

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2025

Ricavi operativi del Gruppo pari a 27,2 milioni di euro (30,5 milioni di euro di marzo 2024)

Ebitda pari a 1,6 milioni di euro (2,9 milioni di euro al 31 marzo 2024) a seguito della minore contribuzione di Gabetti Lab

Risultato lordo del Gruppo pari a -0,6 milioni di euro rispetto a -0,7 milioni di euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente

- **Ricavi operativi** del Gruppo pari a 27,2 milioni di euro, in riduzione rispetto ai 30,5 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, prevalentemente con riferimento al Gruppo Gabetti Lab conseguente al termine delle attività legate agli incentivi fiscali 110% non ancora interamente sostituite dai nuovi business;
- **EBITDA** pari a 1,6 milioni di euro, inferiore rispetto a 2,9 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, con una leggera riduzione in Abaco e soprattutto in Gabetti Lab;
- **EBIT** di Gruppo pari a -0,2 milioni di euro inferiore rispetto al 31 marzo 2024 pari a +0,5 milioni di euro;
- **Indebitamento finanziario netto effettivo** pari a 23,7 milioni di euro rispetto a 15,4 milioni di euro del 31 dicembre 2024, dovuto principalmente allo sviluppo dei nuovi business di Gabetti Lab;
- Avviato un importante riassetto organizzativo e di governance i cui benefici avranno impatto nei prossimi mesi, finalizzato a valorizzare le sinergie tra le varie società e i vari dipartimenti, ridefinendo le strategie di sviluppo e il posizionamento strategico delle varie società

Milano, 12 maggio 2025 – Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato i dati consolidati al 31 marzo 2025 che evidenziano un EBITDA pari a euro 1,6 milioni rispetto ad euro 2,9 milioni realizzato al 31 marzo 2024.

I ricavi operativi del Gruppo al 31 marzo 2025 ammontano ad euro 27,2 milioni, in riduzione dell'11% rispetto ad euro 30,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, prevalentemente con riferimento al Gruppo Gabetti Lab ed all'attività di

Appaltatore che nel primo trimestre del 2024 vedeva ancora una coda dell'attività connessa agli incentivi superbonus.

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

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

Al 31 marzo 2025 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,6 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 0,4 milioni), **in lieve miglioramento rispetto ad euro -0,7 milioni del 31 marzo 2024**, nonostante nel primo trimestre 2025 siano presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri per 0,3 milioni derivanti da un importante riassetto organizzativo e di governance approvato dal Gruppo e i cui benefici si manifesteranno nei prossimi mesi. Inoltre, i nuovi business del Gruppo Gabetti Lab, che solo in parte hanno iniziato a generare ricavi e margini, si prevede andranno a regime entro la fine del 2025 compensando la minore attività di Appaltatore.

*"I risultati del primo trimestre dell'anno sono superiori rispetto alle attese – dichiara **Fabrizio Prete, Presidente del Gruppo Gabetti** – con un EBITDA sopra budget per Gabetti Agency, Abaco, Gabetti Franchising e Monety, mentre in Gabetti Lab i nuovi business non sono ancora andati a regime. Il Gruppo sta ridefinendo le strategie di sviluppo e il posizionamento strategico delle varie società a seguito del riassetto organizzativo avviato a inizio 2025".*

*"Nel primo trimestre 2025 i ricavi slittano rispetto alle previsioni, mentre i margini risultano superiori grazie a un migliore efficientamento delle attività nei primi mesi dell'anno – dichiara **Marco Speretta, Amministratore Delegato del Gruppo** –. Si evidenziano ottimi risultati in Gabetti Agency nei dipartimenti Home Value (+48%) e Portfolio Management (+122%), si registra inoltre una crescita nei risultati del franchising e soprattutto del network finanziario, con un volume di segnalazione di prodotti finanziari superiore del 48% rispetto all'anno precedente".*

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

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

miglioramento rispetto ad euro -0,6 milioni del 31 marzo 2024 per effetto soprattutto dei maggiori ricavi.

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

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

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

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

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

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nel primo trimestre

2025 sono pari a euro 0,9 milioni (euro 0,7 milioni al 31 marzo 2024). I ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono in crescita dell'1% rispetto al 31 marzo 2024.

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

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

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

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

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

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

Al 31 marzo 2025 è risultata in forte crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare; al 31 marzo 2025 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 4,1 milioni, superiori del 47% rispetto ad euro 2,8 milioni del 2024, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 0,3 milioni in miglioramento rispetto al pareggio del 2024.

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

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

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

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

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEI PRIMI TRE MESI DELL'ESERCIZIO

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

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

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Gruppo ha intrapreso nei primi mesi del 2025 un importante riassetto organizzativo e di governance con diversi avvicendamenti a livello di organico; questo riassetto, ha

l'obiettivo di gettare le basi della Gabetti del futuro, valorizzando le sinergie tra le varie società e i vari dipartimenti, ridefinendo le strategie di sviluppo ed il posizionamento strategico delle varie società.

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

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 31 marzo 2025.

Area di consolidamento

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

- Con atto notarile del 10 dicembre 2024 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato l'intera quota di partecipazione pari al 100% del capitale sociale delle società Italy Assistance Saemicard S.r.l. (Saemi S.r.l.) e Artigiano On Line S.r.l. (AOL S.r.l.). Entrambe le acquisizioni hanno avuto efficacia a decorrere dal giorno 1° gennaio 2025. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%).
- Nel mese di gennaio è avvenuta la sottoscrizione integrale dell'aumento di capitale sociale a pagamento per massimi nominali euro 1.100.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, deliberato dall'Assemblea degli Azionisti della società G Rent S.p.A. in data 28 novembre 2024. Di conseguenza il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato è pari ad euro 81.708,34 composto da nr. 8.170.834 azioni ordinarie prive di valore nominale.
In data 6 febbraio 2025 è stata recepita dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.
A seguito del suddetto aumento la quota detenuta dalla capogruppo in G Rent S.p.A. è scesa al 12,24% del capitale sociale.
- In data 16 gennaio 2025 è stata costituita la società G-Studio Nord Est S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 18,21% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-

Studio Nord Est S.r.l. (quota di possesso 70%). La società è consolidata integralmente.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Maurizio Gresele, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Per ulteriori informazioni:

Contatti generali Investor relations:

CONTATTI INVESTOR RELATOR

Carolina Pasqualin

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755.215 - investor.relations@gabetti.it

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – francesca.brambilla@secnewgate.it – 338 6272146

Michele Bon – michele.bon@secnewgate.it – 338 6933868

Daniele Pinosa – daniele.pinosa@secnewgate.it – 335 7233872

Allegati:

- conto economico consolidato di sintesi al 31 marzo 2025;
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 marzo 2025;
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 31 marzo 2025.

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

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

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

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

Rapporti con parti correlate

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

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

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

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

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

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