gabetti Group



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

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
SITUAZIONE AL 30 SETTEMBRE 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

INDICE

Resoconto intermedio di gestione

5. Organi Sociali
7. Cariche Sociali e deleghe conferite
9. Struttura del Gruppo
10. Azionariato
10. Composizione del capitale sociale
11. Area di consolidamento
12. Principi contabili e criteri di valutazione
13. Conto economico consolidato di sintesi
14. Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
15. Risultati consolidati e andamento delle aree di business
29. Struttura Patrimoniale-Finanziaria
35. Andamento rispetto alle previsioni di *budget*
36. Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società
38. Posizioni debitorie scadute
39. Le Persone
40. Avviamenti ed *impairment test*
41. Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio
44. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione
46. 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;

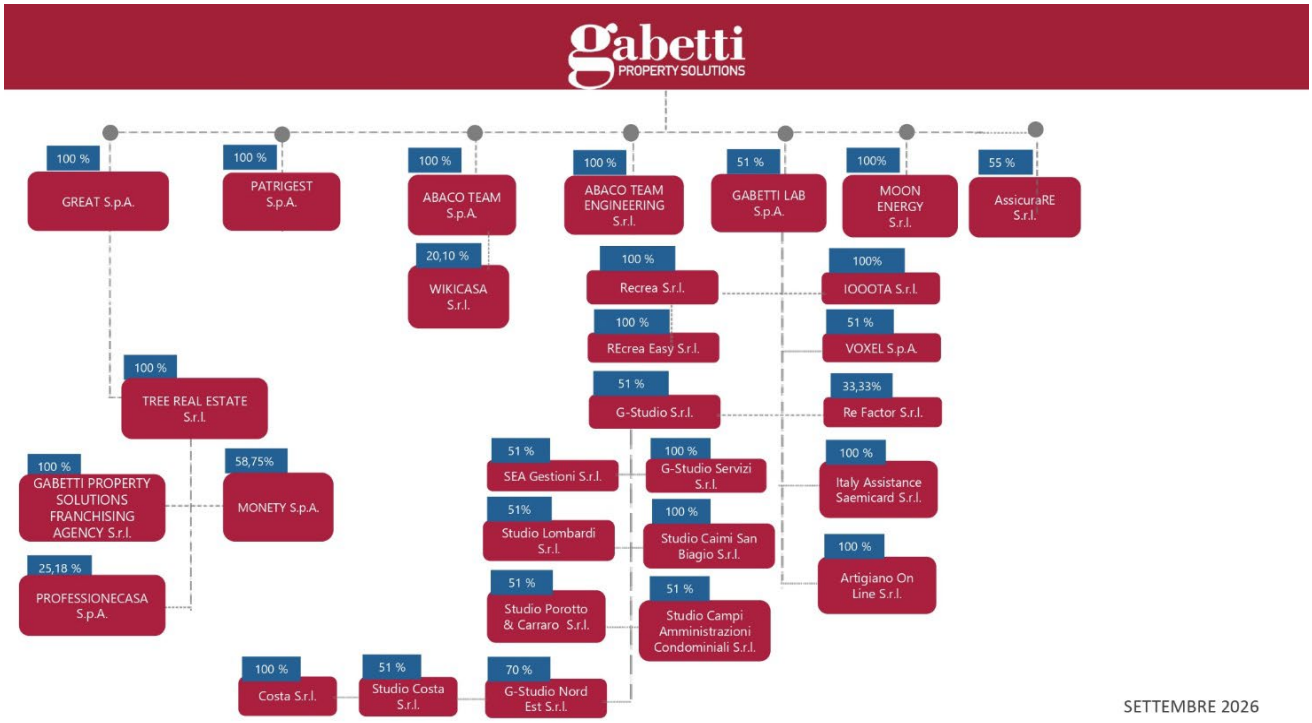
- Costituzione, rinnovo e scioglimento di Partnership, alleanze strategiche e Joint Venture, nonché la definizione dei relativi assetti contrattuali e di governance;

- 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 30 SETTEMBRE 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 30/09/2026

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%

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Il Capitale Sociale deliberato, 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 dei primi nove mesi del 2026, risulta pari ad euro 49.612 mila (euro 47.163 mila al 31 dicembre 2025).

AZIONI PROPRIE

Al 30 settembre 2026 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

NOTE ILLUSTRATIVE

1. Area di consolidamento

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

- In data 24 febbraio 2026 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Campi Amministrazioni Condominiali S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).
- In data 28 aprile 2026 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Porotto & Carraro S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).
- In data 28 maggio 2026 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Lombardi S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).
- In data 8 giugno 2026 l'assemblea dei soci della società IOOOTA S.r.l. ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento, in forma inscindibile, di nominali euro 245.000, interamente sottoscritto e versato dalla controllata Gabetti Lab S.p.A., che ne ha acquisito il controllo totalitario (100%). La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51%.
- Nel mese di giugno si è concluso un aumento di capitale sociale deliberato dalla società Wikicasa S.r.l. e riservato a CoStar UK Limited, che ha consentito all'investitore di arrivare a detenere una percentuale del 30% del capitale della consociata. A seguito di tale operazione, la percentuale di possesso di pertinenza del Gruppo Gabetti ha subito un effetto diluitivo, riducendosi dal 28,73% al 20,10%. La partecipazione continua ad essere valutata con il metodo del patrimonio netto.
- In data 20 luglio 2026 la società Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato la quota di partecipazione detenuta dal socio terzo, pari al 30% del capitale sociale, di Moon Energy S.r.l.. A seguito dell'operazione, la quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la Capogruppo è pari al 100%.
- In data 1° luglio 2026 la società G-Studio Nord Est S.r.l. ha ceduto al socio terzo l'intera quota di possesso della partecipazione, pari al 51% del capitale sociale della società Costa S.r.l..
  Successivamente, in data 16 luglio 2026, il socio terzo ha costituito Studio Costa S.r.l., mediante conferimento in natura dell'intera partecipazione, pari al 100% del capitale sociale, detenuta in Costa S.r.l..

In data 5 agosto 2026 la società G-Studio Nord Est S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Costa S.r.l., acquisendo indirettamente il controllo di Costa S.r.l..
A seguito di tale operazione la quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti nelle società Studio Costa S.r.l. e Costa S.r.l. risulta 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 Studio Costa S.r.l. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di Costa S.r.l. (quota di possesso 100%). Le società sono consolidate integralmente.

2. Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 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

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

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

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

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

I dati del mercato immobiliare italiano relativi al secondo trimestre del 2026 evidenziano una crescita dell'1,0% rispetto allo stesso periodo del 2025. Considerando complessivamente i primi sei mesi del 2026, l'incremento si attesta al 2,3% rispetto al primo semestre dell'anno precedente.

Il comparto residenziale ha registrato una sostanziale stabilità nel secondo trimestre del 2026, con una crescita dello 0,1% rispetto allo stesso periodo del 2025. Su base semestrale, il segmento evidenzia invece un incremento del 2,1% rispetto ai primi sei mesi del 2025.

Nel comparto non residenziale, che comprende terziario-commerciale, produttivo, agricolo e altre destinazioni, al netto di box e depositi pertinenziali, le compravendite sono aumentate del 2,6% nel secondo trimestre del 2026. Considerando l'intero primo semestre, la crescita è stata del 2,2% rispetto allo stesso periodo del 2025.

Sul piano macroeconomico, l'economia italiana continua a evidenziare un'espansione moderata. Dopo aver chiuso il 2025 con una crescita dello 0,5%, il PIL è atteso in aumento dello 0,8% nel 2026. Nel World Economic Outlook di ottobre, il Fondo Monetario Internazionale ha rivisto al rialzo la precedente stima dello 0,5% formulata a luglio, indicando una crescita dello 0,6% per il 2027.

L'inflazione italiana è tornata ad accelerare: a ottobre 2026 si attesta al 5,4% (dato provvisorio), rispetto al 4,2% di settembre e al 3,3% di agosto, principalmente per effetto dell'aumento dei prezzi dei beni energetici. L'andamento continua a risentire delle tensioni geopolitiche in Medio Oriente e dei conseguenti rincari delle materie prime energetiche. Il protrarsi del conflitto e le criticità lungo lo Stretto di Hormuz potrebbero determinare ulteriori pressioni sui prezzi dell'energia, analogamente a quanto osservato in occasione dei precedenti shock energetici.

Nel Consiglio direttivo del 10 settembre 2026, la BCE ha aumentato nuovamente i tassi di interesse di 25 punti base, portando il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali dal 2,40% al 2,65%. Nella successiva riunione del 29 ottobre i tassi sono stati mantenuti invariati; un ulteriore incremento a dicembre resta tuttavia una possibilità, alla luce dei rischi connessi all'andamento dei costi energetici e dell'inflazione.

Infine, lo spread tra BTP e Bund è tornato sopra i 100 punti base dalla fine di settembre 2026, segnalando una maggiore percezione del rischio Paese. L'aumento dei rendimenti riflette principalmente le tensioni geopolitiche nel Golfo Persico e il conseguente shock energetico, l'accelerazione dell'inflazione e le aspettative di ulteriori rialzi dei tassi da parte della BCE, in

un contesto caratterizzato dalla contemporanea presenza di rischi geopolitici, energetici e di politica monetaria.

Nel nostro Gruppo, a partire da gennaio 2026 è stata adottata una nuova classificazione 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 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 ha cambiato denominazione sociale e 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 aree, pensate per lavorare in modo complementare e con 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, 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 30 settembre 2026 ammontano ad euro 61,5 milioni, inferiori del 26% rispetto ad euro 82,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente con riferimento al Gruppo Gabetti Lab ed all'attività di Appaltatore dove nel 2025 erano presenti i lavori per la chiusura delle attività sulle RSA legate al superbonus.

Al 30 settembre 2026 il Gruppo Gabetti ha registrato un **EBITDA** pari ad euro **2,2 milioni**, in diminuzione rispetto ad euro 5,6 milioni conseguiti nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'EBITDA della linea Advisory & Transactions al 30 settembre 2026 è pari ad euro –3,4 milioni, inferiore rispetto ad euro -0,6 milioni del 2025. I ricavi di Great ammontano ad euro 8,2 milioni, in calo del 21% e riflettono la fase di transizione avviata con l'ingresso del nuovo Amministratore Delegato a gennaio 2026. L'EBITDA di Great scende ad euro –3,0 milioni rispetto ad euro -0,7 milioni del 2025, risentendo dei minori ricavi (in particolare sulle operazioni di Capital Market e in GHV per il ritardo nell'avvio della commercializzazione in alcuni cantieri) e dell'aumento del costo del personale legato ai nuovi ingressi. Relativamente alla divisione lusso con Santandrea i ricavi aumentano del 14 % (euro 2,5 milioni rispetto a euro 2,2 milioni dei primi nove mesi del 2025) mentre l'Ebitda risulta sostanzialmente in linea con l'anno precedente.
Patrigest mostra invece una crescita dei ricavi del 31% (ricavi pari a euro 1,9 milioni) seppur con un EBITDA negativo pari ad euro -0,4 milioni rispetto a +0,1 milioni del 2025 che però comprendeva sopravvenienze attive per euro 0,7 milioni; al netto di questa voce l'EBITDA risulta in miglioramento grazie al riposizionamento strategico e agli interventi organizzativi avviati nel 2025 e i cui benefici sono attesi in maniera più significativa nei prossimi trimestri.

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

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

Nei primi 9 mesi del 2026 **la linea di business Building Renovation & Management** ha registrato un EBITDA pari ad euro 1,4 milioni, superiore rispetto ad euro 0,8 milioni del 2025 nonostante la significativa contrazione dei ricavi scesi ad euro 7,0 milioni, rispetto ad euro 25,7 milioni dell'esercizio precedente per il venir meno delle commesse da Appaltatore legate alla conclusione degli interventi sulle RSA connessi al Superbonus che avevano una bassa marginalità.
I nuovi business relativi alla gestione degli studi di amministrazione condominiale hanno generato ricavi pari a 1,4 milioni di euro, con un EBITDA pari ad euro 0,3 milioni; nei primi 9 mesi del 2026 sono stati acquisiti tre ulteriori studi di amministrazione condominiale e sono attualmente in corso ulteriori trattative, alcune in fase avanzata, finalizzate all'ampliamento del perimetro operativo, elemento fondamentale per la generazione di sinergie ed economie di scala.
Le società REcrea S.r.l. e Recrea Easy S.r.l. al 30 settembre 2026 hanno contribuito con la vendita di 6 immobili per euro 2,3 milioni, disponendo di un portafoglio di 14 immobili per un valore di carico complessivo pari a 10,7 milioni di euro, confermandosi un'area di attività ad elevato potenziale, anche grazie alle sinergie con le attività di ristrutturazione interne; al 30 settembre 2025 era stato venduto nr. 1 immobile con ricavi pari ad euro 0,6 milioni.

Le società acquisite nel 2025 operanti sotto il marchio Saemi hanno registrato ricavi pari a 1,9 milioni di euro con un EBITDA pari ad euro 0,1 milioni, mentre Gabetti Lab e Voxel hanno riportato ricavi pari ad euro 1,4 milioni, in forte riduzione rispetto ad euro 22,7 milioni del 2025 per effetto della cessazione dei lavori sulle RSA; nel periodo sono stati contabilizzati i primi ricavi dell'attività ESCO (inclusi in Gabetti Lab), pari a 0,5 milioni di euro, derivanti da contratti svolti in qualità di arranger.
Nel mese di giugno è stata acquisita Iooota S.r.l., società specializzata nello sviluppo e nella commercializzazione di soluzioni software per il monitoraggio, l'automazione e il controllo energetico, con l'obiettivo di ampliare e completare l'offerta dei servizi dedicati allo smart building; Iooota rappresentava il principale fornitore di Gabetti Lab per queste tecnologie, l'operazione consente quindi di internalizzare competenze e piattaforme, con l'obiettivo di ridurre la catena di fornitura e accelerare l'evoluzione dei servizi digitali offerti al mercato. Al 30 settembre 2026 i ricavi di Iooota sono stati pari ad euro 0,1 milioni.

L'EBITDA della Capogruppo è pari ad euro +0,1 milioni, inferiore rispetto ad euro 0,8 milioni del 2025 a seguito di minori riaddebiti alle società controllate e collegate, maggiori costi di pubblicità, consulenze, costi IT, sopravvenienze passive e costi del personale dipendente.

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

L'**EBIT** di Gruppo si attesta ad euro **–1,7 milioni**, rispetto ad euro +0,3 milioni del 2025. risulta anch'esso inferiore rispetto all'anno precedente, seppur in parziale recupero rispetto alla variazione negativa dell'EBITDA grazie ai minori accantonamenti su crediti.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro -2,0 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -2,9 milioni del 2025 a seguito dei minori interessi passivi maturati sui finanziamenti in essere, progressivamente in riduzione, nonché dei minori oneri relativi alle operazioni di crowdfunding effettuate in passato connesse all'attività di appaltatore, oltre alle minori svalutazioni delle partecipazioni valutate ad equity.

La gestione straordinaria del semestre presenta un saldo positivo di euro 0,6 milioni, che include euro 1,6 milioni derivanti dalla valutazione della partecipazione in Wikicasa. Nel

periodo è infatti avvenuto l'ingresso nel capitale di CoStar UK Limited, operazione che ha ridotto la quota detenuta da Abaco dal 28,73% al 20,10%. La diluizione della partecipazione ha generato un incremento di valore contabilizzato tra i proventi straordinari. La voce include inoltre euro 1,0 milioni di costi per consulenze connesse all'arbitrato in corso. Ai fini di una rappresentazione omogenea e comparabile, anche i costi sostenuti nel 2025 relativi al medesimo arbitrato, pari a euro 0,3 milioni, sono stati riclassificati nella gestione straordinaria.

Al 30 settembre 2026 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -2,7 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 0,5 milioni), **inferiore rispetto ad euro -1,5 milioni del 30 settembre 2025.**

Nei primi nove mesi dell'anno il Gruppo ha proseguito il percorso avviato nello scorso esercizio, quando è stato introdotto un significativo processo di riassetto organizzativo. Tale processo mira a creare le condizioni per un'evoluzione coerente con le nuove linee strategiche.
In particolare, nella divisione Advisory & Transaction, negli ultimi mesi sono stati realizzati importanti investimenti: l'ingresso di nuovi manager e nuove risorse commerciali, il rinnovamento del logo e l'adozione di una nuova strategia di comunicazione. Gli effetti economici attesi — in termini di crescita dei ricavi e miglioramento della marginalità — si vedranno in parte negli ultimi mesi del 2026 ma soprattutto nel prossimo biennio 2027-2028. Nel breve periodo, e quindi nei primi mesi del 2026, i risultati risentono fisiologicamente dell'impatto di tali investimenti.

L'effetto economico complessivo al 30 settembre 2026 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -4 mila (euro -47 mila al 30 settembre 2025), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.766 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.593 mila e maggiori oneri finanziari per euro 177 mila.

Nel corso del terzo trimestre del 2026 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA pari ad euro +0,6 milioni, inferiore rispetto a quello realizzato nel terzo trimestre del 2025 pari ad euro +2,2 milioni. Inferiore il settore Advisory & Transactions a seguito dei minori ricavi e maggiori costi del personale legato all'inserimento delle nuove risorse commerciali, sostanzialmente in linea i settori Real Estate Services e Network Services, in miglioramento il settore Building Renovation & Management.
Il risultato Lordo (già dedotte le perdite di competenza di terzi) del terzo trimestre 2026 è stato pari ad euro -1,6 milioni, rispetto al sostanziale pareggio del terzo trimestre del 2025.

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 (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 10.115 mila, risultano inferiori del 14% rispetto ad euro 11.793 mila del 2025, mentre l'Ebitda è stato pari ad euro -3.413 mila rispetto a -641 mila dell'esercizio precedente.

Nel terzo trimestre 2026 i ricavi sono stati pari ad euro 2.900 mila, rispetto ad euro 4.530 mila del terzo trimestre 2025 (-36%) mentre l'Ebitda è stato pari ad euro -1.310 mila rispetto ad euro +236 mila del 2025.

Di seguito si evidenzia il dettaglio:

Tipologia	09/2026	09/2025	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	2.471	2.236	235	11%
Transaction & Occupier Services	2.795	3.381	-586	-17%
Capital Markets	472	1.838	-1.366	-74%
Living (GHV)	2.398	2.908	-510	-18%
Portfolio Management Strategy	99	0	99	
GREAT	**8.235**	**10.363**	**-2.128**	**-21%**

PATRIGEST	1.880	1.430	450	31%
TOT. RICAVI ADVISORY & TRANSACTIONS	10.115	11.793	-1.678	-14%

Great

In crescita dell' 11% i ricavi del settore Santandrea pari ad euro 2.471 mila rispetto ad euro 2.236 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 ed 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 registra un ritardo del 74%; nel secondo e terzo trimestre del 2026 non sono state concluse operazioni di rilievo, è tuttavia opportuno considerare la marcata stagionalità del business, tradizionalmente concentrata nell'ultima parte dell'anno, periodo in cui si realizza la quota prevalente delle transazioni.

Inferiore anche il Living (GHV) con un ritardo del 18%; si prevede un'accelerazione nei prossimi mesi a seguito della partenza più lenta 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 e il posizionamento di mercato. I risultati dei primi nove mesi del 2026 non incorporano ancora gli effetti delle iniziative in corso, i cui benefici in termini di ricavi sono attesi nei mesi successivi e soprattutto dal 2027.

L'EBITDA di Great si attesta ad euro -2.999 mila rispetto ad euro -712 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 1.880 mila euro, in crescita del 31% rispetto ad euro 1.430 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 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 permesso di estendere l'offerta di servizi e di consolidare la piena integrazione operativa tra le competenze specialistiche presenti nella società.
L'EBITDA di Patrigest è pari ad euro -414 mila rispetto ad euro +71 mila del 2025 che però comprendeva importanti sopravvenienze attive pari a circa 727 mila rispetto ad euro 54 mila del 2026; al netto di questa componente "non ripetitiva" si evidenzia un miglioramento della marginalità grazie alle 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 19.623 mila, inferiori del 5% rispetto ad euro 20.626 mila del 30 settembre 2025:

Tipologia	09/2026	09/2025	DELTA	DELTA %
Audit & Technical Services	2.963	3.010	-47	-2%
Engineering	1.485	1.113	372	33%
Hse Energy	864	1.034	-170	-16%
Property	4.325	4.261	64	2%
Facility management	5.083	5.944	-861	-14%
Loan Services	4.902	5.264	-362	-7%
TOT. REAL ESTATE SERVICES	**19.622**	**20.626**	**-1.004**	**-5%**

In crescita risultano l'Engineering (+33% che già scontava nei dati del 2025 il post 110%) e il Property (+2%), mentre risultano in diminuzione il Loans (–7%), l'HSE (–16%) ed il Facility (–14%), quest'ultimo penalizzato dalla riduzione delle attività accessorie collegate al completamento delle prestazioni ordinarie in gestione.
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 1.894 mila, in contrazione rispetto ad euro 2.387 mila dell'anno precedente per l'effetto dei minori ricavi.

Nel terzo trimestre 2026 i ricavi sono stati pari ad euro 6.326 mila, rispetto ad euro 5.990 mila del terzo trimestre 2025 (+6%), mentre l'Ebitda è stato pari ad euro +450 mila rispetto ad euro +430 mila del 2025.

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 30 settembre 2026 ha evidenziato ricavi operativi pari ad euro 23.494 mila, in crescita rispetto ad euro 21.656 mila del 2026 ed un EBITDA pari ad euro 2.224 mila in leggera crescita rispetto al 2025 pari ad euro 2.208 mila.

Nel terzo trimestre 2026 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 7.556 mila, rispetto ad euro 7.167 mila del terzo trimestre 2025 (+5%) mentre l'Ebitda è stato pari ad euro +735 mila rispetto ad euro +771 mila del 2025.

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

Tipologia/ Rete	09/2026	09/2025	DELTA	DELTA %
Ricavi Network Franchising Immobiliare	8.143	8.212	-70	-1%
Ricavi Network Finanziario	15.351	13.444	1.907	14%
TOTALE RICAVI OPERATIVI NETWORK SERVICES	**23.494**	**21.656**	**1.837**	**8%**

Network franchising immobiliare

Al 30 settembre 2026 la rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti è pari a n. 735 con una temporanea riduzione di n. 2 punti rispetto a fine 2025 (n. 737).
Nei primi nove mesi del 2026 sono stati comunque sottoscritti n. 37 nuove affiliazioni rispetto a n. 17 del 2025.

I ricavi operativi sono stati pari ad euro 8.143 mila sostanzialmente allineati rispetto ad euro 8.212 mila del 2025.

Prosegue la vendita dei pacchetti "toolbox": al 30 settembre 2026 risultano n. 773 contratti sottoscritti (contro i n. 796 al 31 dicembre 2025) da agenzie sia interne sia esterne al Gruppo. I ricavi al 30 settembre 2026 ammontano ad euro 2.445 mila, rispetto ad euro 2.630 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.

Gli altri ricavi derivanti dalla vendita di servizi agli affiliati (insegne, arredi, pacchetti social, formazione, coaching) risultano sostanzialmente in linea, attestandosi al 30 settembre 2026 ad euro 229 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 fees raddoppiate.
L'EBITDA al 30 settembre 2026 è stato pari ad euro 1.210 mila rispetto ad euro 1.464 mila dell'anno precedente.

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 invece 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 9 mesi del 2026 si conferma il trend positivo; infatti al 30 settembre 2026 i ricavi operativi sono pari ad euro 15.351 mila, in crescita del 14% rispetto ad euro 13.444 mila del 2025, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 535 milioni di euro, superiore dell'11% rispetto all'anno precedente.
L'EBITDA di Monety al 30 settembre 2026 è pari ad euro 988 mila, superiore rispetto ad euro 728 mila dell'anno precedente, grazie alla crescita dei ricavi.
Risulta invece sostanzialmente in pareggio l'andamento di Assicurare, che registra un EBITDA positivo pari ad euro 26 mila, sostanzialmente in linea con euro 14 mila del 2025; la società sta lavorando all'ampliamento del proprio perimetro di business, articolato su tre linee principali: (i) polizze abbinate a operazioni creditizie tutelando le famiglie con polizze vita e polizze danni, (ii) polizze connesse a operazioni immobiliari e (iii) 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 30 settembre 2026 è pari a n. 252 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 nonchè 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. Nel mese di giugno è stata acquisita looota S.r.l., società specializzata nello sviluppo e nella commercializzazione di soluzioni software per il monitoraggio, l'automazione e il controllo energetico, con l'obiettivo di ampliare e completare l'offerta dei servizi dedicati allo smart building; looota rappresentava il principale fornitore di Gabetti Lab per queste tecnologie, l'operazione consente quindi di internalizzare competenze e piattaforme strategiche, ridurre la catena di fornitura e accelerare l'evoluzione dei servizi digitali offerti al mercato.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 7.049 mila, risultano inferiori del 73% rispetto ad euro 25.744 mila del 2025, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 1.429 mila, superiore rispetto ad euro 813 mila del 2025, grazie ad un diverso mix dei ricavi con una migliore marginalità. L'attuale struttura dei ricavi rappresenta l'evoluzione prevista nel piano per il prossimo triennio.

Nel terzo trimestre 2026 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 2.790 mila, rispetto ad euro 6.777 mila del terzo trimestre 2025 (-59%), mentre l'Ebitda è stato pari ad euro +735 mila rispetto ad euro +448 mila del 2025.

Con riferimento ai nuovi business, i ricavi derivanti dalla gestione degli studi di amministrazione condominiale sono stati pari ad euro 1.416 mila con un EBITDA pari ad euro 333 mila; nei primi 9 mesi sono stati acquisiti tre nuovi studi di amministrazione condominiale e 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.

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 30 settembre 2026 sono stati pari ad euro 1.866 mila con un EBITDA pari ad euro 69 mila.

E' proseguita l'attività di REcrea S.r.l. e Recrea Easy S.r.l. e nel corso dei primi 9 mesi del 2026 sono stati venduti nr. 6 immobili con ricavi pari ad euro 2.257 mila (nei primi 9 mesi del 2025 era stato venduto nr. 1 immobile con ricavi pari ad euro 630 mila).
Le due società attualmente dispongono di un portafoglio di 14 immobili acquisiti per un valore di carico di euro 10.694 mila.
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.

In forte diminuzione invece i ricavi di Gabetti Lab e Voxel pari ad euro 1.369 mila rispetto ad euro 22.667 mila del 2025; l'anno scorso erano presenti i lavori legati alla chiusura delle attività sulle RSA legate al superbonus.
Nei primi 9 mesi del 2026 sono stati iscritti i primi ricavi relativi all'attività di ESCO, per un importo di circa euro 460 mila, derivanti da contratti segnalati come attività di arranger.

Nel contesto post Superbonus, il Gruppo Gabetti Lab ha avviato un processo di ridefinizione del modello di business e delle linee strategiche, finalizzato all'allineamento dell'operatività al nuovo scenario normativo e di mercato. Le iniziative implementate mirano al riequilibrio del portafoglio attività e al rafforzamento della marginalità, attraverso una maggiore selettività delle commesse, l'ottimizzazione dei processi e la focalizzazione sulle aree a più elevato contributo operativo.
Gli effetti economici delle azioni intraprese sono attesi nel breve/medio periodo, con benefici progressivi sia in termini di ricavi sia di redditività operativa.

CAPOGRUPPO

Al 30 settembre 2026 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro +55 mila, inferiore rispetto ad euro +840 mila del 2025 prevalentemente per maggiori costi (pubblicità, IT, consulenze e sopravvenienze passive), maggiori costi del personale dipendente e minori riaddebiti alle società controllate e collegate.

Nel terzo trimestre 2026 l'Ebitda è stato pari ad euro +15 mila rispetto ad euro +311 mila del 2025.

STRUTTURA PATRIMONIALE FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 settembre 2026 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 34.424 mila (euro 37.408 mila al 31 dicembre 2025), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 1.159 mila (euro 2.269 mila al 31 dicembre 2025) e quindi il patrimonio netto totale risulta pari ad euro 35.583 mila (euro 39.677 al 31 dicembre 2025).

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	30.09.2026	31.12.2025
A - Disponibilità liquide	166	288
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	7.419	19.026
C - Altre attività finanziarie correnti	2.411	4.253
D - Liquidità (A + B + C)	**9.996**	**23.567**
E - Debito finanziario corrente	-14.402	-29.837
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-3.303	-4.789
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	**-17.705**	**-34.626**
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	**-7.709**	**-11.059**
I - Debito finanziario non corrente	-23.348	-8.952
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	**-31.057**	**-20.011**
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-2.027	-2.136
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.438	-4.536
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	**-5.465**	**-6.672**
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	**-36.522**	**-26.683**

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2026 ammonta ad euro 36,5 milioni, composto per euro 17,7 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 23,3 milioni non correnti al netto di euro 10,0 milioni di liquidità, oltre ad euro 5,5 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo", al netto degli effetti IFRS 16, ammonta ad euro 31,1 milioni, registrando un incremento di euro 11,0 milioni rispetto al 31 dicembre 2025. L'aumento è principalmente riconducibile all'assorbimento di cassa della gestione operativa, determinato da un andamento economico inferiore alle attese (ricavi più contenuti) e dallo slittamento di alcuni incassi programmati, in particolare quelli relativi alle vendite degli immobili di Recrea in portafoglio.

L'indebitamento non corrente al 30 settembre 2026 include:

- l'importo di euro 1,69 milioni riferito principalmente a due mutui assistiti da garanzia SACE, concessi nel 2023 a Gabetti Lab S.p.A. da un istituto di credito, per un ammontare complessivo erogato iniziale di euro 7,0 milioni, con scadenza a 5 anni e da un mutuo erogato da altri finanziatori a favore di IOOOTA S.r.l. in più tranche nel corso del 2020-2021-2023.
- l'importo di euro 21,0 milioni relativi a un nuovo finanziamento soci concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. in data 30 luglio 2026, con scadenza al 30 luglio 2029, in sostituzione di (i) un finanziamento a medio/lungo termine in essere per euro 6,0 milioni con scadenza al 17 giugno 2028 e (ii) un finanziamento a breve termine per euro 15,0 milioni con scadenza al 30 luglio 2026. La nuova linea, concessa in forma revolving, prevede un utilizzo massimo fino a euro 25,0 milioni.
- l'importo di euro 0,66 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.

L'indebitamento finanziario corrente al 30 settembre 2026 include:

- l'importo di euro 1,61 milioni relativo alla quota a breve dei due mutui chirografari in essere con l'istituto di credito e del mutuo da altri finanziatori sopra citati;
- l'importo di euro 0,42 milioni relativo a due mutui chirografari scadenti entro 12 mesi, in essere con due istituti di credito erogati nel corso del 2022 per un importo totale di erogato iniziale di euro 3,5 milioni con scadenza a 5 anni;
- l'importo di euro 1,28 milioni relativo a tre mutui chirografari con garanzia SACE concessi da un istituto di credito e poi successivamente ceduti ad altro finanziatore, erogati nel corso del 2022 per un importo totale di euro 12,75 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 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 0,07 milioni relativo al finanziamento soci a breve termine concesso dagli azionisti di Gabetti Lab S.r.l. comprensivo di interessi maturati;
- l'importo di euro 0,79 relativo agli interessi annuali maturati sul finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.
- l'importo di euro 10,16 milioni relativa ad un finanziamento chirografario concesso da un istituto comprensivo degli interessi maturati nel periodo (rinnovato in data 7 ottobre 2026 con scadenza aprile 2027 rinnovabile poi per ulteriori 6 mesi).

- l'importo di euro 2,47 milioni comprensivi di interessi maturati nel periodo e relativo all'utilizzo di fido di cassa concesso da due istituti per linee di credito per complessivi euro 3,05 milioni.

Al 30 settembre 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 3,05 milioni di scoperto di cassa, utilizzato per euro 2,47 milioni al 30 settembre 2026.

Al 30 settembre 2026 risultano in essere fideiussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A. per euro 9,4 milioni, di cui euro 8,4 milioni a garanzia di 2 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di un Istituto di Credito nel corso del 2023 e per euro 1 milione a garanzia dello scoperto di cassa di Gabetti Lab.
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 30 settembre 2026 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

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

Gabetti Lab e controllate	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**delta**
Liquidità	918	5.555	-4.637
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	2.325	2.746	-421
Debiti verso banche/factoring/soci	-16.738	-18.753	2.015
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	-20.091	-17.962	-2.129
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-211	-140	-71
Indebitamento (finanziario effettivo)	**-33.797**	**-28.554**	**-5.243**

Altre attività del Gruppo (no Gabetti Lab)	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	**30/09/2026**	**31/12/2025**	**delta**
Liquidità	6.501	13.471	-6.970
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	252	1.795	-1.543
Debiti verso banche/factoring/soci	-23.293	-23.579	286
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	20.091	17.962	2.129
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-811	-1.106	295
Indebitamento (finanziario effettivo)	**2.740**	**8.543**	**-5.803**

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	**30.09.2026**	**31.12.2025**
A - Disponibilità liquide	25	20
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	1.717	3.945
C - Altre attività finanziarie correnti	0	1.302
D - Liquidità (A + B + C)	**1.742**	**5.267**
E - Debito finanziario corrente	-3.277	-18.810
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.692	-1.047
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	**-4.969**	**-19.857**
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	**-3.227**	**-14.590**
I - Debito finanziario non corrente	-21.661	-5.322
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	**-21.661**	**-5.322**
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	**-24.888**	**-19.912**
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-852	-869

Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.781	-2.144
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	**-2.633**	**-3.013**
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	**-27.521**	**-22.925**

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 settembre 2026 ammonta ad euro 27,5 milioni, composto per euro 5,0 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 21,7 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 1,7 milioni di liquidità, oltre ad euro 2,6 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 24,9 milioni, con un incremento di euro 5,0 milioni rispetto ad euro 19,9 milioni del 31 dicembre 2025 a seguito principalmente di maggiori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate e dall'acquisto di euro 1,6 milioni di crediti fiscali dal Gruppo Gabetti Lab che si potranno compensare nel 2027.

L'indebitamento non corrente al 30 settembre 2026 include:

- l'importo di euro 21,0 milioni relativi a un nuovo finanziamento soci concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. in data 30 luglio 2026, con scadenza al 30 luglio 2029, in sostituzione di (i) un finanziamento a medio/lungo termine in essere per euro 6,0 milioni con scadenza al 17 giugno 2028 e (ii) un finanziamento a breve termine per euro 15,0 milioni con scadenza al 30 luglio 2026. La nuova linea, concessa in forma revolving, prevede un utilizzo massimo fino a euro 25,0 milioni.
- l'importo di euro 0,66 milioni relativo all'escussione della fidejussione rilasciata a favore dell'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l..

L'indebitamento corrente al 30 settembre 2026 include:

- l'importo di euro 3,28 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 0,79 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Lo schema inerente la dichiarazione sull'indebitamento non include il credito finanziario intercompany verso Gabetti Lab S.p.A. che al 30 settembre 2026 ammonta ad euro 18,35

milioni correlato al finanziamento soci di cui sopra; non include inoltre euro 1,74 milioni di crediti finanziari inerenti le commissioni attive su fideiussioni e sulle lettere di patronage prestate dalla Capogruppo a favore di Gabetti Lab.

Al 30 settembre 2026 risultano in essere fideiussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A. per euro 9,4 milioni, di cui euro 8,4 milioni a garanzia di 2 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di un Istituto di Credito nel corso del 2023 e per euro 1 milione a garanzia dello scoperto di cassa di Gabetti Lab.
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 30 settembre 2026 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,4 milioni per crediti di firma e carte di credito oltre ad euro 2,0 milioni di scoperto di cassa di cui euro 1,5 milioni esteso al Gruppo Gabetti Lab e quest'ultimo interamente utilizzato al 30 settembre 2026.

ANDAMENTO RISPETTO ALLE PREVISIONI DI BUDGET

A livello di ricavi e di margini operativi (EBITDA, EBIT), il consuntivo dei primi 9 mesi del 2026 si colloca al di sotto delle previsioni di budget. Tale scostamento riguarda in particolare Great, società coinvolta in un articolato processo di riorganizzazione avviato nel 2025 in Santandrea e proseguito nei primi mesi del 2026 nelle altre aree aziendali. Gli investimenti sostenuti, con focus sull'ampliamento della struttura commerciale, non hanno ancora prodotto effetti economici significativi in termini di incremento dei ricavi.
Anche il Gruppo Gabetti Lab ha sofferto un ritardo nella messa a regime dei nuovi business e nelle vendite di Recrea.
A livello di Risultato Lordo il consuntivo è inferiore rispetto al budget ma in maniera più contenuta grazie ad una politica di contenimento dei costi e anche grazie al plusvalore di euro 1,6 milioni relativo alla diluizione della partecipazione in Wikicasa, a budget non prevista e nonostante i maggiori costi legati ad un arbitrato.

Sul piano finanziario, il cash flow operativo del Gruppo, al netto di Gabetti Lab, presenta un saldo negativo e inferiore alle previsioni di budget. Tale risultato è riconducibile sia a un andamento economico meno performante rispetto alle attese (ricavi inferiori al previsto), sia al rinvio di alcuni incassi programmati nel periodo. A ciò si aggiunge l'acquisto da Gabetti Lab di crediti fiscali pari a 1,6 milioni di euro, che il Gruppo potrà compensare nel 2027, determinando un assorbimento temporaneo di liquidità.

Per quanto riguarda Gabetti Lab, il flusso di cassa operativo risulta anch'esso negativo e al di sotto del budget: lo scostamento è principalmente attribuibile al più lento andamento delle vendite degli immobili di Recrea ad oggi ancora in portafoglio.

INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE DEL GRUPPO E DELLA SOCIETA'

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

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

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

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

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

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

POSIZIONI DEBITORIE SCADUTE

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 12.043 mila (di cui relativi al Gruppo Gabetti Lab euro 4.883 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 772 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 30 settembre 2026 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2025
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	53	47	48
GREAT S.p.A.	54	49	48
PATRIGEST S.p.A. *	17	16	13
ABACO TEAM S.p.A.	89	86	84
ABACO ENGINEERING S.r.l.	3	3	4
TREE REAL ESTATE S.r.l.	3	2	2
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	5	5	5
MONETY S.p.A.	13	13	13
GABETTI LAB S.p.A.	13	15	14
ASSICURARE S.r.l.	3	2	2
SEA GESTIONI S.r.l.	3	5	5
STUDIO CAIMI SAN BIAGIO S.r.l.	2	3	3
ITALY ASSISTANCE SAEMICARD S.r.l.	30	30	30
G STUDIO SERVIZI S.r.l.	2	1	0
STUDIO CAMPI AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI S.r.l.	3	0	0
COSTA S.r.l.	3	0	0
STUDIO LOMBARDI S.r.l.	6	0	0
STUDIO POROTTO & CARRARO S.r.l.	1	0	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	**303**	**277**	**271**

* I dati di Ruralset al 30 settembre 2025 sono stati inseriti in Patrigest. La fusione per incorporazione di Ruralset in Patrigest è avvenuta con decorrenza 31 dicembre 2025 (effetti contabili e fiscali dall'1 gennaio 2025)

	30/09/2026	31/12/2025	30/09/2025
DIRIGENTI	17	14	14
QUADRI	42	33	31
IMPIEGATI	212	199	196
OPERAI	32	31	30
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	**303**	**277**	**271**

In Great S.p.A. operano inoltre n. 101 collaboratori autonomi (n. 87 unità a fine esercizio 2025) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 19 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. 15

collaboratori autonomi (n. 18 collaboratori a fine 2025), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 18 collaboratori autonomi (n. 23 collaboratori a fine 2025), in Monety S.p.A. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 252 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 219 consulenti del credito a fine 2025), in Assicurare S.r.l. operano n. 3 collaboratori autonomi (n. 6 unità a fine esercizio 2025), infine nel gruppo Gabetti Lab S.p.A. (comprensivo anche delle nuove società) operano n. 16 collaboratori autonomi (n. 14 unità a fine esercizio 2025).

AVVIAMENTI ED IMPAIRMENT TEST

Al 30 settembre 2026 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8.663 mila:

-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.;
- 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.

- 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, allocati alla CGU Saemi.

Nel corso del primo semestre 2026 gli Amministratori hanno individuato un trigger event, riconducibile alla contrazione della capitalizzazione di Borsa della controllante Gabetti Property Solutions S.p.A., che ha evidenziato una riduzione rispetto ai livelli di inizio periodo. A seguito di tale evidenza, gli Amministratori hanno operato secondo una duplice direttrice:

- CGU Tree Real Estate: È stato verificato che l'andamento dei risultati della CGU nel primo semestre 2026 risulti migliore rispetto alle previsioni di piano. Alla luce di tali evidenze, si è ritenuto non necessario aggiornare il test d'impairment effettuato al 31 dicembre 2025, non essendo emersi elementi che potessero modificare le assunzioni alla base del precedente test.
- CGU Saemi: È stato aggiornato il piano 2026-2028, tenendo conto dell'evoluzione del core business e dei nuovi business in misura differente rispetto alle previsioni del

piano originario. Sulla base del nuovo piano, è stato eseguito il test d'impairment, il quale non ha evidenziato necessità di svalutazioni.

Nel corso del 3° trimestre 2026 non sono stati rilevati ulteriori *trigger event*.

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 NEI PRIMI NOVE MESI

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

In data 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.

In data 28 aprile 2026 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Porotto & Carraro S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).

In data 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 28 maggio 2026 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio Lombardi S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).

In data 8 giugno 2026 l'assemblea dei soci della società IOOOTA S.r.l. ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento, in forma inscindibile, di nominali euro 245.000, interamente sottoscritto e versato dalla controllata Gabetti Lab S.p.A., che ne ha acquisito il controllo totalitario (100%). La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51%. La società è specializzata nello sviluppo e nella commercializzazione di soluzioni software per il monitoraggio, l'automazione e il controllo energetico.

Nel mese di giugno si è concluso un aumento di capitale sociale deliberato dalla società Wikicasa S.r.l. e riservato a CoStar UK Limited, che ha consentito all'investitore di arrivare a detenere una percentuale del 30% circa del capitale della consociata. A seguito di tale operazione, la percentuale di possesso di pertinenza del Gruppo Gabetti ha subito un effetto diluitivo, riducendosi dal 28,73% al 20,10%. La partecipazione continua ad essere valutata con il metodo del patrimonio netto.

In data 20 luglio 2026 la società Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato la quota di partecipazione detenuta dal socio terzo, pari al 30% del capitale sociale, di Moon Energy S.r.l.. A seguito dell'operazione, la quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la Capogruppo è pari al 100%.

In data 29 luglio 2026 è stato concessa una nuova linea di fido per scoperto di cassa per euro 2 milioni complessivi di cui euro 1 milione con scadenza 31 dicembre 2026 ed euro 1 milione con scadenza 30 luglio 2027; della linea complessivamente concessa, euro 1,5 milioni sono estendibili al Gruppo Gabetti Lab.

In data 30 luglio 2026, l'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. ha concesso un nuovo finanziamento soci con scadenza al 30 luglio 2029, in sostituzione dei finanziamenti in essere, rispettivamente pari a euro 6,0 milioni, con scadenza al 17 giugno 2028, e a euro 15,0 milioni, con scadenza al 30 luglio 2026. La nuova linea, concessa in forma revolving, prevede un importo massimo utilizzabile pari a euro 25,0 milioni.

Nel luglio 2026 la partecipazione in Costa S.r.l. è stata oggetto di una riorganizzazione societaria che ha portato G-Studio Nord Est S.r.l. ad acquisire il 51% di Studio Costa S.r.l., titolare del 100% di Costa S.r.l. Il Gruppo Gabetti detiene indirettamente il 9,29% di entrambe le società, consolidate integralmente.

Come rappresentato nel bilancio al 31 dicembre 2025, nel giugno dello stesso 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.
Le Parti hanno scambiato, dunque, le memorie autorizzate. All'esito dell'udienza di discussione del 25 giugno 2026, il Tribunale Arbitrale ha assegnato termine fino al 27 luglio 2026, per talune precisazioni.
Le Parti hanno depositato, quindi, le rispettive note autorizzate. Con ordinanza del 3 novembre 2026 il Tribunale Arbitrale ha disposto l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio.
La causa è stata rinviata, quindi, all'udienza del 4 dicembre 2026, per l'attribuzione formale dell'incarico al consulente tecnico d'ufficio.
Gabetti Lab è assistita, nel corso dell'Arbitrato, oltre che dallo Studio Legale incaricato, da un team di primari Esperti in materia forensic e aziendale.
Anche alla luce delle valutazioni formulate dallo Studio Legale incaricato, non sono emersi in giudizio, allo stato, elementi che possano portare a ritenere fondate le difese e le eccezioni sollevate dalla controparte in merito agli importi richiesti e il rischio di soccombenza di Gabetti Lab rispetto alle domande avversarie resta invariato.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEI PRIMI 9 MESI ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2025 il Gruppo ha avviato un rilevante processo di riassetto organizzativo, proseguito nel corso dei primi nove mesi del 2026, finalizzato al rafforzamento del modello operativo e al consolidamento del posizionamento del Gruppo quale full service provider, con un marcato DNA di broker e advisor a supporto delle diverse asset class.

Le direttrici strategiche perseguite comprendono il potenziamento del posizionamento competitivo, l'accrescimento dell'autorevolezza sul mercato, la semplificazione e l'innovazione dell'offering, il rafforzamento della struttura commerciale, la progressiva digitalizzazione dei processi e l'integrazione strutturale dei principi ESG, con particolare attenzione alle dimensioni umane e ai presidi di governance.

Il contesto macroeconomico di riferimento permane caratterizzato da un elevato grado di incertezza, riconducibile principalmente al protrarsi delle tensioni geopolitiche, alle politiche commerciali e tariffarie internazionali e alle fragilità strutturali che continuano a interessare l'economia globale. Tali fattori contribuiscono a mantenere elevata la volatilità dei mercati e continuano a condizionare le aspettative di crescita e le decisioni di investimento degli operatori.

Nei primi nove mesi del 2026 l'andamento economico del Gruppo è risultato complessivamente inferiore alle attese e il Management ha pertanto proseguito nell'attuazione delle iniziative commerciali, organizzative e di efficientamento previste dal piano, con l'obiettivo di favorire un progressivo recupero dei livelli di attività e della marginalità.

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

complessivi dell'esercizio, pur in presenza di un contesto macroeconomico e geopolitico che permane caratterizzato da elementi di incertezza.

Milano, 12 novembre 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 30 settembre 2026 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
Maurizio Gresele