di informativa per le misure di performance definite dal management. Il nuovo standard è efficace per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2027 o in seguito, con adozione anticipata consentita. La società sta attualmente valutando l'impatto dell'IFRS 18 sulla presentazione del suo bilancio. Il nuovo standard deve ancora essere approvato dall'UE.</p>
<p>Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 - Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments – (pubblicato il 30 Maggio 2024).</p>	<p>Durante l'anno 2024, l'IASB ha emesso emendamenti a molteplici standard IFRS, derivanti dal progetto annuale di miglioramenti dello IASB. Questi comprendono cambiamenti nella terminologia e modifiche redazionali relative all'IFRS 1 " Prima adozione degli International Financial Reporting Standards", IFRS 7 "Strumenti finanziari: informazioni integrative" e alla relativa Guida all'applicazione dell'IFRS 7, all'IFRS 9 " Strumenti finanziari", all'IFRS 10 " Bilancio consolidato" e allo IAS 7 " Rendiconto finanziario". Le modifiche saranno efficaci per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2026 o successivamente, con adozione anticipata consentita. I nuovi standards devono ancora essere approvati dall'UE.</p>
<p>Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 (pubblicato il 18 Dicembre 2024) Annual Improvements Volume 11 (pubblicato il 18 luglio 2024)</p>	<p></p>
<p>Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Translation to a Hyperinflationary Presentation Currency (pubblicato 13 Novembre 2025)</p>	<p>Il 13 novembre 2025, lo IASB ha pubblicato emendamenti allo IAS 21, "Traduzione in una valuta di presentazione iperinflazionaria", chiarendo le procedure di traduzione quando la valuta funzionale di un'entità non è iperinflazionaria, ma la sua valuta di presentazione lo è. Gli emendamenti richiedono l'utilizzo del tasso di cambio di chiusura per tradurre i risultati, migliorando la coerenza nell'informativa finanziaria. Questi emendamenti sono efficaci per i periodi amministrativi che iniziano il o dopo il 1° gennaio 2027, con applicazione anticipata consentita.</p>
<p>Amendments to IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures (pubblicato il 21 Agosto 2025)</p>	<p>Il 21 agosto 2025 lo IASB ha pubblicato gli emendamenti all'IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures aggiornando lo standard originale di maggio 2024 incorporando requisiti informativi ridotti per i nuovi IFRS Accounting Standards emessi tra febbraio 2021 e maggio 2024. Questo emendamento "di allineamento" garantisce un'informativa coerente e semplificata per le controllate idonee. Il nuovo standard non ha impatti per il bilancio della società.</p>

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato operazioni con le società del Gruppo regolate, sulla base di accordi contrattuali, a condizioni di mercato.

Debiti e crediti in valuta estera

A fine esercizio non sono in essere debiti e crediti in valuta estera.

Compensi società di revisione (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Si segnala che il bilancio della Società è oggetto di revisione contabile da parte di Forvis Mazars S.p.A., alla quale è stato conferito l'incarico per gli esercizi 2021 – 2029.

Si precisa che i compensi spettanti alla società di revisione di competenza dell'esercizio ammontano ad euro 86 mila.

Operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso dell'esercizio la Società non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.

Si precisa che il bilancio separato è stato redatto secondo i principi contabili internazionali.

Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che la Società nel 2025 non ha ricevuto aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato.

Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Si rimanda a quanto riportato nel medesimo paragrafo in Relazione sulla Gestione.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Migliorie beni di terzi	71	82
- Diritto d'uso immobili	2.765	3.541
- Diritto d'uso automezzi	173	274
- Macchine elettroniche d'ufficio	43	55
- Mobili e dotazioni d'ufficio	114	129
Totale immobilizzazioni materiali	3.166	4.081

Nell'esercizio la voce si decrementa complessivamente di euro 915 mila principalmente per la quota di ammortamento ordinario del periodo pari ad euro 961 mila, parzialmente compensati dall'acquisizione di nuovi contratti di noleggio auto per euro 35 mila, dall'acquisto di mobili e attrezzature d'ufficio per euro 24 mila, di macchine contabili ed elettroniche per euro 8 mila, al netto dei decrementi netti dell'esercizio pari ad euro 21 mila.

Con riferimento allo standard IFRS 16 – Leasing, le tabelle seguenti riepilogano le poste interessate da tale contabilizzazione:

Diritto d'uso <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2025	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.25-31.12.25	Valore finale Al 31.12.2025
Contratti di locazione immobiliare	3.541	0	0	-776	2.765
Noleggio flotta aziendale	274	35	-21	-115	173
Totale	3.815	35	-21	-891	2.938

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2025	Incrementi di periodo	Riduzione per		Oneri finanziari 1.1.25-31.12.25	Valore finale Al 31.12.2025
			pagamento canoni 1.1.25-31.12.25	chiusura contratto 1.1.25-31.12.25		
Contratti di locazione immobiliare	3.574	0	-741	0	141	2.833
Noleggio flotta aziendale	277	35	-111	-21	9	180
Totale	3.851	35	-852	-21	150	3.013

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito			Valore finale Al 31.12.2025
	entro 1 anno	da 2 a 5 anni	oltre 5 anni	
Contratti di locazione immobiliare	773	2.060	0	2.833
Noleggio flotta aziendale	96	84	0	180
Totale	869	2.144	0	3.013

Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Software ed opere dell'ingegno	107	15
- Marchi e licenze	23	30
- Acconti	0	64
Totale immobilizzazioni immateriali	130	109

La voce "Software ed opere dell'ingegno" ha registrato nell'esercizio un incremento netto pari ad euro 92 mila, dovuto per euro 117 mila (di cui euro 60 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti) all'*upgrade* del software "JD Edwards EnterpriseOne", per euro 9 mila (di cui euro 4 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti) al nuovo progetto *workflow* presenze e per euro 7 mila al nuovo software ecosostenibilità, parzialmente compensato dalla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 41 mila.

La voce "Marchi e licenze" rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* del Gruppo Gabetti. Nel corso dell'esercizio tale voce si è decrementata di euro 7 mila, dovuto unicamente alla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 7 mila.

La voce "Acconti" (euro 64 mila al 31 dicembre 2024), azzeratasi nel corso dell'esercizio, è stata imputata alla sottovoce "Software".

Nota n. 3: Partecipazioni in controllate

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
<i>- Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	5.833	5.833
Patrigest S.p.A.	1.925	1.535
Moon Energy S.r.l.	253	150
Ruralset S.r.l.	0	249
Assicurare S.r.l.	80	80
Abaco Team S.p.A.	2.137	2.137
Abaco Team Engineering S.r.l.	689	496
Gabetti Lab S.p.A.	1.996	1.996
Totale partecipazioni in controllate	12.913	12.476

Nota: Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2025 si rimanda all'Allegato 3.

Gabetti Agency S.p.A.

Il valore della partecipazione in Gabetti Agency S.p.A., pari ad euro 5.833 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio. Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile come verificato con test d'impairment effettuato dalla società sulla base dei risultati prospettici 2026-2028.

Patrigest S.p.A.

Il valore della partecipazione in Patrigest S.p.A., pari ad euro 1.925 mila, si è incrementato del valore della società Ruralset S.r.l. a seguito della fusione per incorporazione deliberata il 4/9/2025 e perfezionata nel mese di dicembre, i cui effetti contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2025. La partecipazione di Ruralset, nel corso dell'esercizio, si è incrementata di euro 141 mila, a seguito del versamento per copertura perdite mediante parziale rinuncia di parte del finanziamento in essere.

Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile come verificato con test d'impairment effettuato dalla società sulla base dei risultati prospettici 2026-2028.

Moon Energy S.r.l.

Il valore della partecipazione in Moon Energy S.r.l., pari ad euro 253 mila, si è incrementato di euro 103 mila a seguito dell'aumento di capitale sociale deliberato in data 6 maggio 2025, avvenuto mediante parziale rinuncia di parte del finanziamento in essere.

Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile come verificato con test d'impairment effettuato dalla società sulla base dei risultati prospettici 2026-2028.

Assicurare S.r.l.

Al 31 dicembre 2025 la partecipazione della società Assicurare S.r.l., pari ad euro 80 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile.

Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile come verificato con test d'impairment effettuato dalla società sulla base dei risultati prospettici 2026-2028.

Abaco Team S.p.A.

Al 31 dicembre 2025 la partecipazione della società Abaco Team S.p.A., pari ad euro 2.137 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Abaco Team Engineering S.r.l.

Il valore della partecipazione in Abaco Team Engineering S.r.l., pari ad euro 689 mila, si è incrementato di euro 930 mila, a seguito del versamento per copertura perdite mediante parziale rinuncia di parte del finanziamento in essere e si è ridotto a seguito della svalutazione della partecipazione per euro 737 mila a seguito del test d'impairment effettuato dalla società sulla base dei risultati prospettici 2026-2028.

Gabetti Lab S.p.A.

Al 31 dicembre 2025 la partecipazione della società Gabetti Lab S.p.A., pari ad euro 1.996 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Il minor valore del patrimonio netto di Gabetti Lab S.p.A. rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile con i risultati attesi dalla controllata

(anche a seguito del test d'impairment effettuato dalla società sulla base dei risultati prospettici 2026-2028).

IMPAIRMENT TEST

Con riferimento alle controllate Gabetti Agency S.p.A. e Gabetti Lab S.p.A. si evidenzia che le partecipazioni totalitarie detenute rispettivamente in Tree Real Estate S.r.l. (Gabetti Agency) ed in Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. (Gabetti Lab) sono stata sottoposte al test di impairment eseguito da un esperto indipendente per verificarne la tenuta del valore di iscrizione.

I modelli valutativi utilizzati per la stima del valore d'uso incorporano un flusso terminale o *terminal value*, in sintonia con la prospettiva di continuità aziendale delle società oggetto di analisi.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità degli avviamenti impliciti nel valore delle partecipazioni alla variazione della marginalità attesa lungo il periodo di Piano.

In tale contesto, gli Amministratori monitoreranno pertanto sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti della stima di recuperabilità del valore di iscrizione.

Qualora si dovessero in futuro consuntivare risultati significativamente diversi dalle stime effettuate, non si può escludere che potrebbero essere necessarie rettifiche, ad oggi non prevedibili, al valore contabile della partecipazione Gabetti Agency e della partecipazione Gabetti Lab iscritte in bilancio.

CGU Tree Real Estate

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* interamente detenuta dal Gruppo Gabetti, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (*Gabetti Franchising Agency*) e nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*).

Inoltre, Tree Re detiene il 25,18% di Professionecasa S.p.A..

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2025 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi sulla base del nuovo piano 2026-2028.

Invece per quanto riguarda Professionecasa sono stati considerati i flussi futuri di cassa operativi sulla base del budget 2026 e del piano 2026-2028 per gli anni 27-28 in quanto per Professionecasa non è stato rivisto il piano.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società; è stato considerato un fattore *g* di crescita pari allo 0,5%, inferiore rispetto all'1% dell'anno precedente, in considerazione dei tassi di crescita già presenti nei piani.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 3,23% (in considerazione che le aziende del *panel* utilizzato risultano dimensionalmente più grandi rispetto alla CGU in oggetto) ed un additional risk premium dello 1,75%, quest'ultimo in crescita rispetto al 1,5% del 2024 che però è stato considerato ai fini della stima del *ke* mentre nel 2024 ad incremento del *wacc*.

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

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (*Ke*) è stata stimata pari al 12,36% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (*Kd*) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 5,11%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari all' 11,97% (12,87% nel 2024).

La Direzione del Gruppo e della Società hanno ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio della controllata Gabetti Agency

risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa.

Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (*Enterprise Value/Ebitda*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri.

CGU SAEMI

Le Società Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. sono state acquisite al 100% da Gabetti Lab il 1 gennaio 2025. L'acquisizione è lo step finale di una collaborazione iniziata con Saemi per il lancio nel 2024 del progetto GH24, un servizio unico sul mercato, basato sul modello di intervento di Saemi e coperto da polizza assicurativa, a disposizione di amministratori e condomini per la gestione delle urgenze e la risoluzione degli imprevisti nel condominio.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2025 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi sulla base del piano 2026-2028.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società; è stato considerato un fattore *g* di crescita pari all'0,5%, in considerazione dei tassi di crescita già presenti nei piani.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 4,39% ed un additional risk premium del 5,50%, quest'ultimo per riflettere il rischio di *execution* del piano che prevede una significativa crescita dei ricavi.

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

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (K_e) è stata stimata pari al 19,38% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (K_d) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 4,20%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 17,23%.

La Direzione del Gruppo e della Società hanno ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile delle partecipazioni in Italy Assistance Saemicard e ad Artigiano On Line S.r.l. iscritte nel bilancio della controllata Gabetti Lab risultano inferiori al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa.

Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (*Enterprise Value/Ebitda*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri.

Nota n. 4: Partecipazioni in collegate

In data 15 luglio 2025 la società ha ceduto a terzi l'intera quota di possesso, pari al 12,24%, del capitale sociale della società G Rent S.p.A..

Nota n. 5: Attività per imposte differite

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Imposte anticipate - IRES	1.179	1.632
Totale imposte anticipate	1.179	1.632

Le imposte anticipate sono iscritte a fronte della probabilità di conseguire, nei futuri esercizi, redditi imponibili consolidati sufficientemente capienti da assorbirne l'ammontare.

Si riferiscono al potenziale utilizzo, in base ai risultati di gruppo previsti per il triennio 2026-2028, di perdite pregresse della Società per euro 4.914 mila (euro 6.799 mila al 31/12/2024), il cui effetto a livello di imposte è pari a 1.179 mila.

In via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRES per complessivi euro 11.333 mila (11.524 mila al 31/12/24), rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel Piano Strategico.

Tale potenziale attività per imposte anticipate risulta composta dalle seguenti voci:

- perdita fiscale del 2019 per euro 60 mila;
- perdita fiscale del 2018 per euro 183 mila;
- perdita fiscale del 2017 per euro 157 mila;
- perdita fiscale del 2016 per euro 175 mila;
- perdita fiscale del 2015 per euro 690 mila;
- perdita fiscale del 2014 per euro 529 mila;
- perdita fiscale del 2013 per euro 1.884 mila;
- perdita fiscale del 2012 per euro 1.442 mila;
- perdita fiscale del 2011 per euro 1.720 mila;
- perdita fiscale del 2010 per euro 2.019 mila;
- perdita fiscale del 2009 per euro 893 mila;
- maggior perdita 2009/2010 e 2011 derivante dall'istanza di rimborso IRES a seguito della deducibilità dell'IRAP versata sul costo dei dipendenti per euro 167 mila;
- perdite fiscali di società uscite dal consolidato fiscale ma il cui utilizzo è rimasto a disposizione della Capogruppo per euro 1.249 mila;
- accantonamenti a rischi e oneri futuri per euro 15 mila;
- accantonamenti svalutazione crediti per euro 4 mila;
- ammortamento marchi per euro 6 mila;
- compensi ad amministratori non pagati per euro 129 mila;
- maggiore valore ammortamento relativo a investimenti in beni materiali strumentali nuovi per euro 1 mila;
- imposte deducibili non pagate per euro 10 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRAP sui marchi per euro 1 mila.

Il dettaglio delle voci componenti la fiscalità differita ed anticipata è esposto tra gli allegati.

Nota n. 6: Altri crediti finanziari a lungo termine

Al 31 dicembre 2024 tale voce, pari ad euro 15.000 mila, accoglieva unicamente il finanziamento fruttifero verso la società Gabetti Lab S.p.A. che al 31 dicembre 2025 è stato riclassificato tra gli altri crediti finanziari a breve termine.

Nota n. 7: Altre attività a lungo termine

I depositi cauzionali vari sono costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale e dai depositi cauzionali riferiti al noleggio auto. Tale voce, pari ad euro 51 mila, nel corso dell'esercizio non ha subito movimentazioni.

ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 8: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

Sono composti dai crediti verso società controllate per euro 29.224 mila, dai crediti tributari per euro 1.640 mila e dagli altri crediti a breve termine per euro 1.317 mila, così come qui di seguito dettagliato:

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
<i>- Imprese controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Agency S.p.A.	8.406	9.979
Ruralset S.r.l.	0	61
Assicurare S.r.l.	0	131
Patrigest S.p.A.	1.934	1.352
Moon Energy S.r.l.	127	73
Abaco Team S.p.A.	3.306	2.220
Abaco Team Engineering S.r.l.	559	423
Gabetti Lab S.p.A.	25	268
Altri crediti :		
Gabetti Agency S.p.A.	248	848
Patrigest S.p.A.	173	595
Moon Energy S.r.l.	17	16
Gabetti Lab S.p.A.	5.393	4.890
Assicurare S.r.l.	89	1
Ruralset S.r.l.	0	10
Abaco Team S.p.A.	4.330	2.587
Abaco Team Engineering S.r.l.	42	182
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	1.742	1.685
Tree Real Estate S.r.l.	702	927
Monety S.p.A.	79	184
Voxel S.p.A.	18	15
Glab Costruzioni S.r.l.	0	21
Altri crediti :		
Monety S.p.A.	208	5
Glab Costruzioni S.r.l.	0	217
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	1.751	929
Tree Real Estate S.r.l.	60	48
Voxel S.p.A.	15	11
Totale crediti verso imprese controllate	29.224	27.678

I crediti commerciali sono relativi alle prestazioni di servizi effettuate nei confronti delle società del Gruppo; gli altri crediti sono relativi alla procedura dell'I.V.A. di

Gruppo, oltre ai crediti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata e da dividendi non ancora incassati. I suddetti crediti sono tutti esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate rettifiche di valore.

Crediti tributari

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
- Crediti verso l'Erario per IVA di Gruppo	299	161
- Crediti IRES	1.326	1.349
- Erario c/interessi su rimborsi richiesti	2	2
- Crediti IRAP	6	40
- Altri crediti	26	26
- Fondo svalutazione su crediti tributari	-19	-19
Totale crediti tributari	1.640	1.559

I crediti IVA si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dalla liquidazione IVA di gruppo.

I crediti IRES si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dall'applicazione della tassazione consolidata (ritenute d'acconto).

I crediti IRAP si riferiscono unicamente a crediti chiesti a rimborso per euro 6 mila.

Si precisa, inoltre, che tale voce comprende i crediti verso l'erario per il rimborso IVA sulle auto per euro 16 mila ed i crediti per interessi per euro 2 mila, entrambi totalmente svalutati, in quanto è incerta la recuperabilità degli stessi.

Tali svalutazioni sono ricomprese nel fondo svalutazione dei crediti tributari.

Tra gli altri crediti, inoltre, sono ricompresi euro 6 mila riferiti a crediti derivanti da disposizioni straordinarie a sostegno dell'economia adottate nel periodo COVID-19 e da euro 4 mila riferiti a crediti d'imposta da investimenti su beni strumentali.

Altri crediti BT

	31.12.2025	31.12.2024
Risconti attivi	278	159
Crediti vari	796	921
Acconti a fornitori	14	27
Crediti verso dipendenti	12	17
Crediti verso collegate	0	427
Altri crediti verso clienti	253	275
Fondo svalutazione su crediti vari	-36	-45
Totale altri crediti BT	1.317	1.781

Nella voce "Risconti attivi" sono compresi euro 3 mila per informazioni commerciali, euro 8 mila per carnet di viaggi, euro 11 mila per assicurazioni, euro 186 mila per canoni di manutenzione, euro 4 mila per radiomobili e spese telefoniche, euro 5 mila per quote associative, euro 15 mila per noleggio auto, euro 15 mila per servizi di ricerca del personale, euro 2 mila per pubblicità, euro 13 mila per formazione del personale, euro 6 mila per servizi al personale, euro 3 mila per abbonamenti a libri e giornali, euro mille per commissioni su fidejussioni ed euro 6 mila per prestazioni varie.

I "Crediti vari" si riferiscono prevalentemente a crediti diversi verso le società Grimaldi Franchising S.p.A. e Professionecasa S.p.A..

La voce "Altri crediti verso clienti" è riferito soprattutto alla fatturazione dei servizi corporate e riaddebiti diversi alle società Wikicasa S.r.l., Grimaldi Franchising S.p.A., Professionecasa S.p.A. e G Rent S.p.A..

Al 31 dicembre 2025 si è proceduto ad effettuare un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione crediti per euro 36 mila, a parziale rettifica di alcuni crediti di difficile esigibilità.

Nota n. 9: Altri crediti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
<i>Finanziamenti</i>		
Patrigest S.p.A.	294	267
Moon Energy S.r.l.	294	372
Gabetti Agency S.p.A.	8.197	8.302
Abaco Team Engineering S.r.l.	862	661
Gabetti Lab S.p.A.	15.000	0
<i>Interessi su finanziamenti</i>		
Gabetti Lab S.p.A.	1.063	1.300
<i>Altri crediti finanziari</i>		
Gabetti Lab S.p.A.	1.860	1.516
Glab Costruzioni S.r.l.	0	101
Voxel S.p.A.	19	0
Verso altri	1.302	1.256
Totale altri crediti finanziari BT	28.891	13.852

I finanziamenti fruttiferi verso Gabetti Agency S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Moon Energy S.r.l., Patrigest S.p.A. e Gabetti Lab S.p.A. sono regolati al tasso variabile Euribor 3 mesi+spread 5,00.

La voce accoglie inoltre gli interessi sul finanziamento verso Gabetti Lab S.p.A. maturati al 31 dicembre 2025 per euro 1.063 mila. Si precisa che al 31 dicembre 2025 il finanziamento verso Gabetti Lab è stato riclassificato tra i crediti finanziari a breve termine per euro 15.000 mila.

Gli altri crediti finanziari verso le società Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A. si riferiscono alle commissioni finanziarie addebitate alle controllate a seguito della garanzia prestata a favore degli istituti di credito finanziatori. Si precisa che a seguito della fusione per incorporazione della Glab Costruzioni nella Gabetti Lab, il credito finanziario verso la società incorporata è stato riclassificato nella società incorporante.

Le attività finanziarie a breve termine verso altri sono rappresentate dalla sottoscrizione di quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del

Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., per euro 1.200 mila, sulle quali sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 102 mila (euro 45 mila di competenza dell'esercizio).

Sulla base di IFRS 9 tale attività finanziaria è stata iscritta nella categoria residuale delle attività finanziarie "FVTPL" e dunque valutata al "fair value" con variazioni rilevate a conto economico.

Nota n. 10: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2025 sono pari ad euro 3.965 mila, in diminuzione rispetto ad euro 4.209 mila di fine esercizio precedente, prevalentemente composte da depositi bancari.

Totale Indebitamento Finanziario

Di seguito si evidenzia la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2025	31.12.2024
A - Disponibilità liquide	20	16
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	3.945	4.193
C - Altre attività finanziarie correnti	1.302	1.256
D - Liquidità (A + B + C)	5.267	5.465
E - Debito finanziario corrente	-18.810	-3.151
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.916	-2.149
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-20.726	-5.300
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-15.459	165
I - Debito finanziario non corrente	-7.466	-22.005
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-7.466	-22.005
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-22.925	-21.840

Per il commento alla suddetta posizione finanziaria netta si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in allegato.

Nota n. 11: 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.

Nota n. 12: Riserve

Il dettaglio delle riserve si evince dallo schema di stato patrimoniale.

La riserva sovrapprezzo azioni è rimasta invariata rispetto all'anno precedente.

La voce "Altre riserve", pari ad euro 19.855 mila (euro 17.064 mila del 31 dicembre 2024), ha avuto un incremento di euro 2.791 mila, composto:

- dalla destinazione del risultato dell'anno precedente, come da delibera assembleare del 30 aprile 2025, per euro 139 mila a riserva legale e per euro 2.632 mila a riserva straordinaria e
- dalla riserva stock option per euro 20 mila.

SITUAZIONE AL 31/12/2025

Riepilogo delle utilizzazioni
effettuate negli ultimi 3
esercizi

Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale *	14.870	B	14.870		
- Riserve di capitale:					
Sovraprezzo azioni **	10.138	A-B-C	10.138		
- Riserve di utili	19.886	B	19.886		
Riserva legale	949	B	949		
Riserva straordinaria	18.026	A-B-C	18.026		
Altre riserve	705	A-B-C	705		
Riserva da stock option	176		176		
Utili a nuovo	31	A-B-C	31		
Utile d'esercizio al 31.12.25	2.269		2.269		
Situazione al 31/12/2025					
Totale	47.163		47.163	-	-
Quota non distribuibile			18.019		
Residuo quota distribuibile			29.144		

Legenda

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

*: la possibilità di utilizzazione per copertura perdite è subordinata al preventivo utilizzo di tutte le altre riserve

**: l'ammontare della riserva non è distribuibile fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite del quinto del capitale sociale

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 13: Debiti finanziari a medio/lungo termine

La voce risulta pari ad euro 7.466 mila (euro 22.005 mila al 31 dicembre 2024) ed è composta per euro 4.000 mila dal finanziamento fruttifero ricevuto dal socio Marcegaglia Investments S.r.l., per euro 2.144 mila dalla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16 e per euro 1.322 mila dalla quota a medio-lungo del debito verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. derivante dall'escussione della garanzia di La Gaiana, riclassificato dalla voce *Altri debiti* dell'esercizio precedente, a seguito degli accordi con il socio.

Tale voce si è decrementata per euro 14.539 mila (rispetto al 31/12/2024 che risultava pari ad euro 22.005 mila) a seguito della riclassifica a BT del finanziamento verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l., per euro 15.000 mila, della riclassifica a BT debito finanziario riferito all'IFRS 16 per euro 861 mila, parzialmente compensate dall'iscrizione della quota a medio-lungo del debito verso il socio derivante dall'escussione della garanzia di La Gaiana per euro 1.322 mila.

Al 31 dicembre 2025, il tasso medio annuo d'interesse di Gruppo sui finanziamenti a lungo termine di cui sopra, è stato pari allo 4,89%.

Nota n. 14: Passività per imposte differite

La voce include imposte differite passive rilevate sugli ammortamenti e sul TFR per euro 15 mila e sulle differenze temporanee relative al 5% dei dividendi deliberati nel 2022 e nel 2023 da Gabetti Lab, ma non ancora incassati, per euro 48 mila.

Un maggiore dettaglio è esposto nel prospetto della fiscalità differita e anticipata tra gli allegati.

Nota n. 15: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include esclusivamente il TFR e presenta la movimentazione seguente:

Saldo al 31.12.2024	408
- Quota maturata nell'esercizio	217
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-116
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-70
- Indennità liquidate nell'esercizio (al netto della quota recuperata dal f.do tesoreria Inps)	-19
- Utilizzo fondo per imposta sostitutiva	-1
- utili/perdite attuariali	-26
Saldo al 31.12.2025	393

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2025 sono state le seguenti:

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: ISTAT 2022;
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2025

- frequenza anticipazioni 2,10%
- frequenza turnover 12,50%

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

Lo scenario economico-finanziario utilizzato per la valutazione viene descritto dalla seguente tabella:

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	3,18%
Tasso annuo di inflazione	2,00%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Corporate AA con duration 7-10 anni rilevato alla data della valutazione.

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre 2025

DBO al 31.12.2025

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Property Solutions S.p.A.	395.963,81	389.301,29	388.012,50	397.312,61	392.157,45	393.081,74

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Property Solutions S.p.A.	17.142,83	6,2

Anni	Erogazioni previste
1	59.393,99
2	54.051,32
3	49.888,97
4	47.139,53
5	79.204,04

PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 16: Debiti commerciali e altre passività a breve termine

Sono composti dai debiti verso fornitori per fatture da ricevere e per fatture già ricevute per l'importo di euro 1.595 mila (euro 1.866 mila al 31.12.2024) e dalle seguenti ulteriori voci:

Debiti verso controllate

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
<i>- Imprese controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Abaco Team S.p.A.	192	170
Gabetti Agency S.p.A.	28	7
Altri debiti :		
Abaco Team S.p.A.	0	16
Gabetti Agency S.p.A.	1.839	2.274
Moon Energy S.r.l.	367	264
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Tree Real Estate S.r.l.	0	1
Altri debiti :		
Recrea s.r.l.	293	0
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	73	135
Tree Real Estate S.r.l.	383	340
Assicurare S.r.l.	355	231
Monety S.r.l.	86	174
Totale debiti verso controllate	3.616	3.612

Il debito verso le società controllate è comprensivo per euro 3.016 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata (euro 2.895 mila al 31.12.2024).

Debiti tributari

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Debiti verso l'Erario per IRAP	29	0
Ritenute fiscali per IRPEF	174	184
Altri debiti verso l'Erario	0	1
Totale debiti tributari	203	185

Debiti verso Istituti di previdenza

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	23	36
Debiti verso INPS	311	367
Debiti verso Enti Dirigenti	20	28
Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.	354	431

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di dicembre 2025.

Altri debiti

	Saldo 31.12.2025	Saldo 31.12.2024
Debiti verso dipendenti	787	996
Debiti diversi	32	2.714
Altri risconti passivi	10	0
Totale altri debiti	829	3.710

I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi quattordicesima, ferie, r.o.l. e premi da liquidare.

Il decremento dei debiti diversi è dovuto al debito verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l., derivante dall'escussione della garanzia di La Gaiana, riclassificato nella voce "Debiti finanziari a medio-lungo termine" per euro 1.322 mila e nella voce "Debiti finanziari a breve termine" per euro 881 mila.

Nota n. 17: Debiti finanziari a breve termine

La voce al 31 dicembre 2025 ammonta ad euro 20.726 mila (euro 5.300 mila al 31 dicembre 2024) e si riferisce al finanziamento ricevuto dal socio Marcegaglia Investments S.r.l., riclassificato dai *"Debiti finanziari a medio-lungo termine"*, per euro 15.000 mila, al debito per interessi maturati sul suddetto finanziamento per euro 1.078 mila, al debito derivante dall'escussione della garanzia di La Gaiana verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l., riclassificato dalla voce *"Altri debiti"*, per euro 881 mila, al debito per interessi maturati su quest'ultimo per euro 28 mila, al finanziamento ricevuto da Tree Real Estate S.r.l. per euro 2.216 mila, da Abaco Team S.p.A. per euro 654 mila e alla quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2025 relativo all'applicazione dello standard IFRS 16 pari ad euro 869 mila.

Nota n. 18: Fondi rischi ed oneri

La voce *"Fondi per rischi ed oneri"* a breve termine, pari ad euro 63 mila (euro 6 mila al 31 dicembre 2024), ha avuto un incremento netto pari ad euro 57 mila, dovuto all'accantonamento di oneri per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato per euro 347 mila, al netto degli utilizzi dell'esercizio per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato pari ad euro 290 mila.

Al 31 dicembre 2025 tale voce ed è composta dall'accantonamento per un avviso bonario da parte dell'INPS per il ritardato versamento del contributo di licenziamento riferito alle procedure 2013, collettive ed individuali, oltre a sanzioni ed interessi per euro 6 mila e dallo stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato per euro 57 mila.

ALTRE INFORMAZIONI**Titoli di terzi**

Al 31 dicembre 2025 i titoli di terzi depositati presso la Società sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro mille per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso BPER Banca S.p.A. (già Banca Carige S.p.A.)

Passività potenziali

La Società ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie fiscali o relative a controversie con terzi (clienti o fornitori) il cui rischio di soccombenza appare possibile e di cui di seguito si dà informativa:

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

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

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

Per le pratiche di cui sopra, il cui valore non appare significativo, non sono appostati a bilancio, allo stato attuale, crediti per imposte provvisoriamente pagate, né fondi rischi, e non sono stati recuperati dati su iscrizioni a ruolo e pagamenti effettuati.

CONTO ECONOMICO

Nota n. 19: Ricavi

La voce ricavi pari ad euro 10.453 mila (euro 10.439 mila al 31 dicembre 2024) è composta prevalentemente da ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo e regolati sulla base di accordi contrattuali a condizioni di mercato, già evidenziati in dettaglio nella Relazione sulla Gestione.

Nota n. 20: Altri proventi

La voce altri proventi pari ad euro 106 mila (euro 67 mila al 31 dicembre 2024) è composta principalmente da sopravvenienze attive per euro 85 mila.

Nota n. 21: Costo del personale

Al 31 dicembre 2025, il costo del personale ammonta ad euro 4.035 mila. Il decremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è pari ad euro 547 mila, soprattutto a seguito di una riorganizzazione della struttura manageriale avvenuta nel corso dell'esercizio.

La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente:

	31.12.2024	Entrate	Trasferiti	Usciti	31.12.2025	Media giornaliera 2025	Media giornaliera 2024
Dirigenti	6	0	0	-2	4	4	6
Quadri	6	1	1	-2	6	6	5
Impiegati	44	3	-1	-9	37	40	43
Totale	56	4	0	-13	47	50	54

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2025	Anno 2024
Salari e stipendi	2.961	3.361
Oneri sociali	857	995
Accantonamento TFR	217	226
Totale costi per il personale	4.035	4.582

Nota n. 22: Ammortamenti

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2025	Anno 2024
Mobili e arredi	28	29
Attrezzature d'ufficio	10	12
Macchine contabili ed elettroniche	18	16
Radiomobili	2	1
Migliorie beni di terzi	12	26
Diritto d'uso immobili	776	751
Diritto d'uso automezzi	115	108
Ammortamento immobilizz. materiali	961	943
Software	41	28
Marchi e licenze	7	7
Ammortamento immobilizz. immateriali	48	35
Totale ammortamenti	1.009	978

Tale voce è riferita prevalentemente ai costi per ammortamento riferiti al diritto d'uso immobili pari ad euro 776 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 115 mila, iscritti sulla base di IFRS 16.

L'ammortamento del software si riferisce principalmente alla quota dell'anno relativa al sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne".

L'ammortamento delle migliorie beni di terzi si riferisce alla sede di Milano, via Quaranta, ed agli uffici territoriali di Napoli, Genova, Como e Modena.

Nota n. 23: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2025	Anno 2024
Canoni di manutenzione	734	722
Spese per energia, telefoniche, pulizia	155	151
Pubblicità e promozione	97	154
Consulenze diverse	1.794	1.791
Servizi società di revisione	86	68
Servizi per il personale	140	311
Costi di formazione e ricerca personale	90	110
Emolumenti amministratori	439	522
Emolumenti sindaci	50	50
Servizi da imprese controllate	829	803
Servizi finanziari	38	31
Assicurazioni	70	67
Libri e giornali	34	25
Prestazioni da Wikicasa S.r.l.	123	120
Altri costi	180	80
Totale costi per servizi	4.859	5.005

Il decremento netto della voce pari ad euro 146 mila è prevalentemente imputabile a minori costi per pubblicità e promozione per euro 57 mila, minori costi per servizi al personale per euro 170 mila, minori costi per emolumenti amministratori per euro 83 mila, parzialmente compensato da maggiori costi per servizi resi dalla società di revisione per euro 18 mila, maggiori costi per servizi da imprese controllate per euro 26 mila, maggiori costi per manutenzioni per euro 12 mila e maggiori costi per prestazioni di servizi diverse per euro 99 mila.

Nota n. 24: Altri costi operativi

	Anno 2025	Anno 2024
Godimento beni di terzi	219	235
Accantonamenti per rischi	347	0
Accantonamenti per svalutazione crediti attivo circolante	36	15
Altri costi:		
Spese societarie	27	26
Imposte e tasse	148	155
Quote associative	80	59
Perdite su crediti	70	0
Spese di rappresentanza	71	93
Altri oneri di gestione	152	243
Totale altri costi	548	577
Totale altri costi operativi	1.150	826

La voce imposte e tasse è principalmente composta da IVA indetraibile per euro 115 mila e da imposte relative alla raccolta e smaltimento dei rifiuti per euro 24 mila. Gli altri oneri di gestione comprendono, prevalentemente, sopravvenienze passive per euro 17 mila, spese per carburanti e lubrificanti per euro 51 mila, spese per cancelleria, materiale di consumo e cespiti da spendere per euro 28 mila, spese per costi indeducibili per euro 13 mila, spese per erogazioni liberali per euro 20 mila e spese per altri oneri diversi di gestione per euro 3 mila.

Nota n. 25: Proventi finanziari

	Anno 2025	Anno 2024
<i>Dividendi:</i>		
Abaco Team Engineering S.r.l.	0	730
Abaco Team S.p.A.	2.920	1.460
Dividendi	2.920	2.190
Altri proventi finanziari	2.094	2.466
Totale proventi finanziari	5.014	4.656

Gli altri proventi finanziari includono principalmente: per euro 1.785 mila gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo: Abaco Team Engineering S.r.l., Gabetti Agency S.p.A., Patrigest S.p.A., Gabetti Lab S.p.A. e Moon Energy S.r.l., per euro mille gli interessi attivi di conto corrente e per euro 46 mila la rivalutazione monetaria maturata sulle quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., che sulla base di IFRS 9 è stata iscritta tra le attività finanziarie "FVTPL" e valutata al "fair value" con variazioni rilevate a conto economico. Inoltre la voce accoglie le commissioni finanziarie verso la società Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A. rispettivamente per euro 244 mila e per euro 18 mila, addebitate a seguito della garanzia prestata a favore degli istituti di credito finanziatori.

Nota n. 26: Oneri finanziari

La voce pari ad euro 1.542 mila (euro 1.761 mila al 31 dicembre 2024) è composta prevalentemente da interessi passivi sul finanziamento delle società del gruppo Abaco Team S.p.A. e Tree Real Estate S.r.l. per euro 219 mila, da interessi passivi sul finanziamento del socio Marcegaglia Investments S.r.l. per euro 1.170 mila e dall'effetto di IFRS 16 (leases), che ha generato costi finanziari per euro 150 mila.

Nota n. 27: Valutazione di attività finanziarie

E' composta dalla svalutazione sulla partecipazione in Abaco Engineering S.r.l. per euro 737 mila.

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto indicato alla nota n. 3.

Nota n. 28: Imposte sul reddito

La voce positiva per euro 29 mila (positiva per euro 762 mila al 31 dicembre 2024) accoglie IRES da consolidato fiscale per euro 534 mila, IRAP d'esercizio per euro -80 mila, l'iscrizione di imposte anticipate nette per euro -452 mila, l'utilizzo di imposte differite per euro 2 mila e imposte da esercizio precedente per euro 25 mila.

Il dettaglio analitico con l'evidenza delle differenze temporanee iscritte nell'esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte é evidenziato nell'apposito prospetto allegato alla presente nota.

Gruppo Marcegaglia Holding – informativa Pillar 2

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

In ossequio a quanto condiviso a livello internazionale in base alle indicazioni dell’OCSE e, più in particolare, alle disposizioni della direttiva UE 2022/2523, il citato D.lgs. prevede che l’eventuale imposizione integrativa da Secondo Pilastro sia prelevata attraverso:

- l’imposta minima nazionale (QMDTT), dovuta in relazione alle imprese di un gruppo multinazionale o nazionale localizzate in Italia e ivi soggette ad una bassa imposizione;
- l’imposta minima integrativa (IIR), dovuta da controllanti localizzate in Italia di gruppi multinazionali o nazionali in relazione alle imprese soggette ad una bassa imposizione facenti parte del gruppo;
- l’imposta minima suppletiva (UTPR), dovuta da una o più imprese di un gruppo multinazionale localizzate in Italia in relazione alle imprese estere facenti parte del gruppo soggette ad una bassa imposizione quando non è stata applicata, in tutto o in parte, l’imposta minima integrativa equivalente in altri Paesi (efficace dal 01/01/2025).

Nello specifico, Gabetti Property Solutions S.p.A.

- ai fini della QMDTT (art. 18, comma 7 del Decreto 209/2023), è congiuntamente e solidalmente responsabile con le altre imprese del Gruppo (diverse dalle entità di investimento e le entità a controllo congiunto) localizzate in Italia per il pagamento dell’eventuale imposizione integrativa che dovesse emergere;
- ai fini dell’imposta minima integrativa (c.d. IIR), si qualifica quale “partecipante parzialmente posseduta” (“Partially Owned Parent Entity” o “POPE”) ed è tenuta pertanto (ai sensi dell’art. 15 del Decreto 209/2023), nei limiti della allocable share, al pagamento dell’eventuale imposizione integrativa che dovesse emergere in capo alle entità costitutive localizzate in paesi “a bassa imposizione”, ove non risulta implementata un’imposta minima nazionale locale. Per il 2025 tale ipotesi non è soddisfatta.

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

Sulla base delle informazioni ad oggi conosciute o ragionevolmente stimabili l'esposizione dal sottogruppo Gabetti (quale parte del Gruppo Marcegaglia) alle imposte sul reddito del Secondo Pilastro (GMT P2) si assume pari a zero sulla base dell'elaborazione degli ultimi dati finanziari disponibili (al 31/12/2025).

Si precisa che la suddetta stima è stata operata in conformità alle disposizioni previste dal Decreto Legislativo e dalla disciplina OCSE (cd. GloBE Rules) per quanto concerne i cd. "regimi semplificati transitori".

Nota n. 29 : Informativa sui rischi

INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI

CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie di IFRS 9.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valori espressi in migliaia di Euro	
				Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	15.051			15.051	6-7
Crediti commerciali	28.340			28.340	8
Attività finanziarie correnti	12.596	1.256		13.852	9
Disponibilità liquide	4.209			4.209	10
TOTALE	60.196	1.256		61.452	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Altre passività finanziarie M/L T	22.005			22.005	13
Debiti verso fornitori	5.676			5.676	16
Altre passività finanziarie	5.300			5.300	17
TOTALE	32.981			32.981	

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2025	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2025	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	51			51	6-7
Crediti commerciali	29.455			29.455	8
Attività finanziarie correnti	27.589	1.302		28.891	9
Disponibilità liquide	3.965			3.965	10
TOTALE	61.060	1.302		62.362	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2025	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2025	NOTE
Altre passività finanziarie M/L T	7.466			7.466	13
Debiti verso fornitori	5.210			5.210	16
Altre passività finanziarie	20.726			20.726	17
TOTALE	33.402			33.402	

Gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono stati iscritti al *fair value* utilizzando parametri ufficiali rivenienti dall'emittente.

Al 31 dicembre 2025 si è proceduto ad un accantonamento al fondo svalutazione crediti per euro 36 mila a rettifica di alcuni crediti di difficile esigibilità. Il fondo svalutazioni crediti al 31/12/2025 è pari ad euro 36 mila.

Fair value di attività e passività finanziarie

Il *fair value* delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il *credit spread*.

Il *fair value* relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al *fair value* siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività e passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 – che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2024 e al 31 dicembre 2025, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2024	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.256	1.256
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.256	1.256

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2025	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.302	1.302
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.302	1.302

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio:

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2024	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività disponibili per la vendita		45			9
Passività a Fair Value (TFR)			(28)	(28)	15
TOTALE	0	45	(28)	(28)	

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2025	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività disponibili per la vendita		45			9
Passività a Fair Value (TFR)			26	26	15
TOTALE	0	45	26	26	

Rischio di cambio

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di prezzo

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di tasso di interesse

La Società non è esposta a tale rischio

Rischi connessi alla liquidità disponibile ed all'indebitamento finanziario

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2025 il Gruppo ha stimato una generazione di cassa operativa in sostanziale pareggio. La generazione di cassa del Gruppo (senza il sottogruppo Gabetti Lab) pari ad euro 2,6 milioni è compensata

dall'assorbimento di cassa del Gruppo Gabetti Lab dovuta al (i) business di Recrea dal quale, dal punto di vista finanziario, si prevede di generare cassa dal 2027 ed (ii) all'avvio del nuovo business relativo all'attività di ESCO effettuato sia come arranger, sia svolto direttamente.

Considerato che al 31 dicembre 2025 il Gruppo Gabetti dispone di euro 19,3 milioni di cassa e di euro 4,3 milioni di attività finanziarie prontamente liquidabili, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto per i 12 mesi successivi alla data del 31 dicembre 2025, comprensivo dei debiti finanziari correnti, tra i quali è incluso un finanziamento soci di euro 15 milioni con scadenza 30 luglio 2026, per il quale sono in corso trattative molto avanzate finalizzate al riscadenziamento. Per il dettaglio si rinvia a quanto espresso nel paragrafo "Indebitamento finanziario".

Inoltre, il Gruppo dispone di un ulteriore finanziamento soci, classificato nei debiti finanziari non correnti, di massimi euro 13 milioni sottoscritto in data 18 giugno 2021 e con scadenza 17 giugno 2028, utilizzato al 31 dicembre 2025 per euro 4 milioni.

In ogni caso, l'andamento finanziario del Gruppo è strettamente correlato all'andamento dei risultati economici e un possibile peggioramento di essi, derivante dal peggioramento del mercato immobiliare, potrebbe influenzare negativamente la capacità finanziaria del Gruppo.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", le obbligazioni finanziarie di Gabetti Property Solutions S.p.A., riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

2024

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Finanziamenti	27.305	0	5.300	22.005	0	27.305	13-17
Totale	27.305	0	5.300	22.005	0	27.305	

2025

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Finanziamenti	28.192	0	20.726	7.466	0	28.192	13-17
Totale	28.192	0	20.726	7.466	0	28.192	

Milano, 16 marzo 2026

Per il Consiglio di Amministrazione
 Il Presidente e Amministratore Delegato
 Fabrizio Prete

PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Allegato n° 1) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Immateriali.

Allegato n° 2) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Materiali.

Allegato n° 3) - Elenco partecipazioni in imprese controllate e collegate al 31 dicembre 2025 ex-art. 2427 n. 5 C.C..

Allegato n° 4) – Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita e anticipata.

Allegato n° 5) – Prospetto di riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva.

Allegato n° 6) – Compensi corrisposti alla Società di Revisione

Allegato n. 7) – Relazione del Dirigente Preposto e dell'Amministratore Delegato

Allegato n° 8) – Relazione della Società di Revisione.

Allegato n° 9) – Relazione del Collegio Sindacale.

I prospetti supplementari e gli allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.

ALLEGATO N. 1

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI
 (importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo al 01.01.2025
Marchi e licenze	250		(220)		30
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.929		(2.903)	(11)	15
Immobilizzazione in corso e acconti	72			(8)	0
Totale	3.251	0	(3.123)	(19)	45

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammortamenti	Svalutazioni
Marchi e licenze					(7)	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	69	64			(41)	
Immobilizzazione in corso e acconti		(64)				
Totale	69	0	0	0	(48)	0

(A) Di cui:

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2025
Marchi e licenze	250		(227)		23
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	3.062		(2.944)	(11)	107
Immobilizzazione in corso e acconti	8			(8)	0
Totale	3.320	0	(3.171)	(19)	130

ALLEGATO N. 2

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 01.01.2025	
			(A)			
- Mobili e attrezzature d'ufficio	681		(552)		129	
- Macchine contabili ed elettroniche	760		(705)		55	
- Altri beni materiali	7.869		(3.972)		3.897	
- Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0	
Totale	9.310	0	(5.229)	0	4.081	
Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazione	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Rivalutazioni
			(A)			
- Mobili e attrezzature d'ufficio	24			(39)		
- Macchine contabili ed elettroniche	8			(20)		
- Altri beni materiali	35		(21)	(902)		
- Immobilizzazioni in corso e acconti						
Totale	67	0	(21)	(961)	0	0
(A) Di cui (in unità di Euro):						
Costo originario			(29)	0		
Ammortamenti ordinari			8	0		
Totale			(21)	0		
Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2025	
- Mobili e attrezzature d'ufficio	705		(591)		114	
- Macchine contabili ed elettroniche	768		(725)		43	
- Altri beni materiali	7.875		(4.866)		3.009	
- Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0	
Totale	9.348	0	(6.182)	0	3.166	

ALLEGATO N. 3

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E ALTRE IMPRESE
(EX ART. 2427 N. 5 DEL CODICE CIVILE)
 (importi in migliaia di Euro)

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio netto		Risultato al 31.12.2025		Quota posseduta	Valore di carico (B)	Valore ex art. 2426 n.4 C.C. (C)	Differenze	
			Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota (A)	Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota				(A)-(B)	(C)-(B)
Controllate											
Gabetti Agency S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	4.650	5.192	5.192	(992)	(992)	100%	5.833	5.192	(641)	(641)
Patrigest S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.550	971	971	(451)	(451)	100%	1.925	971	(954)	(954)
Abaco Team S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	2.000	4.854	4.854	2.377	2.377	100%	2.136	4.854	2.717	2.717
Abaco Team Engineering S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	100	(40)	(40)	(764)	(764)	100%	689	(40)	(729)	(729)
Gabetti Lab S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.000	1.685	859	132	67	51%	1.996	859	(1.137)	(1.137)
Moon Energy S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	45	(274)	(192)	(122)	(85)	70%	253	(192)	(445)	(445)
AssicuraRe S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	145	68	38	(9)	(5)	55%	80	38	(42)	(42)
Totali		9.491	12.455	11.680				12.912	11.680	(1.230)	(1.230)

ALLEGATO N.4

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA
PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2024			UTILIZZI 2025		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3
Imposte (anticipate):						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(6.799.193)	24,00%	(1.631.806)	2.804.990	24,00%	673.198
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
TOTALE	(6.799.193)		(1.631.806)	2.804.990		673.198
Imposte differite:						
F.do TFR IAS	57.994	24,00%	13.918	(21.300)	24,00%	(5.112)
Storno ammort.immobil.immat IAS	3.058	24,00% 3,90%	735 120	0	24,00% 3,90%	0 0
Storno ammort.mobil.mat. IAS	2.818	24,00% 3,90%	675 110	(195)	24,00% 3,90%	(47) (8) (*)
Dividenti non incassati	198.073	24,00%	47.537	0	24,00%	0
TOTALE	261.943		63.095	(21.495)		(5.167)
Imposte differite (anticipate) nette	(6.537.250)		(1.568.711)			
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(47.343.930)	24,00%	(11.362.543)			
- per altro	(674.397)	24,00% 5,57%	(161.855) (1.330)			

(*) Importi non transitati da conto economico

./.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA
PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	NUOVE ISCRIZIONI 2025			ESERCIZIO 31/12/2025		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)		(A3+B3+C3)
Imposte (anticipate):						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(919.795)	24,00%	(220.751)	(4.913.998)	24,00%	(1.179.359)
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
TOTALE	(919.795)		(220.751)	(4.913.998)		(1.179.359)
Imposte differite:						
F.do TFR IAS	26.364	24,00%	6.328	63.058	24,00%	15.134
Storno ammort.immobil.immat IAS	8.922	24,00% 3,90%	2.141 348	11.980	24,00% 3,90%	2.876 468
Storno ammort.mobil.mat. IAS	697	24,00% 3,90%	168 27	3.320	24,00% 3,90%	796 129
Dividenti non incassati	0	24,00%	0	198.073	24,00%	47.537
TOTALE	35.983		9.012	276.431		66.940
Imposte differite (anticipate) nette				(4.637.567)		(1.112.419)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo				(46.530.627)	24,00%	(11.167.350)
- per altro				(688.846)	24,00% 5,57%	(165.323) (1.405)

(*) Importi non transitati da conto economico

ALLEGATO N. 5

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

	IRES		IRAP		TOTALE
Utile prima delle imposte	2.977.463,00		2.977.463,00		
Aliquota teorica applicabile	24,00%		5,57%		29,57%
Redditi non imponibili	- 33.382,00	-0,27%	4.720,00	-0,01%	-0,28%
Dividendi non imponibili	- 2.774.000,00	-22,36%	2.920.000,00	-5,46%	-27,82%
Svalutazioni non deducibili	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Costi indeducibili	302.363,00	2,44%	963.152,00	1,79%	4,23%
Accantonamenti non deducibili	347.240,00	2,80%	383.243,00	0,72%	3,52%
Altre differenze permanenti	- 28.556,00	-0,23%	61.695,00	0,12%	-0,11%
Differenze temporanee relative ad anni precedenti	- 209.493,00	-1,69%	24.399,00	-0,04%	-1,73%
Aliquota effettiva da fiscalità corrente	4,69%		2,69%		7,38%
Variaz. da consolidato (int.passivi, perdite e ACE)		-22,61%		0,00%	-22,61%
Variaz. da fiscalità anticipata/differita		15,10%		0,01%	15,11%
Variaz. da imposte esercizi precedenti		-0,81%		-0,03%	-0,84%
Imponibile fiscale	581.635,00		1.436.434,00		
Aliquota effettiva	-3,63%		2,67%		-0,96%

ALLEGATO N. 6

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
COMPENSI CORRISPOSTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE

(Valori in migliaia di Euro)

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti di Consob, di seguito vengono indicati i compensi maturati nel 2025 verso la Società di Revisione:

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compensi esercizio 2025
Revisione contabile	Forvis Mazars S.p.A.	Capogruppo	64
Revisione contabile	Forvis Mazars S.p.A.	Controllate	233
Servizi di attestazione (1)	Forvis Mazars S.p.A.	Capogruppo	7
Altri servizi (2)	Mazars Italia S.p.A.	Capogruppo	15
Totale			319

(1) Servizi di attestazione dichiarazioni fiscali

(2) Pareri di congruità e altre attività legate agli aumenti di capitale

ALLEGATO N. 7: Relazione del Dirigente Preposto, del Presidente e dall'Amministratore Delegato

ATTESTAZIONE

DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio nel corso dell'esercizio 2025.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025:

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

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 16 marzo 2026

Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione
e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete

L'Amministratore Delegato
Marco Speretta

Il Dirigente preposto alla
redazione dei documenti contabili
Maurizio Gresele

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

MLMR/FSTR/ctro – R202600457

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. (di seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale finanziaria al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che include le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Forvis Mazars S.p.A.

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

Valutazione delle partecipazioni

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio separato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Partecipazioni”.

Note esplicative al bilancio separato – Nota 3 e Nota 27.

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione contabile
Procedure di revisione svolte

Al 31 dicembre 2025 il bilancio separato include partecipazioni in società controllate il cui valore di carico ammonta complessivamente a euro 12,9 milioni.

La recuperabilità delle suddette attività è verificata dagli Amministratori alla data di riferimento del bilancio e ogni qualvolta si manifestino indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del relativo valore recuperabile attraverso un test di *impairment*.

In particolare, gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile delle partecipazioni detenute direttamente e indirettamente tramite le partecipazioni in oggetto.

I dati economici predisposti dagli Amministratori e utilizzati al fine del test di *impairment* derivano dai piani triennali 2026-2028.

La valutazione delle partecipazioni ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio separato, in considerazione del relativo ammontare, della complessità dei processi connessi e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore recuperabile.

Le procedure di revisione svolte con riferimento a tale aspetto chiave, che hanno previsto anche il coinvolgimento di esperti di valutazioni, hanno incluso:

- individuazione e comprensione dei presidi organizzativi e dei controlli previsti dal sistema di controllo interno della Società sul processo di valutazione delle partecipazioni e sulle modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore delle stesse;
 - verifica della ragionevolezza delle principali variabili e delle ipotesi sottostanti le previsioni formulate nei piani 2026 – 2028;
 - analisi degli scostamenti tra le stime effettuate l'anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
 - esame delle assunzioni chiave alla base del modello di *impairment*, anche mediante l'analisi di *benchmark*;
 - verifica dell'accuratezza matematica dei modelli di calcolo utilizzati;
 - verifica dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio d'esercizio.
-

Responsabilità degli amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

[Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento \(UE\) 537/2014](#)

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 30 aprile 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Comitato per il Controllo Interno, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

[Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari](#)

[Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento \(UE\) 2019/815](#)

Gli amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio con le disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

[Giudizi e dichiarazioni ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e\), e-bis\) ed e-ter\), del D.Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98](#)

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2025, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2025;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98.

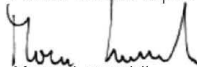
A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 9 aprile 2026

Forvis Mazars S.p.A.



Marco Lumeridi
Socio - Revisore Legale

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40
Capitale sociale euro 14.869.514,00 interamente versato
Codice fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029
Numero R.E.A. MI - 975958
Partita IVA n. 03650800158

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**

(ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile)

BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2025

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale di Gabetti Property Solutions S.p.A. (la «Società»), emittente strumenti finanziari quotati e soggetta alle disposizioni del D.Lgs. n. 58/1998, presenta di seguito la propria relazione per riferire sull'attività svolta nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 e delle ulteriori disposizioni normative e regolamentari applicabili.

Il Collegio Sindacale attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea degli azionisti del 29 aprile 2024 per il triennio 2024-2026 e terminerà il proprio mandato alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'esercizio che si chiuderà il 31 dicembre 2026.

Il Collegio Sindacale evidenzia sin d'ora che l'attività di vigilanza è stata svolta con carattere continuativo nel corso dell'intero esercizio, secondo un approccio basato sul rischio, coerente con le caratteristiche dimensionali, organizzative e operative della Società, nonché con le indicazioni contenute nelle Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate.

La Società ha adottato il modello di governance tradizionale e il Collegio Sindacale svolge il ruolo di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, come modificato dal D.Lgs. 17 luglio 2016, n. 135, di recepimento della Direttiva 2014/56/UE, cui competono ulteriori specifiche funzioni di controllo e monitoraggio in tema di informativa finanziaria e revisione legale.

La funzione di revisione legale, per gli esercizi dal 2021 al 2029, è stata affidata alla società Forvis Mazars S.p.A. dall'Assemblea degli azionisti del 30 aprile 2021.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, il Collegio Sindacale ha svolto i compiti di vigilanza previsti dalla legge, attenendosi alle disposizioni Consob in materia di controlli societari, secondo i principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché ai criteri applicativi espressi nel Codice di Corporate Governance cui la Società ha dichiarato di aderire, nei limiti e secondo le modalità rese note al mercato.

Sulle attività svolte nel corso dell'esercizio, anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla Consob con Comunicazione DEM/1025564 del 6 aprile 2001, modificata e integrata con Comunicazione DEM/3021582 del 4 aprile 2003 e DEM/6031329 del 7 aprile 2006, il Collegio Sindacale espone quanto segue.

Attività di vigilanza

Nel corso del 2025, il Collegio Sindacale ha svolto pienamente le sue funzioni di vigilanza e adempiuto ai propri compiti esercitando i poteri allo stesso conferiti dalla legge e potendo contare su informazioni ottenute da parte

dell'organo amministrativo, dei comitati endoconsiliari, delle funzioni aziendali competenti e del soggetto incaricato della revisione legale.

Il Collegio Sindacale ha operato mantenendo un adeguato livello di scetticismo professionale e ponendo particolare attenzione alle aree caratterizzate da maggiore complessità valutativa o da profili di rischio, anche in relazione al contesto economico generale e alle specificità del settore di riferimento.

Nello svolgimento della propria attività, il Collegio Sindacale ha mantenuto una costante interlocuzione con le funzioni di controllo, con il management e con la società di revisione, acquisendo gli elementi conoscitivi necessari ai fini dell'espletamento dei propri compiti istituzionali.

Sulle attività svolte rappresenta quanto segue:

- (i) ha effettuato verifiche e raccolto informazioni, acquisendo gli elementi di conoscenza necessari per vigilare, ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. 58/98;
- (ii) ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, nonché sull'attuazione concreta delle regole di governo societario previste dal Codice di Corporate Governance e sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, senza alcuna osservazione;
- (iii) ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa e del sistema amministrativo-contabile della Società - anche rispetto alle finalità dell'art. 2086 del codice civile e del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 - nonché sull'idoneità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento delle necessarie informazioni dall'alta direzione, dai responsabili delle competenti funzioni aziendali, dalle risultanze delle verifiche effettuate dalla società di revisione e dall'esame dei documenti aziendali, ivi comprese le codificate procedure amministrative e, a tale riguardo, il Collegio Sindacale non ha osservazioni da evidenziare;
- (iv) ha partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea che si sono svolte nel rispetto delle disposizioni legislative e statutarie che ne disciplinano il funzionamento;
- (v) ha ottenuto dagli Amministratori, con la periodicità normativamente prevista, adeguate informazioni sulle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensione e caratteristiche economico-patrimoniali e finanziarie come esposte nella Relazione sulla gestione, a cui si fa rinvio.
- (vi) sulla base delle informazioni rese disponibili, il Collegio Sindacale può ragionevolmente ritenere che le operazioni intraprese siano conformi alla legge ed allo statuto sociale e non siano manifestamente imprudenti o azzardate o in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- (vii) non ha rilevato, dalle informazioni rese disponibili nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, che gli Amministratori abbiano posto in essere operazioni in potenziale conflitto d'interessi con la Società;
- (viii) può attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci;
- (ix) può dare atto che il Consiglio di Amministrazione riceve adeguate informazioni dal presidente del Consiglio di Amministrazione e dall'Amministratore Delegato, dal Comitato Controllo e Rischi e vigila sul generale andamento della gestione;
- (x) ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, prendendo atto della valutazione positiva espressa dal Consiglio di Amministrazione in ordine all'adeguatezza e all'effettivo funzionamento di tale sistema, del parere complessivamente favorevole espresso dal Comitato Controllo e Rischi, nonché dei rapporti periodici e della relazione annuale della funzione di Internal Audit, dai quali non risultano criticità significative in merito al funzionamento del sistema; alla luce degli elementi informativi acquisiti, il Collegio Sindacale non ha ravvisato elementi tali da indurre a ritenere non adeguato, nel suo complesso, il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi della Società;
- (xi) ha ottenuto informazioni dall'Organismo di Vigilanza in ordine all'attuazione del Modello di organizzazione, gestione e controllo adottato ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001, alle modalità organizzative e procedurali

- poste in essere e agli esiti dell'attività svolta, senza che siano emersi fatti o circostanze di rilievo da segnalare nella presente relazione;
- (xii) ha vigilato, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lett. c bis), del D.Lgs. n. 58/98, sulle modalità di concreta attuazione del Codice di Corporate Governance, approvato dal Comitato per la Corporate Governance nel 2020, cui la Società ha dichiarato di aderire, tenuto conto delle motivate eccezioni indicate nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 16 marzo 2026;
 - (xiii) ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per le valutazioni sull'indipendenza degli Amministratori non esecutivi qualificati come indipendenti;
 - (xiv) ha verificato che la Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari contenga le informazioni richieste dall'art. 123 bis del D.Lgs. n. 58/98 nonché altre informazioni rese in adempimento alla normativa che disciplina gli emittenti quotati in mercati regolamentati;
 - (xv) ha monitorato l'adeguatezza e la concretezza dei flussi informativi interfunzionali, anche in un'ottica di rafforzamento del presidio informativo del Collegio Sindacale, verificando che i principali processi di reporting verso l'organo di controllo risultassero strutturati e coerenti con le esigenze di vigilanza continuativa;
 - (xvi) ha dedicato attenzione, in linea con la prassi di vigilanza, ai presidi adottati dalla Società in materia di segnalazioni whistleblowing, verificando l'esistenza di un impianto procedurale formalizzato e il relativo funzionamento in termini generali.

Nel corso dell'esercizio 2025, il Collegio Sindacale ha tenuto, complessivamente, diciannove riunioni collegiali, comprensive anche di quelle svolte nella propria qualità di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010, ciascuna finalizzata a specifiche attività di vigilanza e controllo. In particolare, quattro di queste riunioni sono state dedicate alle verifiche periodiche trimestrali, alle quali hanno partecipato il management apicale della Società e i responsabili delle principali funzioni aziendali coinvolte.

Nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale ha altresì tenuto specifici incontri con il soggetto incaricato della revisione legale, frequentemente convocato anche nell'ambito delle verifiche periodiche, al fine di assicurare un adeguato coordinamento informativo e un efficace scambio di informazioni rilevanti ai fini dell'espletamento delle rispettive funzioni, nonché incontri specifici con i Presidenti dei Collegi Sindacali delle società controllate, al fine di rafforzare il presidio informativo delle attività di vigilanza a livello di Gruppo.

Il Collegio Sindacale ha inoltre intrattenuto interlocuzioni con le competenti funzioni aziendali, anche con riferimento ai presidi di controllo interno.

Nel corso dell'esercizio 2025 il Collegio Sindacale:

- ha preso parte alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali è stato informato sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, patrimoniale e finanziario poste in essere dalla Società e dalle sue controllate nell'esercizio di riferimento, le quali sono sintetizzate nel progetto di Bilancio al quale fa espresso rinvio;
- ha partecipato, anche per il tramite del proprio Presidente, alle riunioni dei comitati endoconsiliari, tra cui il Comitato Controllo e Rischi e il Comitato Nomine e Politiche Retributive, acquisendo le informazioni rilevanti ai fini dell'esercizio delle proprie funzioni di vigilanza;
- ha mantenuto un costante flusso informativo con l'Organismo di Vigilanza e con la funzione di Internal Audit, anche mediante incontri e scambi informativi, senza che siano emersi fatti o circostanze di rilievo da segnalare nella presente relazione.

Il Collegio Sindacale rende noto che:

- nel corso dell'esercizio e fino alla data odierna non sono pervenute denunce ai sensi dell'art. 2408 del codice civile, né esposti da parte di terzi;

- non sono stati notificati alla Società ricorsi relativi a denunce al Tribunale ai sensi dell'art. 2409, primo comma, del codice civile, né il Collegio Sindacale ha dovuto effettuare denunce ai sensi dell'art. 2409, settimo comma, del codice civile;
- non è dovuto intervenire per omissioni o ritardi dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2406 del codice civile;
- non ha effettuato segnalazioni all'organo amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- non ha ricevuto comunicazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*novies* del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- ha verificato l'adeguamento della Società alle disposizioni di cui al D.Lgs. 10 marzo 2023, n. 24 in materia di whistleblowing, prendendo atto dell'adozione del relativo sistema di segnalazione e del suo funzionamento in termini generali;
- nel corso delle attività poste in essere non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità significative tali da richiederne la menzione nella presente relazione;
- nel corso dell'esercizio ha rilasciato i pareri richiesti ai sensi di legge e di norme regolamentari: in particolare si è espresso in tutti quei casi in cui è stato richiesto dal Consiglio di Amministrazione anche in adempimento alle disposizioni che, per talune decisioni, richiedono la preventiva consultazione del Collegio sindacale;
- nel corso dell'esercizio, nel suo ruolo di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, ha svolto le procedure, in ottemperanza all'art. 5, paragrafo 4, Regolamento (UE) n. 537/2014, per l'approvazione preventiva del conferimento di incarico per servizi diversi dalla revisione, alla società di revisione Forvis Mazars S.p.A.; all'esito delle relative istruttorie il Collegio Sindacale ha approvato l'attribuzione dell'incarico proposto, verificandone la compatibilità con la disciplina applicabile e con il principio di indipendenza del revisore;
- ha vigilato sull'osservanza degli obblighi in materia di informazioni regolamentate, informazioni privilegiate o comunicazioni dalle Autorità di Vigilanza, prendendo atto che la Società, in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance e con la disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014, ha adottato un «Regolamento per il trattamento delle informazioni rilevanti/privilegiate, l'istituzione e la tenuta della *Relevant Information List* e dell'elenco Insider e l'Internal Dealing» entrato in vigore dal 1° dicembre 2021;
- ha esaminato, con l'assistenza del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, le procedure amministrative e contabili relative all'attività di formazione del bilancio della Società, del bilancio consolidato e della relazione finanziaria semestrale, oltre che gli altri documenti contabili periodici;
- il Consiglio di Amministrazione ha presentato, nei termini di legge, la relazione finanziaria relativa al primo semestre 2025, di cui all'art. 154 ter, comma 2, del D. Lgs. 58/98, rendendola pubblica nei tempi e con le modalità prescritte dall'apposita normativa emanata da Consob, e ha trasmesso, su base volontaria, in continuità di contenuto informativo e di termini di pubblicazione rispetto alla disciplina previgente, i resoconti intermedi sulla gestione del primo e del terzo trimestre 2025.

Vigilanza sui rapporti infragruppo o con parti correlate

Il Collegio Sindacale non ha avuto indicazioni dal Consiglio di Amministrazione e dalla Società di revisione di significative operazioni con società infragruppo, con parti correlate o con terzi tali da evidenziare profili di atipicità o di non usualità per contenuti, natura, dimensioni e collocazione temporale.

Il Consiglio di Amministrazione, nella Relazione sulla gestione e nelle note di commento al bilancio consolidato e separato, ha illustrato, anche mediante apposite tabelle, le principali operazioni infragruppo e i rapporti con parti correlate realizzate nell'esercizio 2025, nonché le relative caratteristiche e i relativi effetti sulla situazione

patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico e sui flussi finanziari della società e/o del gruppo, e che - ove previsto dalla normativa applicabile - i relativi documenti informativi sono stati messi a disposizione del pubblico nel rispetto delle disposizioni in materia di trasparenza e di informativa societaria.

Il Collegio Sindacale ha vigilato sulla conformità della *Procedura per le Operazioni con Parti Correlate*, adottata dalla Società ai sensi dell'art. 2391 *bis* del codice civile e dal Regolamento Consob adottato con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, e successive modifiche, ai principi indicati nel medesimo regolamento, nonché sulla sua osservanza.

Il Collegio Sindacale rammenta che la Società esercita l'attività di direzione e coordinamento sulle società controllate.

Il Collegio Sindacale ha verificato la tempestività dei flussi informativi tra la Società e le altre società del Gruppo e l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del D.Lgs. 58/1998.

Autovalutazione del collegio sindacale

Nel corso dell'esercizio e, da ultimo, nella riunione tenutasi il 13 marzo 2026, il Collegio Sindacale ha effettuato il periodico accertamento del permanere dei requisiti di indipendenza, nonché di professionalità e onorabilità, in capo ai propri componenti, come previsto dalla legge, dai principi enunciati nelle Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché dal Codice di Corporate Governance, ad esclusione della raccomandazione 7, dell'art. 2, con riferimento alle lettere e) ed f) a cui la Società ha dichiarato di non aderire.

Il Collegio Sindacale ha preso atto che i propri componenti:

- non ricadono in alcuna situazione di ineleggibilità, incompatibilità e decadenza prevista dalla legge, dalla regolamentazione applicabile e dallo Statuto sociale;
- possiedono i requisiti di onorabilità prescritti dalla normativa vigente e non hanno avuto interessi, per conto proprio o di terzi, in operazioni della Società nel corso dell'esercizio;
- non sono soggetti ai limiti di cumulo degli incarichi stabiliti dall'art. 144-terdecies del Regolamento Emittenti in quanto ricoprono la carica di componente dell'organo di controllo in un solo emittente;
- assicurano, nella composizione del Collegio Sindacale, il rispetto dell'equilibrio tra i generi, secondo quanto previsto dalla disciplina pro tempore vigente e dallo Statuto sociale.

L'esito della verifica svolta, che ha confermato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo a tutti i componenti del Collegio Sindacale, è stato comunicato al Consiglio di Amministrazione ai fini della relativa informativa al mercato, nell'ambito della Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.

Il Collegio Sindacale ha effettuato un processo di autovalutazione relativo all'esercizio 2025, sulla propria composizione e sul proprio funzionamento secondo le indicazioni contenute nelle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate e nel documento applicativo "L'autovalutazione del Collegio Sindacale" entrambi a cura del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Il processo di autovalutazione è stato condotto secondo un approccio metodologico strutturato, basato su elementi qualitativi e quantitativi, tenendo conto delle informazioni disponibili e delle evidenze raccolte nel corso dell'attività di vigilanza.

Nel complesso, l'autovalutazione ha restituito un quadro favorevole quanto alla composizione, all'equilibrio delle competenze, al funzionamento collegiale, all'adeguatezza dei flussi informativi e all'effettivo esercizio delle prerogative di vigilanza del Collegio Sindacale. Gli esiti delle verifiche svolte e le valutazioni conclusive sono stati trasfusi in una relazione di sintesi, trasmessa al Consiglio di Amministrazione e oggetto di specifica informativa al mercato nell'ambito della Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.

Attività del Comitato per il controllo interno e la revisione contabile

Il Collegio Sindacale, nello svolgimento delle proprie attività ha tenuto conto delle modifiche apportate al D.Lgs. 39/2010 dal D.Lgs. n. 135/2016 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014, con particolare riguardo alla funzione assunta in qualità di *Comitato per il controllo interno e la revisione contabile* ai sensi dell'articolo 19 del D. Lgs. 39/2010 ed in tale ambito:

- ha informato l'organo amministrativo dell'esito dell'attività di revisione legale;
- ha monitorato il processo di informativa finanziaria e verificato le misure adottate dalla Società per garantirne l'integrità;
- ha monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato;
- ha verificato e monitorato l'indipendenza della società di revisione.

Le attività sopra indicate sono state svolte nei limiti delle attribuzioni previste dall'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, senza sovrapposizione alle responsabilità proprie del soggetto incaricato della revisione legale.

Il Collegio Sindacale ha tenuto incontri con i rappresentanti della società di revisione nel corso dei quali sono stati svolti opportuni scambi informativi; ha ricevuto informazioni in merito alla strategia di revisione, alle aree di attenzione, ai controlli eseguiti e ai relativi esiti, nonché alle questioni fondamentali incontrate nello svolgimento dell'attività, senza che siano emersi aspetti rilevanti meritevoli di specifica menzione o anomalie tali da incidere sui giudizi espressi sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato della Società.

Il Collegio Sindacale dà atto che in data 9 aprile 2026, il soggetto incaricato della revisione legale, Forvis Mazars S.p.A., ha trasmesso al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile la relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) 537/2014 sui risultati della revisione legale dei conti svolta (di seguito, la «**Relazione Aggiuntiva**»), dalla quale non emergono difficoltà o carenze significative incontrate nell'ambito della revisione stessa, né risultano identificate carenze significative della Società e del Gruppo.

La Relazione Aggiuntiva, in particolare, contiene la dichiarazione di conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'art. 6 paragrafo 2), lettera a) del Regolamento (UE) n. 537/2014, dalla quale non emergono situazioni idonee a compromettere la sua indipendenza, nonché le indicazioni in merito all'ammontare complessivo dei corrispettivi addebitati alla Società ed alle sue società controllate nel periodo dal 1 gennaio 2025 al 31 dicembre 2025, con specifico rinvio al prospetto dei corrispettivi presentato in bilancio ai sensi dell'art. 149 *duodecies* del Regolamento Emittenti.

Ai sensi dell'art. 19, comma 1 del D.Lgs. n. 39/2010, la Relazione Aggiuntiva verrà trasmessa dal Collegio Sindacale al Consiglio di Amministrazione.

Il Collegio Sindacale dà atto che in data 9 aprile 2026 la società di revisione Forvis Mazars ha rilasciato la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" sul bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, senza modifica, né richiami di informativa e nella quale ha attestato che la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 della Società e ha confermato che il giudizio sul bilancio di esercizio espresso nella predetta relazione è in linea con quanto indicato nella Relazione Aggiuntiva predisposta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014.

Il Collegio Sindacale prende atto delle risultanze contenute nella Relazione Aggiuntiva, utilizzandole quale elemento informativo rilevante nell'ambito delle proprie valutazioni, senza che ciò comporti una validazione autonoma delle attività di revisione svolte.

Il soggetto incaricato della revisione legale, Forvis Mazars S.p.A., ha, inoltre, attestato la predisposizione del bilancio d'esercizio in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018 in materia di preparazione dell'informativa finanziaria nel formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format).

Negli allegati alla Relazione Finanziaria Annuale 2025 sono evidenziati, ai sensi dell'art. 149 *duodecies* del Regolamento Emittenti, i corrispettivi di competenza dell'esercizio, riconosciuti alla società di revisione legale

“Forvis Mazars S.p.A.” per servizi di revisione e servizi diversi dalla revisione forniti alla Società e alle Società controllate.

Il Collegio ha verificato che non sono stati attribuiti incarichi non consentiti ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e monitorato il rispetto delle limitazioni di cui all'art. 4, comma 2, del Regolamento (UE) n. 537/2014 per quanto riguarda i servizi *non audit* resi a favore della società e delle sue controllate e della società madre.

I corrispettivi relativi a tali incarichi ammontano complessivamente a euro 21.500 e riguardano, in particolare, il servizio di sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali relative al periodo d'imposta 2024 ai fini della compensazione dei crediti tributari reso a Gabetti Property Solutions S.p.A., nonché l'emissione di un parere in merito al prezzo di emissione delle azioni nell'ambito degli aumenti di capitale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma e sesto comma, del codice civile e dell'art. 158, primo comma, del D. Lgs n. 58/98, connessi al piano di incentivazione 2025 - 2029

Tenuto conto della dichiarazione in materia di indipendenza rilasciata dalla Società di revisione legale ai sensi dell'art. dell'art. 6 paragrafo 2) del Regolamento Europeo 537/2014 e prendendo atto del contenuto della Relazione di trasparenza pubblicata dalla società di revisione sul proprio sito internet come previsto dal citato Regolamento e degli incarichi conferiti alla stessa da Gabetti Property Solutions S.p.A. e dalle società del Gruppo, il Collegio non ritiene che sussistano aspetti critici in materia di indipendenza del soggetto incaricato della revisione legale, Forvis Mazars S.p.A..

Bilancio d'esercizio

Il Collegio Sindacale ha ricevuto, entro i termini di legge, il progetto di bilancio consolidato del Gruppo e il progetto di bilancio dell'esercizio di GPS chiuso al 31 dicembre 2025, unitamente alla Relazione sulla gestione, approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 16 marzo 2026.

I bilanci sono stati redatti secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dalla Commissione europea.

Nei limiti della funzione demandata, il Collegio Sindacale ha vigilato sull'impostazione generale del Bilancio di esercizio e del Bilancio consolidato, e sulla loro conformità alle norme che ne disciplinano la formazione e la struttura e la rispondenza ai fatti ed alle informazioni di cui il Collegio Sindacale è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei propri doveri di vigilanza.

L'attività di vigilanza è stata svolta secondo un approccio di tipo sistemico e non analitico, coerente con il ruolo dell'organo di controllo, e non ha comportato verifiche di dettaglio proprie della revisione legale dei conti.

Il Collegio Sindacale, nell'ambito delle competenze attribuitegli ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 39/2010, ha monitorato il processo di informativa finanziaria e ha verificato l'osservanza delle norme di Legge inerenti alla predisposizione della Relazione sulla gestione.

Il Collegio Sindacale ha monitorato, interloquendo con la società di revisione, le procedure attuate per la redazione della Relazione finanziaria annuale 2025 nel formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) secondo le disposizioni Regolamento Delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018.

Il Collegio Sindacale evidenzia che la procedura di *impairment test*, disciplinata dal principio contabile internazionale IAS 36, è stata sottoposta al Comitato Controllo e Rischi ed è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 16 marzo 2026, in via autonoma e preventiva rispetto al momento di approvazione della Relazione finanziaria.

Il Collegio Sindacale ha ricevuto approfondita informativa in merito al test di impairment eseguito dalla Società e ha vigilato sulla legittimità sostanziale e formale del processo; le impostazioni e gli esiti del processo valutativo condotto, anche con l'ausilio di un esperto esterno qualificato, sono adeguatamente illustrati nelle Note al bilancio ai sensi del documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 4 del 3 marzo 2010.

Il Dott. Fabrizio Prete, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società e Amministratore Delegato, il Dott. Marco Speretta, in qualità di Amministratore Delegato, e il Dott. Maurizio Gresele, in qualità di

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, hanno reso l'attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del regolamento Consob n. 11971 del 14/05/1999 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 154 bis, 5° comma del D. Lgs. n. 58/1998.

Il Consiglio di Amministrazione ha dettagliatamente esposto nella Relazione sulla gestione e nelle Note esplicative al bilancio la formazione del risultato di esercizio e gli eventi che lo hanno generato; la Relazione sulla gestione fornisce un'ampia informativa sull'attività svolta e sui principali fattori di rischio della società e delle società partecipate (anche con riguardo alla congiuntura economica e alle tensioni geopolitiche) e sulle operazioni infragruppo e con parti correlate e contiene, in particolare, le indicazioni circa l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, così come valutato dagli amministratori. Il Collegio ha valutato la coerenza complessiva dell'informativa fornita, senza esprimere giudizi di merito sulle scelte gestionali sottostanti, che restano di esclusiva competenza dell'organo amministrativo.

Conclusioni

Sulla base di quanto esposto e illustrato nella presente Relazione, considerate le risultanze contenute nella relazione della società di revisione, il Collegio Sindacale non rileva, per i profili di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 e alla proposta di destinazione del risultato dell'esercizio formulata dal Consiglio di Amministrazione.

La presente relazione è approvata con il consenso unanime di tutti i membri del Collegio Sindacale.

9 aprile 2026

Il Collegio Sindacale



Andrea Bolletta

Firmato digitalmente
da: ANDREA
BOLLETTA
Data: 09/04/2026
18:20:27



Firmato digitalmente
da:
COLANTONI ENRICO
Firmato il 26/04/2026
15:42
Seriale Certificato:
PKCS#10 n. 182972722
Valido dal 22/12/2025
al 22/09/2035
Nome CA Firma
Qualifica



Firmato digitalmente
da: Pironcini Dorian
Data: 09/04/2026
18:51:02