

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

# RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2026

## Dati societari

### **Gabetti Property Solutions S.p.A.**

#### **Sede legale in Milano**

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

<http://www.gabettigroup.com>

#### **Dati legali**

Capitale sociale euro 14.869.514,00 i.v.

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

#### **Investor Relator**

Direttore Affari Legali e Societari

**Avv. Carolina Pasqualin**

E-mail: [investor.relations@gabetti.it](mailto:investor.relations@gabetti.it)

**INDICE**

---

**Resoconto Intermedio di Gestione**

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

**ORGANI SOCIALI****Consiglio di Amministrazione**

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

**Collegio Sindacale**

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

**Società di Revisione**

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

**Comitato Controllo e Rischi**

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

**Comitato Nomine e Politiche Retributive**

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

**Comitato per le Operazioni con Parti Correlate**

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

**Lead Independent Director**

Franco Carlo Papa

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

Marco Speretta

**Organismo di Vigilanza**

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

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

Maurizio Gresele

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2028.

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

### **CARICHE SOCIALI E DELEGHE CONFERITE**

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

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

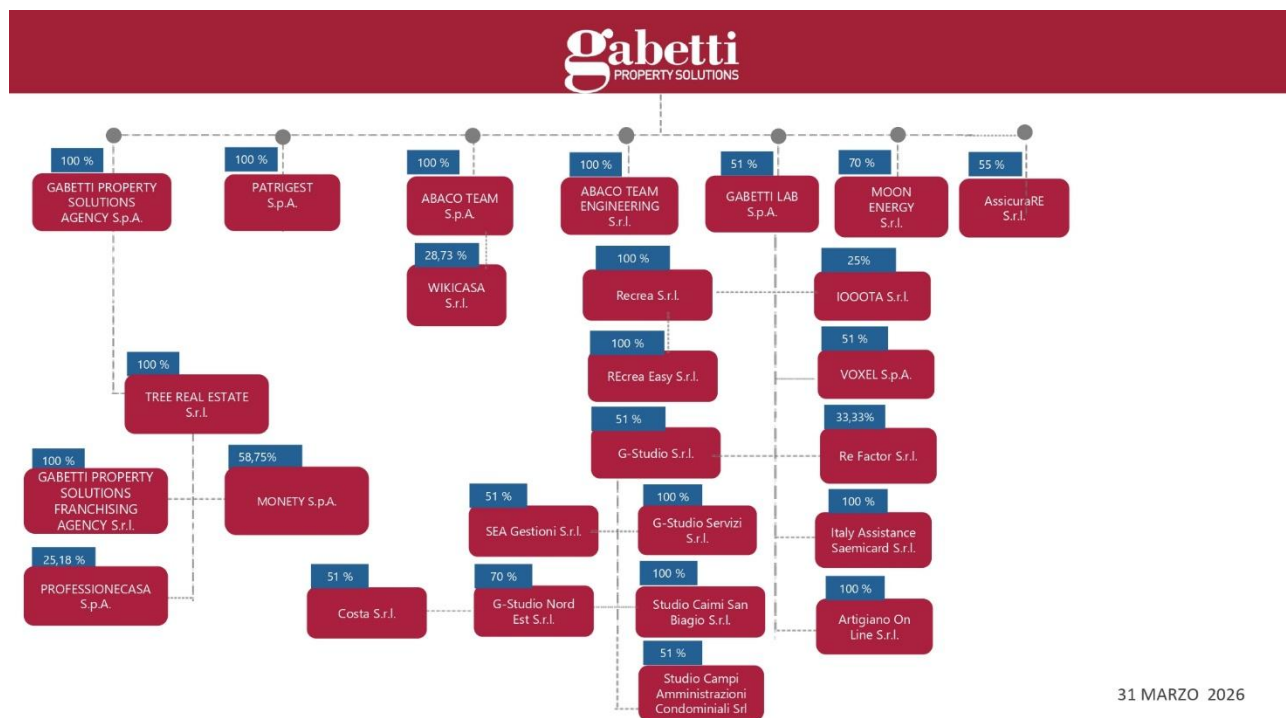
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Business, Personale, Organizzazione e Finanza sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Marco Speretta, sempre entro determinati limiti di spesa.

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

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

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

**STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2026**



31 MARZO 2026

## 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 14/05/2026

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

## COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

---

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in numero 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo del risultato dei primi tre mesi del 2026, risulta pari ad euro 47.426 mila (euro 47.163 mila al 31 dicembre 2025).

## AZIONI PROPRIE

---

Al 31 marzo 2026 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

## **AREA DI CONSOLIDAMENTO**

---

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

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

## **PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE**

---

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2026 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2025, al quale si rimanda.

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

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	<b>01.01.2026 31.03.2026</b>	<b>01.01.2025 31.03.2025</b>
<b>ADVISORY &amp; TRANSACTIONS</b>		
Ricavi da attività di agency e di consulenza	3.653	4.002
Altri proventi	46	83
Costi e spese operative	-4.194	-4.439
<b>EBITDA ADVISORY &amp; TRANSACTIONS - (A)</b>	<b>-496</b>	<b>-354</b>
<b>REAL ESTATE SERVICES</b>		
Ricavi per servizi tecnici immobiliari	6.043	6.701
Altri proventi	96	73
Costi e spese operative	-5.623	-6.027
<b>EBITDA REAL ESTATE SERVICES - (B)</b>	<b>516</b>	<b>747</b>
<b>NETWORK SERVICES</b>		
Ricavi network franchising immobiliare	2.701	2.749
Ricavi network finanziario	4.571	4.094
Altri proventi	192	97
Costi e spese operative	-6.716	-6.256
<b>EBITDA NETWORK SERVICES - (C)</b>	<b>747</b>	<b>684</b>
<b>BUILDING RENOVATION &amp; MANAGEMENT</b>		
Ricavi building renovation & management	3.351	9.425
Altri proventi	43	0
Costi e spese operative	-3.104	-9.225
<b>EBITDA BUILDING RENOVATION &amp; MANAGEMENT - (D)</b>	<b>290</b>	<b>200</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (E)</b>	<b>227</b>	<b>346</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)</b>	<b>1.285</b>	<b>1.624</b>
Ammortamenti	-781	-717
Accantonamenti	-54	-290
Svalutazioni	-648	-800
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-1.483</b>	<b>-1.807</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-198</b>	<b>-183</b>
Proventi finanziari	59	27
Oneri finanziari	-671	-846
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-612</b>	<b>-819</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-810</b>	<b>-1.002</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>242</b>	<b>382</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>-568</b>	<b>-620</b>

## **DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA**

<b>GRUPPO GABETTI</b>		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2026	31.12.2025
Crediti finanziari lungo termine	0	0
Rimanenze	10.579	10.803
Debiti per imposte sul reddito	-184	-184
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	34.945	31.550
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>45.340</b>	<b>42.169</b>
Imposte anticipate e differite	7.067	7.067
Immobilizzazioni immateriali nette	10.512	10.533
Immobilizzazioni materiali nette	6.508	7.242
Partecipazioni	1.356	1.356
Altre attività	202	210
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>25.645</b>	<b>26.408</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.280	-2.217
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>68.705</b>	<b>66.360</b>
Debiti finanziari a breve termine	34.881	36.762
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-17.091	-23.567
Debiti finanziari a medio/lungo termine	11.722	13.488
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>29.512</b>	<b>26.683</b>
Capitale e riserve di terzi	2.181	2.269
Patrimonio netto del Gruppo	37.012	37.408
<b>Totale</b>	<b>68.705</b>	<b>66.360</b>

## ***RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS***

---

### *Analisi dei risultati*

L'economia italiana nei primi mesi del 2026 mostra una crescita molto moderata, con un PIL stimato in aumento dello 0,5% nell'anno, frenato soprattutto dal rallentamento della domanda interna e dall'incertezza legata ai rincari energetici. L'inflazione, dopo la fase discendente del 2025, è tornata a salire: a marzo 2026 ha raggiunto +1,7% su base annua e ad aprile è ulteriormente aumentata a +2,8%, trainata dal rialzo dei prezzi energetici e alimentari. Le pressioni sui prezzi derivano in larga parte dal forte aumento delle materie prime, con il petrolio intorno ai 103 dollari al barile e il gas a 55 €/MWh nel secondo trimestre, secondo le ipotesi tecniche della Banca d'Italia.

Sul fronte dei tassi, dopo una lunga fase di riduzione, la BCE appare orientata a una pausa, mantenendo livelli stabili nel corso del 2026, in un contesto di incertezza e possibili sorprese legate all'evoluzione geopolitica.

Per i prossimi mesi, le previsioni indicano un quadro di crescita debole ma resiliente: il PIL dovrebbe mantenersi su ritmi contenuti, mentre l'inflazione è attesa stabilizzarsi verso il 2,6% nella media dell'anno, per poi ridiscendere gradualmente nel 2027-2028. La domanda interna resterà il principale motore dell'economia, mentre l'export continuerà a risentire delle tensioni globali e dei dazi USA.

In sintesi, l'Italia si avvia verso una fase di transizione: crescita lenta, prezzi ancora sostenuti nel breve periodo e tassi d'interesse presumibilmente fermi, in attesa di un miglioramento del quadro internazionale.

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

Le attività sono ora suddivise come segue:



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

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

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

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

Nel contesto sopra delineato, i ricavi operativi del Gruppo al 31 marzo 2026 ammontano ad euro 20,7 milioni, inferiori del 24% rispetto ad euro 27,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente con riferimento al Gruppo Gabetti Lab ed all'attività di Appaltatore dove nel primo trimestre del 2025 erano presenti i lavori per la chiusura delle attività sulle RSA legate al superbonus.

Al 31 marzo 2026 il Gruppo Gabetti ha realizzato un **EBITDA** pari ad euro **1,3 milioni**, lievemente inferiore rispetto ad euro 1,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In linea è risultato invece l'**EBIT** di Gruppo, pari ad euro **-0,2 milioni**, grazie anche alle minori svalutazioni crediti.

**L'EBITDA della linea Advisory & Transactions** al 31 marzo 2026 è pari a -0,5 milioni, sostanzialmente in linea rispetto a -0,4 milioni del 2025. I ricavi di Great ammontano a 3,15 milioni, in calo del 12%, riflettendo la fase di transizione avviata con l'ingresso del nuovo Amministratore Delegato a gennaio 2026; gli effetti delle iniziative intraprese non sono ancora visibili nel primo trimestre. L'EBITDA di Great scende a -0,3 milioni rispetto ad euro -0,1 milioni del 2025, risentendo dei minori ricavi e dell'aumento del costo del personale legato ai nuovi ingressi.

Patrigest mostra invece una crescita dei ricavi del 19% e un miglioramento dell'EBITDA a -0,2 milioni rispetto a -0,3 milioni del 2025, grazie al riposizionamento strategico e agli interventi organizzativi avviati nel 2025, i cui benefici sono attesi in ulteriore consolidamento nei prossimi trimestri.

**L'EBITDA del Real Estate Services** al 31 marzo 2026 è pari a +0,5 milioni, in lieve diminuzione rispetto ai 0,7 milioni del 2025, principalmente per effetto dei minori ricavi. I ricavi di Abaco risultano inferiori del 10% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente: crescono i segmenti Audit (+9%) e Property (+1%), mentre registrano una contrazione il

Facility (-21%), l'HSE (-22%) e l'Engineering (-45%), dovuta a un ritardo nella partenza di alcuni progetti acquisiti.

**L'EBITDA della linea di business Network Services** al 31 marzo 2026 è pari a +0,7 milioni, in linea con l'anno precedente. La rete in franchising conta 716 agenzie, in temporanea riduzione rispetto a fine 2025 per il consueto riassetto stagionale dei punti non performanti.

I ricavi dei pacchetti toolbox ammontano a 0,8 milioni, leggermente inferiori al 2025, con minori vendite verso altre reti ma maggiori ricavi dagli affiliati Gabetti; stabili gli altri ricavi da servizi accessori.

I ricavi "core" da fees e royalties crescono del 2%.

Nel complesso, il franchising registra ricavi pari a 2,7 milioni ed un EBITDA di 0,4 milioni, entrambi sostanzialmente allineati al 2025.

Prosegue inoltre l'ottimo andamento di Monety e Assicurare, con ricavi da segnalazione finanziaria pari a 4,6 milioni (+12%) e un EBITDA di 0,3 milioni, in miglioramento rispetto al 2025.

Nel primo trimestre del 2026 **la linea di business Building Renovation & Management** ha registrato un EBITDA pari a 0,3 milioni di euro, di poco superiore rispetto ai 0,2 milioni del 2025, nonostante una significativa contrazione dei ricavi, scesi a 3,4 milioni di euro rispetto ai 9,4 milioni dell'esercizio precedente per il venir meno delle commesse da Appaltatore legate alla conclusione degli interventi sulle RSA connessi al Superbonus.

I nuovi business relativi alla gestione degli studi di amministrazione condominiale hanno generato ricavi pari a 0,2 milioni di euro, con un EBITDA in sostanziale pareggio; sono in corso ulteriori trattative, alcune in fase avanzata, finalizzate all'ampliamento del perimetro operativo e alla generazione di sinergie ed economie di scala.

Le società REcrea S.r.l. e Recrea Easy S.r.l. hanno contribuito con la vendita di 2 immobili per 1,0 milione di euro, disponendo di un portafoglio di 18 immobili per un valore di carico complessivo pari a 10,6 milioni di euro, confermandosi un'area di attività ad elevato potenziale, anche grazie alle sinergie con le attività di ristrutturazione interne.

Le società acquisite nel 2025 operanti sotto il marchio Saemi hanno registrato ricavi pari a 0,6 milioni di euro con un EBITDA in pareggio, mentre Gabetti Lab e Voxel hanno riportato ricavi pari a 1,5 milioni di euro, in forte riduzione rispetto agli 8,5 milioni del 2025 per effetto della cessazione dei lavori sulle RSA; nel periodo sono stati inoltre contabilizzati i primi ricavi dell'attività ESCO (inclusi in Gabetti Lab), pari a 0,4 milioni di euro, derivanti da contratti svolti in qualità di arranger. L'EBITDA complessivo del Gruppo Gabetti Lab, si attesta a 0,3 milioni di euro, in miglioramento rispetto ai 0,2 milioni del 2025, grazie a un mix di attività caratterizzato da una marginalità più elevata che ha consentito di assorbire l'impatto della riduzione dei volumi di ricavo.

L'EBITDA della Capogruppo è stato pari ad euro +0,2 milioni (inclusivo di euro 0,2 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), leggermente inferiore rispetto ad euro 0,3 milioni del 2025.

Al 31 marzo 2026 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 1,5 milioni, di cui euro 0,5 milioni relativo all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16, è inferiore rispetto ad euro 1,8 milioni del 31 marzo 2025.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 0,8 milioni, in crescita rispetto ad euro 0,7 milioni del 2025 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 0,6 milioni, rispetto ad euro 0,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente con riferimento ad Abaco e Patrigest. Al 31 marzo 2026 sono inoltre presenti euro 0,1 milioni di accantonamenti al fondo rischi e oneri (euro 0,3 milioni nel 2025).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,6 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -0,8 milioni del 2025. 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.

**Al 31 marzo 2026 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,6 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 0,2 milioni), in linea rispetto al 31 marzo 2025.**

Nei primi mesi dell'anno il Gruppo ha continuato il lavoro iniziato nello scorso esercizio quando è stato avviato un significativo processo di riassetto.

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.

Soprattutto nella divisione Advisory & Transaction, in questi ultimi mesi, sono stati fatti importanti investimenti in termini di nuove risorse commerciali, nuovo logo, nuova strategia di comunicazione, i cui effetti economici in termini di crescita dei ricavi e miglioramento della marginalità, sono attesi in un arco temporale che riguarderà il triennio 2026-2028.

L'effetto economico complessivo al 31 marzo 2026 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro +11 mila (euro -14 mila al 31 marzo 2025), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 589 mila, maggiori ammortamenti per euro 521 mila e maggiori oneri finanziari per euro 56 mila.

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

## ADVISORY & TRANSACTIONS

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

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

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

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 3.653 mila, risultano inferiori del 9% rispetto ad euro 4.002 mila del 2025, mentre l'Ebitda è stato pari ad euro -496 mila rispetto a -354 mila dell'esercizio precedente.

Di seguito si evidenzia il dettaglio:

Tipologia	03/2026	03/2025	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	988	772	216	28%
Transaction & Occupier Services	840	1.370	-530	-39%
Capital Markets	343	406	-63	-16%
Living (GHV)	973	1.031	-58	-6%
Portfolio Management Strategy	6	0	6	
<b>GREAT</b>	<b>3.150</b>	<b>3.579</b>	<b>-429</b>	<b>-12%</b>
<b>PATRIGEST</b>	<b>503</b>	<b>423</b>	<b>80</b>	<b>19%</b>
<b>TOT. RICAVI ADVISORY &amp; TRANSACTIONS</b>	<b>3.653</b>	<b>4.002</b>	<b>-349</b>	<b>-9%</b>

### Great

In crescita del 28% i ricavi del settore Santandrea pari ad euro 988 mila rispetto ad euro 772 mila del 2025. Questo settore nel 2025 è stato oggetto di un importante piano di riorganizzazione, con diversi avvicendamenti nell'organico e l'apertura di nuove location

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

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

Il Capital Markets è in leggero ritardo, considerando anche la stagionalità molto sbilanciata nell'ultima parte dell'anno.

Il Living rimane stabile, si prevede un'accelerazione nei prossimi mesi a seguito della partenza di alcuni importanti cantieri.

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

L'EBITDA di Great si attesta ad euro -262 mila rispetto ad euro -52 mila del 2025; la riduzione della marginalità deriva, oltre che dai minori ricavi, dall'aumento del costo del personale, legato ai nuovi ingressi avvenuti in questi mesi, in particolare figure commerciali fondamentali per la nuova struttura di Great.

#### Patrigest

I ricavi operativi sono pari ad euro 503 mila euro, in crescita del 19% rispetto ad euro 423 mila del 2025.

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

La crescita dei ricavi, soprattutto nelle divisioni "fair value" ed "esperto indipendente" deriva dal miglioramento della strategia commerciale e dagli effetti del riposizionamento competitivo; in crescita anche la divisione "ruralset" che a fine 2025 si è fusa in Patrigest. L'integrazione ha consentito di ampliare il perimetro dei servizi offerti e di rafforzare la complementarità tra le diverse competenze specialistiche della società.

L'EBITDA di Patrigest pari ad euro -233 mila, evidenzia un miglioramento rispetto ad euro -319 mila del 2025 grazie ai primi benefici delle azioni di riorganizzazione e del riposizionamento strategico intraprese.

## REAL ESTATE SERVICES

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

I ricavi operativi della linea di business sono pari ad euro 6.043 mila, inferiori del 10% rispetto ad euro 6.701 mila del 31 marzo 2025; vedasi dettaglio:

Tipologia	03/2026	03/2025	DELTA	DELTA %
Audit & Technical Services	1.005	927	78	8%
Engineering	249	449	-200	-45%
Hse Energy	243	310	-67	-22%
Property	1.437	1.421	16	1%
Facility management	1.568	1.984	-416	-21%
Loan Services	1.541	1.610	-69	-4%
<b>TOT. REAL ESTATE SERVICES</b>	<b>6.043</b>	<b>6.701</b>	<b>-658</b>	<b>-10%</b>

Nel dettaglio: in crescita l'Audit (+8%) e il Property (+1%), mentre risultano in diminuzione il Facility (-21%), l'HSE (-22%) e l'Engineering (-45%), a causa di un ritardo nella partenza di alcuni progetti acquisiti.

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

L'EBITDA si attesta ad euro 515 mila, in contrazione rispetto ad euro 747 mila dell'anno precedente per l'effetto dei minori ricavi.

## NETWORK SERVICES

La linea di business Network Services, che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti Franchising e le connesse società di servizi), ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari e assicurativi (Monety e Assicurare), al 31 marzo 2026 ha evidenziato ricavi operativi pari ad euro 7.272 mila, in crescita rispetto ad euro 6.843 mila del 2025 ed un EBITDA pari ad euro 747 mila, superiore rispetto ad euro 684 mila del 31 marzo 2025.

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

Tipologia/ Rete	03/2026	03/2025	DELTA	DELTA %
Ricavi Network Franchising Immobiliare	2.701	2.749	-48	-2%
Ricavi Network Finanziario	4.571	4.094	477	12%
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI NETWORK SERVICES</b>	<b>7.272</b>	<b>6.843</b>	<b>429</b>	<b>6%</b>

### *Network franchising immobiliare*

Al 31 marzo 2026 la rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti è pari a n. 716 con una temporanea riduzione di n. 21 punti rispetto a fine 2025 (n. 737), tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio.

I ricavi operativi sono stati pari ad euro 2.701 mila, sostanzialmente allineati rispetto ad euro 2.749 mila del 2025.

Prosegue la vendita dei pacchetti "toolbox": al 31 marzo 2025 risultano 776 contratti sottoscritti (contro i 796 al 31 dicembre 2025) da agenzie sia interne sia esterne al Gruppo. I ricavi al 31 marzo 2026 ammontano ad euro 812 mila, rispetto ad euro 863 mila del 2025. La riduzione è attribuibile al calo delle vendite dei pacchetti destinati alle reti esterne, mentre risultano in crescita i ricavi generati dagli affiliati Gabetti, grazie all'aumento del valore unitario del singolo pacchetto venduto.

Gli altri ricavi derivanti dalla vendita di servizi agli affiliati (insegne, arredi, pacchetti social, formazione, coaching) risultano sostanzialmente in linea, attestandosi al 31 marzo 2026 ad euro 74 mila. I ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency, relativi a fees e royalties, registrano una crescita del 2% rispetto al 2025, con particolare riferimento alle royalties.

L'EBITDA al 31 marzo 2026 è stato pari ad euro 455 mila in crescita rispetto ad euro 409 mila dell'anno precedente, che comprendeva 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 biennio (2024-2025) in forte crescita, anche nei primi 3 mesi del 2026 si conferma il trend positivo; infatti al 31 marzo 2026 i ricavi operativi sono pari ad euro 4.571 mila, in crescita del 12% rispetto ad euro 4.094 mila del 2025, con un volume di segnalazioni di

prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 171 milioni di euro, superiore del 13% rispetto all'anno precedente.

L'EBITDA (al netto degli effetti dell'IFRS 16) di Money al 31 marzo 2026 è pari ad euro 303 mila, superiore rispetto ad euro 278 mila dell'anno precedente, grazie alla crescita dei ricavi. Risulta invece sostanzialmente in linea l'andamento di Assicurare, che presenta un EBITDA (ante IFRS 16) pari ad euro -12 mila rispetto ad euro -4 mila del 2025; la società sta lavorando all'ampliamento del proprio perimetro di business, articolato su tre linee principali: polizze abbinate a operazioni creditizie tutelando le famiglie con polizze vita e polizze danni, polizze connesse a operazioni immobiliari e soluzioni assicurative collocate direttamente tramite consulenti specializzati nei rischi del Property e del Real Estate; su queste linee di sviluppo la società sta effettuando investimenti mirati.

La rete commerciale dei mediatori al 31 marzo 2026 è pari a n. 232 unità (n. 219 al 31 dicembre 2025).

## **BUILDING RENOVATION & MANAGEMENT**

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

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 3.351 mila, risultano inferiori del 64% rispetto ad euro 9.425 mila del 2025, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 290 mila, in crescita rispetto ad euro 200 mila del 2025. Il diverso mix di attività sviluppato nel primo trimestre, caratterizzato da una marginalità più elevata, ha consentito di compensare l'impatto dei minori volumi di ricavo, permettendo così un incremento dell'indicatore rispetto all'esercizio precedente.

Con riferimento ai nuovi business, i ricavi derivanti dalla gestione degli studi di amministrazione condominiale sono stati pari ad euro 238 mila con un EBITDA in sostanziale pareggio; sono attualmente in corso diverse trattative finalizzate all'acquisizione di ulteriori studi, alcune delle quali già in fase avanzata e con possibile perfezionamento nei prossimi mesi, con l'obiettivo di generare maggiori sinergie ed economie di scala.

E' proseguita l'attività di REcrea S.r.l. e Recrea Easy S.r.l. e nel corso del 1° trimestre del 2026 sono stati venduti nr. 2 immobili con ricavi pari ad euro 995 mila e attualmente dispongono di un portafoglio di 18 immobili acquisiti per un valore di carico di 10.579 mila di euro. Si tratta di un business ad elevato potenziale dal quale si prevede in futuro un contributo rilevante al fatturato e alla marginalità del Gruppo, anche grazie alle sinergie generate dalle attività di ristrutturazione svolte internamente da Gabetti Lab e Voxel.

Con riferimento alle società "Italy Assistance Saemicard S.r.l." e "Artigiano On Line S.r.l." (AOL), acquisite l'anno scorso, che operano sotto il marchio Saemi, i ricavi al 31 marzo 2026 sono stati pari ad euro 623 mila con un EBITDA in pareggio.

In forte diminuzione invece i ricavi di Gabetti Lab e Voxel pari ad euro 1.487 mila rispetto ad euro 8.463 mila del 2025; l'anno scorso erano presenti i lavori legati alla chiusura delle attività sulle RSA legate al superbonus.

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

Nel contesto post Superbonus, il Gruppo Gabetti Lab ha proceduto alla ridefinizione del proprio modello di business e delle relative linee strategiche, con l'obiettivo di adeguare l'operatività al nuovo scenario di mercato. Le iniziative intraprese sono orientate al riequilibrio del portafoglio attività e al rafforzamento della marginalità, con effetti economici attesi nel breve/medio periodo, sia in termini di ricavi sia di redditività operativa.

## **CAPOGRUPPO**

Al 31 marzo 2026 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro +227 mila, inferiore rispetto ad euro +346 mila del 2025 prevalentemente per maggiori costi (pubblicità, IT, formazione) e minori riaddebiti alle società controllate e collegate.

## **STRUTTURA PATRIMONIALE FINANZIARIA**

---

### *Patrimonio Netto*

Al 31 marzo 2026 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 37.012 mila (euro 37.408 mila al 31 dicembre 2025), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 2.181 mila (euro 2.269 mila al 31 dicembre 2025) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 39.193 mila (euro 39.677 al 31 dicembre 2025).

### *Indebitamento Finanziario*

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

Dichiarazione sull'indebitamento	31.03.2026	31.12.2025
A - Disponibilità liquide	272	288
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	12.722	19.026
C - Altre attività finanziarie correnti	4.097	4.253
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>17.091</b>	<b>23.567</b>
E - Debito finanziario corrente	-29.029	-29.837
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-3.802	-4.789
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-32.831</b>	<b>-34.626</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>-15.740</b>	<b>-11.059</b>
I - Debito finanziario non corrente	-7.818	-8.952
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-7.818</b>	<b>-8.952</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16</b>	<b>-23.558</b>	<b>-20.011</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-2.050	-2.136
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.904	-4.536
<b>Debiti Finanziari (effetto IFRS 16)</b>	<b>-5.954</b>	<b>-6.672</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-29.512</b>	<b>-26.683</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2026 ammonta ad euro 29,5 milioni, composto per euro 32,8 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 7,8 milioni non correnti al netto di euro 17,1 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,0 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo", al netto degli effetti IFRS 16, ammonta a 23,6 milioni di euro, registrando un incremento di 3,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2025. L'aumento è principalmente riconducibile all'assorbimento di cassa della gestione operativa, determinato dallo slittamento di alcuni incassi attesi.

Si evidenzia inoltre che, per natura stagionale, il primo trimestre presenta fisiologicamente un assorbimento di liquidità: gli incassi risultano inferiori rispetto al trend annuale, mentre le uscite si mantengono sostanzialmente stabili.

L'indebitamento non corrente al 31 marzo 2026 include:

- l'importo di euro 2,4 milioni relativo a due 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 7,0 milioni con scadenza a 5 anni;
- l'importo di euro 0,32 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 1,10 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento finanziario corrente al 31 marzo 2026 include:

- l'importo di euro 1,59 milioni relativo alla quota a breve dei due mutui chirografari in essere con gli istituti di credito, sopra citati;
- l'importo di euro 2,52 milioni relativo a quattro mutui chirografari scadenti entro 12 mesi in essere con gli istituti di credito erogati nel corso del 2022 e del 2023 per un importo totale di erogato iniziale di euro 12,4 milioni con scadenza a 5 anni;
- 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 1,0 milione relativo a due mutui chirografari scadenti entro 12 mesi in essere con altro finanziatore;
- l'importo di euro 0,90 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l., oltre ai relativi interessi del periodo;
- l'importo di euro 15,0 milioni relativo al secondo finanziamento soci concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. con scadenza 30 luglio 2026;
- l'importo di euro 0,25 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a breve e su quello a medio/lungo termine;
- l'importo di euro 10,30 milioni relativa ad un finanziamento chirografario concesso da un istituto comprensivo degli interessi maturati nel periodo.

Al 31 marzo 2026 è presente una linea di credito concessa dal sistema bancario per euro 1,9 milioni per crediti di firma e carte di credito oltre ad euro 1 milione di scoperto di cassa su Gabetti Lab, utilizzato per euro 0,2 milioni al 31 marzo 2026.

Al 31 marzo 2026 risultano in essere fideiussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 14,9 milioni a garanzia di 3 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Al 31 marzo 2026, Gabetti Property Solutions S.p.A. ha rilasciato lettere di patronage a favore di Gabetti Lab e Voxel in relazione alla cessione di crediti d'imposta a Banco BPM S.p.A.. L'ultima tranche, pari a 62 milioni di euro, risulta utilizzata per 53 milioni di euro alla stessa data.

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

Alla data del 31 marzo 2026 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:

<b>Gabetti Lab e controllate</b>	a	b	a-b
<b>Indebitamento finanziario</b>	<b>31/03/2026</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>delta</b>
Liquidità	2.970	5.555	-2.585
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	2.593	2.746	-153
Debiti verso banche/factoring/soci	-17.373	-18.753	1.380
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	-17.062	-17.962	900
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-181	-140	-41
Debiti verso Altri per acquisizione SAEMI e AOL	0	0	0
<b>Indebitamento (finanziario effettivo)</b>	<b>-29.053</b>	<b>-28.554</b>	<b>-499</b>
<b>Altre attività del Gruppo (no Gabetti Lab)</b>	a	b	a-b
<b>Indebitamento finanziario</b>	<b>31/03/2026</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>delta</b>
Liquidità	9.752	13.471	-3.719
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	1.776	1.795	-19
Debiti verso banche/factoring/soci	-22.815	-23.579	764
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	17.062	17.962	-900
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-280	-1.106	826
<b>Indebitamento (finanziario effettivo)</b>	<b>5.495</b>	<b>8.543</b>	<b>-3.048</b>

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:

<b>Dichiarazione sull'indebitamento</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.12.2025</b>
A - Disponibilità liquide	9	20
B - Mezzi equivalenti a disposizioni liquide Depositi Bancari e postal	2.089	3.945
C -Altre attività finanziarie correnti	1.309	1.302
<b>D - Liquidità (A+B+C)</b>	<b>3.407</b>	<b>5.267</b>
E - Debito Finanziario corrente	-18.144	-18.810
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-937	-1.047
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E+F)</b>	<b>-19.081</b>	<b>-19.857</b>
<b>H - indebitamento finanziario netto (G-D)</b>	<b>-15.674</b>	<b>-14.590</b>
I - Debito finanziario non corrente	-5.101	-5.322
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti Commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)</b>	<b>-5.101</b>	<b>-5.322</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H+L) effettivo ante IFRS 1<sup>1</sup></b>	<b>-20.775</b>	<b>-19.912</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-853	-869
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.924	-2.144
<b>Debiti Finanziari (effetto IFRS 16)</b>	<b>-2.777</b>	<b>-3.013</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H+L) contabile</b>	<b>-23.552</b>	<b>-22.925</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 31 marzo 2026 ammonta ad euro 23,6 milioni, composto per euro 19,1 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 5,1 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 3,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 2,8 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 20,8 milioni, con un incremento di euro 0,9 milioni rispetto ad euro 19,9 milioni del 31 dicembre 2025 a seguito principalmente di maggiori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate.

L'indebitamento non corrente al 31 marzo 2026 include:

- l'importo di euro 4,0 milioni relativo ad un primo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni;
- l'importo di euro 1,10 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento corrente al 31 marzo 2026 include:

- l'importo di euro 15 milioni relativo ad un secondo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. al fine di sostenere le esigenze finanziarie e supportare i piani strategici del Gruppo, anche con particolare riferimento al perseguimento di obiettivi di business del Gruppo Gabetti Lab;
- l'importo di euro 2,92 milioni relativi a finanziamenti ricevuti dalle società controllate del Gruppo;
- l'importo di euro 0,90 milioni relativo all'escussione della fidejussione, rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l., oltre ai relativi interessi del periodo;
- l'importo di euro 0,28 milioni relativi agli interessi annuali sui finanziamenti soci a breve e sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Lo schema inerente la dichiarazione sull'indebitamento non include il credito finanziario intercompany verso Gabetti Lab S.p.A. che al 31 marzo 2026 ammonta ad euro 15,3 milioni correlato al finanziamento soci di cui sopra; non include inoltre euro 1,8 milioni di crediti finanziari inerenti le commissioni attive su fidejussioni e sulle lettere di patronage prestate dalla Capogruppo a favore di Gabetti Lab.

Al 31 marzo 2026, Gabetti Property Solutions S.p.A. ha rilasciato lettere di patronage a favore di Gabetti Lab e Voxel in relazione alla cessione di crediti d'imposta a Banco BPM S.p.A.. L'ultima tranche, pari a 62 milioni di euro, risulta utilizzata per 53 milioni di euro alla stessa data.

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

Al 31 marzo 2026 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,4 milioni per crediti di firma e carte di credito.

## ***RISCHI RELATIVI ALL'EVOLUZIONE DEL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO***

---

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

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

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 il risultato del primo trimestre 2026 è inferiore rispetto alle previsioni mentre a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) risulta superiore rispetto alle previsioni di budget grazie anche ad un contenimento delle spese effettuato nei primi mesi dell'anno.

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

Dal punto di vista finanziario, il cash flow operativo risulta inferiore alle previsioni, principalmente a causa dello slittamento di alcuni incassi attesi nel periodo. Per quanto riguarda il Gruppo Gabetti Lab, il flusso di cassa operativo risulta positivo nei primi tre mesi dell'esercizio, seppur lievemente inferiore al budget. Tale scostamento è riconducibile al rinvio al secondo trimestre di alcune vendite degli immobili di Recrea e della residua quota relativa alla cessione di crediti alle Banche.

Alla fine del mese di aprile il cash flow operativo progressivo risulta sostanzialmente in linea con le previsioni di budget.

Per la restante parte dell'anno — che, tra l'altro, rappresenta il periodo di maggiore rilevanza dal punto di vista della stagionalità del business — si prevede un trend positivo, anche alla luce degli effetti attesi dal piano di riorganizzazione aziendale intrapreso, salvo eventuali impatti negativi derivanti da un peggioramento del mercato immobiliare o dei mercati

finanziari. Gli Amministratori, in ogni caso, continueranno a monitorare attentamente la situazione, implementando le azioni necessarie.

### **INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE DEL GRUPPO E DELLA SOCIETA'**

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/26

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.	254	92		21	11	227	3	
G Rent S.p.A.								
Professionecasa S.p.A.		2.499		306	147	5		
<b>Totale collegate</b>	<b>254</b>	<b>2.591</b>		<b>327</b>	<b>158</b>	<b>232</b>	<b>3</b>	
<b>Altre parti correlate</b>								
Marcegaglia Holding S.r.l.		162			69			
Colantoni Enrico				7		2		
Calcagno Deborah						8		
Euro Energy Group S.r.l.		7			5			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		60			31			
Hubique				25		20		
Re factor srl	1.754	30			30		17	
Rehalla		4			4			
IOOOTA	49							
Fondazione Marcegaglia Onlus					4			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13		2				
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		68			19			
Marcegaglia Holding srl								
Marcegaglia Investments S.r.l.			21.262					280
Marcegaglia Plates S.r.l.		7						
Marcegaglia Specialties S.r.l.		78			40			
<b>Totale altre parti correlate</b>	<b>1.803</b>	<b>429</b>	<b>21.262</b>	<b>36</b>	<b>202</b>	<b>30</b>	<b>17</b>	<b>280</b>
<b>TOTALE</b>	<b>2.057</b>	<b>3.020</b>	<b>21.262</b>	<b>363</b>	<b>360</b>	<b>262</b>	<b>20</b>	<b>280</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>4.070</b>	<b>91.916</b>	<b>46.603</b>	<b>56.912</b>	<b>20.521</b>	<b>20.726</b>	<b>65</b>	<b>671</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>51%</b>	<b>3%</b>	<b>46%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>31%</b>	<b>42%</b>

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/26

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.		8.851	665	242	626	49		11
Tree Real Estate S.r.l.		927	2.255	390	165	5		39
Gabetti Agency S.p.A.	8.340	9.095		1.718	896	149	143	
Patrigest S.p.A.	229	2.309		1	114		5	
Gabetti Franchising S.r.l.		3.313		77	406			
Grimaldi Franchising S.p.A.								
Npls Re_Solutions S.r.l.								
Abaco Engineering S.r.l.	735	655		23	67		14	
Monety S.p.A.		361		68	78			
Gabetti Lab S.p.A.	15.000	8.041		267	101		456	
Moon Energy S.r.l.	300	157		367	12		5	
AssicuraRE S.r.l.		113		355	24			
Ruraset S.r.l.								
Recrea S.r.l.				293				
Glab Costruzioni S.r.l.								
Voxel S.p.A.	30	33					11	
<b>Totale controllate</b>	<b>24.634</b>	<b>33.855</b>	<b>2.920</b>	<b>3.801</b>	<b>2.489</b>	<b>203</b>	<b>634</b>	<b>50</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		72		19	11	30		
Professionecasa S.p.A.		672		2	23			
<b>Totale collegate</b>		<b>744</b>		<b>21</b>	<b>34</b>	<b>30</b>		
<b>Altre parti correlate</b>								
Calcagno Deborah						8		
Colantoni Enrico				7		2		
Marcegaglia Investments srl			21.262					280
<b>Totale altre parti correlate</b>			<b>21.262</b>	<b>7</b>		<b>10</b>		<b>280</b>
<b>TOTALE</b>	<b>24.634</b>	<b>34.599</b>	<b>24.182</b>	<b>3.829</b>	<b>2.523</b>	<b>243</b>	<b>634</b>	<b>330</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>25.912</b>	<b>36.415</b>	<b>26.959</b>	<b>6.930</b>	<b>2.552</b>	<b>2.571</b>	<b>643</b>	<b>362</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>	<b>90%</b>	<b>55%</b>	<b>99%</b>	<b>9%</b>	<b>99%</b>	<b>91%</b>

## POSIZIONI DEBITORIE SCADUTE

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 12.737 mila (di cui relativi al Gruppo Gabetti Lab euro 6.829 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 577 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

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

Non si segnalano sospensioni di servizi.

**LE PERSONE**

Al 31 marzo 2026 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2025
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	49	47	50
GABETTI AGENCY S.p.A.	51	49	43
PATRIGEST S.p.A. *	18	16	13
ABACO TEAM S.p.A.	89	86	83
ABACO ENGINEERING S.r.l.	3	3	5
TREE REAL ESTATE S.r.l.	2	2	2
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	5	5	7
MONETY S.p.A.	13	13	13
GABETTI LAB S.p.A. *	15	15	18
ASSICURARE S.r.l.	3	2	3
VOXEL S.p.A.	0	0	1
SEA GESTIONI S.r.l.	4	5	5
STUDIO CAIMI SAN BIAGIO S.r.l.	2	3	3
ITALY ASSISTANCE SAEMICARD S.r.l.	32	30	29
G STUDIO SERVIZI S.r.l.	3	1	0
STUDIO CAMPI AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI S.r.l.	3	0	0
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>292</b>	<b>277</b>	<b>275</b>

\* I dati di Glab Costruzioni e di Ruralset al 31 marzo 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)

	31/03/2026	31/12/2025	31/03/2025
DIRIGENTI	17	14	14
QUADRI	35	33	30
IMPIEGATI	208	199	199
OPERAI	32	31	32
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>292</b>	<b>277</b>	<b>275</b>

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 93 collaboratori autonomi (n. 87 unità a fine esercizio 2025) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 27 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 25 collaboratori a fine esercizio 2025); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 29 collaboratori autonomi (n. 31 risorse a fine esercizio 2025); in Patrigest S.p.A. operano n. 12

collaboratori autonomi (n. 18 collaboratori a fine 2025), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 19 collaboratori autonomi (n. 23 collaboratori a fine 2025), in Monety S.p.A. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 232 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 219 consulenti del credito a fine 2025), in Assicurare S.r.l. operano n. 4 collaboratori autonomi (n. 6 unità a fine esercizio 2025), infine nel gruppo Gabetti Lab S.p.A. (comprensivo anche delle nuove società) operano n. 13 collaboratori autonomi (n. 14 unità a fine esercizio 2025).

## **AVVIAMENTI E IMPAIRMENT TEST**

---

Al 31 marzo 2026 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.

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.

Nei primi 3 mesi dell'esercizio 2026 gli Amministratori non hanno rilevato alcun *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate e della CGU Saemi, pertanto non si è reso necessario l'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2025.

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

## ***OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NEL 1° TRIMESTRE DELL'ESERCIZIO***

---

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

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

---

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

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

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

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

## ***EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE***

---

Nel corso del 2025 il Gruppo ha avviato un rilevante processo di riassetto organizzativo che è proseguito anche nei primi mesi del 2026, finalizzato a rafforzare il proprio modello operativo e a consolidare la leadership quale full service provider con un mercato 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. 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, 14 maggio 2026**

p. Il Consiglio di Amministrazione

**Il Presidente**

Fabrizio Prete

***DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI***

---

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2026 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

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

Maurizio Gresele

**Milano, 14 maggio 2026**



**DIREZIONE GENERALE MILANO**

Via B. Quaranta, 40 - 20139 Milano

Tel +39 027755.1

**ALTRE SEDI**

ROMA • TORINO • CUNEO • COMO • GENOVA • PADOVA • BOLOGNA • RAVENNA  
FIRENZE • NAPOLI • BARI

[gabettigroup.com](http://gabettigroup.com) • [gabetti.it](http://gabetti.it) • [gabettiagency.it](http://gabettiagency.it) • [santandreatoproperties.com](http://santandreatoproperties.com)

[abacoteam.com](http://abacoteam.com) • [patrigest.it](http://patrigest.it) • [gabettilab.it](http://gabettilab.it) • [assicurare.org](http://assicurare.org) • [money.it](http://money.it)

[gabettishortrent.it](http://gabettishortrent.it) • [wikicasa.it](http://wikicasa.it)

**[gabettigroup.it](http://gabettigroup.it)**

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

+39 02 77 55 500