

## **GABETTI PROPERTY SOLUTIONS APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2022**

**Ebitda servizi pari a 21,6 milioni di euro, in forte crescita (+38%) rispetto a euro 15,6 milioni dell'esercizio precedente**

**In crescita la marginalità in entrambe le linee di business**

**Risultato lordo del Gruppo pari a 9,2 milioni di euro, in netto miglioramento (+57%) rispetto ad euro 5,8 milioni del 30 settembre 2021**

- Ricavi operativi del Gruppo pari a 126,1 milioni di euro, inferiori del 7% rispetto ad euro 135,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, penalizzati dalla contrazione dei ricavi di Gabetti Lab (senza tale effetto i ricavi sarebbero in crescita del 25%);
- EBITDA servizi pari a 21,6 milioni di euro, con risultati positivi in tutti i settori (15,6 milioni di euro al 30 settembre 2021);
- In netta crescita anche l'EBIT di Gruppo pari a 14,3 milioni di euro rispetto a 10,8 milioni di euro di settembre 2021;
- Risultato lordo consolidato pari ad euro 9,2 milioni (già dedotti utili di competenza di terzi per euro 5,5 milioni), in netto miglioramento rispetto ad euro 5,8 milioni del 30 settembre 2021.

*Milano, 14 novembre 2022* - 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 30 settembre 2022 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi per euro 21,6 milioni, in forte crescita rispetto a quello realizzato al 30 settembre 2021 pari ad euro 15,6 milioni.

I ricavi operativi del Gruppo ammontano ad euro 126,1 milioni, inferiori del 7% rispetto ad euro 135,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, penalizzati dalla contrazione dei ricavi di Gabetti Lab che nello scorso esercizio avevano beneficiato di un forte aumento dovuto agli incentivi fiscali (ecobonus 110%); senza tale effetto i ricavi sarebbero in crescita del 25%.

**Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 1

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**

Entrambe le linee di business migliorano a livello di EBITDA e in particolare la linea **Agency e Corporate Services** grazie alla costante crescita di Patrigest e di Abaco e soprattutto all'ottima performance dell'Agency diretta. Risulta in miglioramento anche la linea di business **Real Estate Network Services**, a seguito dell'aumento della segnalazione finanziaria, del network franchising e un importante incremento della marginalità di Gabetti Lab.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 14,3 milioni, in netta crescita rispetto al 30 settembre 2021 pari ad euro 10,8 milioni per gli effetti derivanti dal miglioramento dell'EBITDA sopra evidenziati; in crescita sono risultati gli ammortamenti e soprattutto la svalutazione crediti pari ad euro 5,1 milioni, rispetto ad euro 2,6 milioni del 2021, principalmente collegata all'aumento del volume di ricavi e conseguentemente per l'aumento della rischiosità, soprattutto in Gabetti Lab. L'anno precedente vi era inoltre un accantonamento al fondo rischi per euro 0,1 milioni.

Al 30 settembre 2022 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro +9,2 milioni (già dedotti gli utili di competenza di terzi per euro 5,5 milioni) rispetto ad euro 5,8 milioni del 30 settembre 2021.

*“Anche il terzo trimestre di quest'anno evidenzia risultati in costante crescita per il nostro Gruppo – **dichiara Fabrizio Prete, Presidente del Gruppo Gabetti** –. Nonostante la leggera riduzione dei ricavi, influenzati dall'incertezza normativa (ecobonus), cresce significativamente la marginalità con un EBITDA dell'attività di servizi in aumento del 38% rispetto ai primi nove mesi del 2021, grazie ad un efficientamento dei costi. Rispetto alle previsioni di budget le performance sono migliori a livello sia di ricavi che di margini.”*

*“Continua l'andamento positivo del Gruppo – **commenta l'Amministratore Delegato Roberto Busso** – con ricavi della linea di business Agency e Corporate Services superiori del 25% rispetto all'esercizio precedente; registrano ottime performance l'Agency Diretta (+32%), Abaco (+21%) e Patrigest con ricavi in crescita del 9%. La linea di business Real Estate Network Services è risultata inferiore (-16%), penalizzata da una contrazione dei ricavi di Gabetti Lab legati al mondo ecobonus. In continua crescita invece i ricavi del network franchising immobiliare (+37%) e della segnalazione finanziaria (+14%)”.*

*“Sono molto soddisfatto dei risultati raggiunti dal Gruppo – **dichiara Marco Speretta, Direttore Generale del Gruppo** –. Cresce la marginalità del network immobiliare sia per la collaborazione con Gabetti Lab sia per la vendita dei servizi alle agenzie. Bene Monet con ricavi e margini in miglioramento rispetto allo scorso anno. Nonostante la riduzione dei ricavi, risulta in crescita anche il margine del network gestito da Gabetti Lab, pari a 14,4*

*milioni di euro rispetto ai 10,7 milioni di euro del 30 settembre 2021, per effetto di una minore incidenza dei costi variabili collegati ai progetti ecobonus”.*

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 30 settembre 2022 è stato pari ad euro 4,5 milioni (inclusivo di euro 0,6 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro 2,9 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In forte recupero l'Agency Diretta con ricavi che sono risultati in crescita del 32%; nel dettaglio: Home Value +28%, Portfolio Management +30%, Santandrea Luxury Houses +1% e soprattutto Corporate +82% grazie ad alcune importanti operazioni concluse dal Capital Market. L'EBITDA è pari ad euro 1,7 milioni, decisamente superiore all'anno precedente pari ad euro 0,7 milioni.

Al 30 settembre 2022 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 21% rispetto al 2021, grazie al Property, al Facility (+147%) a seguito di alcune lavorazioni straordinarie e ad Abaco Engineering con ricavi pari ad euro 4,7 milioni, rispetto ad euro 2,1 milioni del 30 settembre 2021; in riduzione invece è risultato l'Audit e soprattutto il Loans a seguito della conclusione del contratto delle perizie retail con un importante istituto di credito.

L'EBITDA è pari ad euro 2,1 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 1,6 milioni dell'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 9% rispetto all'anno precedente, a dimostrazione della corretta strada intrapresa dall'azienda con effetti positivi anche a livello di EBITDA, pari ad euro 0,2 milioni, in miglioramento rispetto al pareggio del 30 settembre 2021. Sempre più importanti sono state le sinergie con Agency con ricavi nei primi 9 mesi pari ad euro 0,3 milioni.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 17,1 milioni (inclusivo di euro 0,2 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in forte incremento rispetto ad euro 12,9 milioni del 30 settembre 2021.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in franchising, che conta n. 1.178 contratti al 30 settembre 2022, con una riduzione di n. 67 punti rispetto a fine 2021, a seguito della risoluzione delle agenzie non performanti, azione necessaria a favorire lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo dovuti alle modifiche operative nella gestione dei brand.

Al 30 settembre 2022, grazie alle sinergie con Gabetti Lab, sono presenti euro 5,5 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate dalle agenzie in franchising, in crescita rispetto ad euro 3,4 milioni dello scorso anno. Prosegue con successo la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che nel corso del 2021 è stata sempre più arricchita e ampliata. L'EBITDA è stato pari ad euro 2,4 milioni (comprensivo di euro 0,2 M di provento per la vendita del marchio Professionecasa), in crescita rispetto ad euro 2,0 milioni del 2021.

Prosegue positivamente l'attività di Gabetti Lab nella riqualificazione degli edifici. Nei primi 9 mesi è stata portata a termine un'ottimizzazione e un efficientamento delle reti Condominio e Tec: al 30 settembre 2022 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 338 affiliati (n. 336 al 31 dicembre 2021) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 760 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 818 al 31 dicembre 2021).

Al 30 settembre 2022 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 65,0 milioni, inferiori rispetto ad euro 86,8 milioni del 2021, soprattutto legati a minori ricavi "ecobonus" e però con un EBITDA decisamente superiore, pari ad euro 14,4 milioni, rispetto ad euro 10,7 milioni dell'anno precedente, grazie ad un efficientamento dei costi.

Nei primi 9 mesi del 2022 risulta in crescita anche l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso Monety, società controllata da Tree Real Estate ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi. Al 30 settembre 2022 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 6,8 milioni, superiori rispetto ad euro 6,0 milioni del 30 settembre 2021; anche l'EBITDA, pari ad euro 0,2 milioni, è risultato in miglioramento rispetto al sostanziale pareggio del 2021.

L'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -0,1 milioni (inclusivo di euro 0,7 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro -0,2 milioni dell'anno precedente.

Al 30 settembre 2022 il settore Altri Business (riferito alla gestione residuale dei non performing loans) ha evidenziato un EBITDA negativo per euro -0,2 milioni, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

Al 30 settembre 2022 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 7,0 milioni, di cui euro 1,4 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (dato leggermente superiore rispetto ad euro 1,3 milioni del 2021) è risultata in crescita rispetto ad euro 4,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

### **Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 4

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,0 milioni leggermente superiori rispetto al 30 settembre 2021 pari ad euro 1,9 milioni e maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 5,1 milioni, rispetto ad euro 2,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, soprattutto su Gabetti Lab.

Al 30 settembre 2022 sono presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 10 mila (euro 107 mila al 30 giugno 2021).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta positiva per euro 0,4 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -0,2 milioni del 30 settembre 2021; in tale voce è presente la plusvalenza di euro 1,5 milioni derivante dalla vendita dell'80% delle azioni complessive di Professionecasa S.p.A. al top management attraverso un'operazione di management buy-out (sono inoltre presenti a livello dell'EBITDA euro 200 mila di proventi per vendita marchio); il Gruppo Gabetti è rimasto in possesso di una quota pari al 13,76%. Nel 2021 era stato registrato un plusvalore di euro 0,5 milioni derivante dalla rivalutazione della partecipata G. Rent che dal 28 maggio 2021 era stata quotata al mercato "Euronext Growth Milan" della Borsa Italiana. Al netto di entrambi questi effetti la crescita degli oneri finanziari per circa euro 0,4 milioni è attribuibile a maggiori interessi passivi maturati sui nuovi finanziamenti accesi nel corso dei primi 9 mesi del 2022.

## **STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

### **Patrimonio Netto**

Al 30 settembre 2022 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 31.700 mila (euro 22.431 mila al 31 dicembre 2021), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 6.364 mila (euro 4.244 mila al 31 dicembre 2021) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 38.064 mila (euro 26.675 al 31 dicembre 2021).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dei primi nove mesi del 2022, risulta pari ad euro 33.784 mila (euro 30.294 mila al 31 dicembre 2021).

### **Indebitamento Finanziario**

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2022 ammonta ad euro 11,2 milioni, composto per euro 6,7 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 19,0 milioni non correnti al netto di euro 20,2 milioni di liquidità, oltre ad euro 5,7 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

### **Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 5

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 5,5 milioni con un incremento di euro 3,6 milioni rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente dovuto alla gestione finanziaria oltre a una gestione operativa che nei primi 9 mesi è stata in assorbimento per circa euro 1,1 milioni.

Quest'ultima, oltre alla stagionalità del business, è dovuta in parte ad uscite relative a bonus di competenza del 2021 per circa euro 1,5 milioni (non presenti nel 2020) oltre alla definizione di situazioni pregresse di natura commerciale per circa euro un milione. Si evidenzia inoltre che la forte crescita del volume relativa all'anno 2021 e ai primi 9 mesi del 2022 connessa al mondo "ecobonus", non si è ancora tradotta in flussi finanziari di pari importo soprattutto perché tale tipologia di business ha tempistiche molto dilazionate tra maturazione del ricavo, fatturazione ed incasso, collegate anche alla chiusura dei cantieri; inoltre le problematiche emerse in questi mesi del 2022 collegate al blocco della cessione dei crediti da parte degli Istituti di Crediti hanno rallentato e posticipato alcuni incassi.

L'assorbimento della gestione operativa pari ad euro 1,1 milioni al 30 settembre è riconducibile per euro 0,9 milioni a Gabetti Lab e per euro 0,2 milioni al resto del Gruppo.

L'indebitamento non corrente al 30 settembre 2022 include:

- l'importo di euro 12,0 milioni relativo a cinque mutui chirografari concessi da due istituti di credito e con garanzia SACE all'80%; due mutui sono stati erogati a gennaio 2022, due ad aprile 2022 e uno a luglio 2022 per un importo totale di euro 16,25 milioni con scadenza a 5 anni, tre a tasso fisso e due a tasso variabile; nella parte corrente sono inoltre presenti euro 3,0 milioni relativi alla quota scadente entro 12 mesi.
- l'importo di euro 7 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

I debiti finanziari correnti pari ad euro 3,4 milioni sono relativi ad un contratto di reverse factoring. Si segnala inoltre, il pagamento nel mese di giugno dell'ultima tranche, pari ad euro 0,2 milioni, relativo all'acquisizione di Mutuisi S.r.l.

Nell'indebitamento finanziario corrente sono inoltre compresi euro 0,2 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

In data 20 settembre a seguito della cessione dell'80% della partecipazione di Professionecasa è stata registrata l'uscita dalle disponibilità liquide di euro 387 mila (per deconsolidamento) mentre in entrata si registra il pagamento della 1° tranche di euro 200 mila da parte dell'acquirente One Vision S.r.l..

Al 30 settembre 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,9 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Alla data del 30 settembre 2022 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 settembre 2022 ammonta ad euro 8,4 milioni, composto per euro 3,5 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 7,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 4,0 milioni di liquidità, oltre ad euro 1,9 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 6,5 milioni, in miglioramento di euro 3,2 milioni rispetto ad euro 9,7 milioni del 31 dicembre 2021 a seguito principalmente della diminuzione dei finanziamenti ricevuti da società controllate (Gabetti Lab) per euro 2,5 milioni e in parte da minori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate.

L'indebitamento non corrente al 30 settembre 2022 include l'importo di euro 7,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

Al 30 settembre 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,8 milioni per crediti di firma e carte di credito.

### **Andamento rispetto alle previsioni di budget**

Il risultato al 30 settembre 2022 è superiore sia a livello di ricavi, sia a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) rispetto alle previsioni di budget.

Risultano superiori alle previsioni di budget quasi tutte le società del Gruppo a conferma delle strategie impostate in questi anni.

Dal punto di vista finanziario la crescita risulta meno pronunciata rispetto a quanto avvenuto dal punto di vista economico, a causa soprattutto delle dinamiche collegate ai progetti di riqualificazione energetica che scontano una forte dilazione temporale tra la manifestazione economica e quella finanziaria; in particolare nei primi 9 mesi del 2022 hanno pesato il blocco della cessione dei crediti da parte degli Istituti di Crediti nei confronti dei General Contractor oltre all'incertezza normativa.

### **Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 7

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**



Per la restante parte dell'anno, dal punto di vista economico, si prevede possa esserci ancora un trend positivo, probabilmente con andamento più attenuato su Gabetti Lab con riferimento alla segnalazione dei lavori di riqualificazione energetica, in considerazione dell'avvicinarsi della scadenza del superbonus 110%. Dal punto di vista finanziario dovrebbe rimanere uno scostamento rispetto alle previsioni di budget.

In ogni caso il trend potrebbe essere influenzato anche dall'evoluzione dell'emergenza sanitaria, dall'andamento della crisi internazionale dovuto allo scoppio della guerra in Ucraina e soprattutto dall'incremento dell'inflazione provocato da un innalzamento dei prezzi in ambito energetico, ma anche dal rialzo dei tassi d'interesse che sta avvenendo in questi mesi che potrebbe avere effetti negativi sul mercato immobiliare.

Il Gruppo Gabetti monitorerà attentamente e costantemente l'evoluzione di tali fenomeni per intervenire prontamente qualora necessario adottando gli opportuni correttivi.

### **Covid 19 e crisi per il conflitto Russia/Ucraina**

Per quanto riguarda la pandemia Covid 19, che ha interessato il 2020 ed è proseguita anche nel 2021 e nei primi 9 mesi del 2022, il Gruppo ha monitorato attentamente la situazione nazionale, cercando di far rispettare da parte di tutto il personale del Gruppo le misure sanitarie per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 emanate da Governo e Regioni.

Per tutto il 2021 e i primi 9 mesi del 2022, rispettando tutti i protocolli sanitari, tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo sono stati regolarmente aperti.

Il Gruppo e soprattutto alcuni business hanno dimostrato una certa resilienza, permane però, in via del tutto teorica, il rischio, allo stato non prevedibile, relativo ai risultati economici attesi nel caso in cui l'emergenza sanitaria dovesse riproporsi.

Anche le conseguenze del conflitto Russo/Ucraino stanno impattando sulla situazione macro-economica con un innalzamento dei prezzi soprattutto in ambito energetico e una crescita dell'inflazione. Inflazione che sta portando a un rialzo dei tassi d'interesse con possibili impatti negativi sulla situazione macro-economica del Paese e sul mercato immobiliare.

Al momento dell'approvazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2022, non risultano effetti negativi rilevanti sul business della Società.

### **Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 8

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**



## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi 9 mesi.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Nel rispetto delle azioni previste, il Gruppo sta affrontando un percorso di crescita puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di leadership nei servizi immobiliari.

Il Gruppo punta anche nel 2022 a confermare i risultati estremamente positivi del 2021, continuando laddove possibile un'ulteriore crescita sia in termini di fatturato sia in termini di marginalità grazie anche ai nuovi business come la riqualificazione sostenibile degli edifici, sempreché gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dal peggioramento della crisi internazionale o dal riproporsi dell'emergenza sanitaria non influenzino il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

## **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 30 settembre 2022.

## **Area di consolidamento**

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2021:

- In data 7 febbraio 2022 è stata costituita la società AssicuraRE S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 90% attraverso la controllata Tree Real Estate S.r.l.;
- In data 15 febbraio 2022 l'assemblea dei soci di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare, a pagamento, in via scindibile e per tranches, il capitale sociale per massimi nominali euro 55.814,37, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 1.944.185,63, da offrirsi in opzione ai soci in proporzione alla partecipazione rispettivamente

### **Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 9

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**

detenuta, con diritto di prelazione dei soci medesimi sulla parte del capitale sociale rimasta eventualmente inoptata, ai sensi dell'art. 2481-bis, comma 2, c.c.; l'aumento è strutturato in tre diverse tranches ed il termine finale dell'aumento è fissato al 7 febbraio 2023.

In data 8 agosto 2022 è stata recepita dal Registro Imprese la prima tranche di aumento del capitale sociale.

Nel mese di settembre è iniziata l'esecuzione della seconda tranche dell'aumento di capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 15 febbraio 2022, che è terminata il 7 ottobre 2022.

A seguito della sottoscrizione della seconda tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 30,27% del capitale sociale.

- In data 16 febbraio 2022 tra le società Gabetti Lab S.r.l., Monety S.r.l., Abaco Team S.p.A., Patrigest S.p.A. e AssicuraRE S.r.l., è stato costituito un Consorzio di diritto italiano con attività esterna sotto la denominazione Consorzio Work & Build. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 80,10% considerando le quote di possesso delle controllate Consorziare;
- In data 19 settembre 2022 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi l'80% della quota di possesso (pari al 93,76% del capitale sociale della società) della partecipazione detenuta in Professionecasa S.p.A. al prezzo di euro 1.400 mila complessivi.

A seguito della cessione, la quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Professionecasa S.p.A. è pari al 13,76% del capitale sociale.

\*\*\*

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Marco Speretta, 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:**

**Investor Relator - Marco Speretta**

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

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

**Contatti con la stampa:**

**SEC Newgate Italia S.r.l Società Benefit**

**Francesca Brambilla – Michele Bon – Daniele Pinosa –**

Via Ferrante Aporti 8 – 20125 Milano

Tel. 02.624999.1

e-mail: [francesca.brambilla@secnewgate.it](mailto:francesca.brambilla@secnewgate.it);

[michele.bon@secnewgate.it](mailto:michele.bon@secnewgate.it); [daniele.pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it)

**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 30 settembre 2022;
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 2022;
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 30 settembre 2022.

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2022 30.09.2022	01.07.2021 30.09.2021
<b>AGENCY e CORPORATE SERVICES</b>				
Ricavi da attività di agency	15.698	11.885	3.824	3.635
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	23.833	19.885	8.483	6.404
Altri proventi	334	433	142	-11
Costi e spese operative	-35.322	-29.309	-11.698	-10.043
<b>EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)</b>	<b>4.543</b>	<b>2.894</b>	<b>752</b>	<b>-15</b>
<b>REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>				
Ricavi network franchising immobiliare	13.901	10.573	3.955	3.737
Ricavi network condominio e tec	65.013	86.757	8.980	24.898
Ricavi network finanziario	6.832	5.995	2.281	1.734
Altri proventi	477	249	255	117
Costi e spese operative	-69.077	-90.641	-12.129	-26.255
<b>EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)</b>	<b>17.146</b>	<b>12.933</b>	<b>3.343</b>	<b>4.231</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>-124</b>	<b>-237</b>	<b>-44</b>	<b>-78</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>21.565</b>	<b>15.590</b>	<b>4.051</b>	<b>4.137</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-237</b>	<b>-197</b>	<b>-71</b>	<b>-80</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>21.328</b>	<b>15.393</b>	<b>3.980</b>	<b>4.057</b>
Ammortamenti	-1.972	-1.921	-652	-665
Accantonamenti	-10	-107	9	-5
Svalutazioni	-5.052	-2.598	-1.044	-829
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-7.034</b>	<b>-4.626</b>	<b>-1.687</b>	<b>-1.500</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>14.294</b>	<b>10.767</b>	<b>2.292</b>	<b>2.558</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	1.163	217	1.314	-121
Proventi finanziari	106	18	92	4
Oneri finanziari	-909	-396	-354	-145
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>359</b>	<b>-161</b>	<b>1.051</b>	<b>-261</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>14.653</b>	<b>10.606</b>	<b>3.344</b>	<b>2.297</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>-5.475</b>	<b>-4.770</b>	<b>-754</b>	<b>-1.589</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>9.178</b>	<b>5.836</b>	<b>2.590</b>	<b>708</b>

## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2022	31.12.2021
Crediti finanziari	679	1.394
Debiti per imposte sul reddito	-92	-546
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	31.902	16.588
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>32.489</b>	<b>17.436</b>
Imposte anticipate e differite	4.235	4.304
Immobilizzazioni immateriali nette	9.097	9.518
Immobilizzazioni materiali nette	6.338	7.135
Partecipazioni	1.449	979
Altre attività	184	195
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>21.303</b>	<b>22.131</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.906	-2.060
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>49.243</b>	<b>34.864</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	8.203	5.718
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-20.216	-8.252
Debiti finanziari a medio/lungo termine	23.192	10.723
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>11.179</b>	<b>8.189</b>
Capitale e riserve di terzi	6.364	4.244
Patrimonio netto del Gruppo	31.700	22.431
<b>Totale</b>	<b>49.243</b>	<b>34.864</b>

## 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 30/09/2022

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.	283	40		306	33	206	4	
Npls Re_Solutions S.r.l.		25		40		48		
G Rent S.p.A.		119		8	101	8		
Professionecasa S.p.A.		1.857		1.840	311	153	5	
<b>Totale collegate</b>	<b>283</b>	<b>2.041</b>		<b>2.194</b>	<b>445</b>	<b>415</b>	<b>9</b>	
<b>Società consociate</b>								
Astasy Agency S.r.l.		13		202		131		
Marcegaglia Holding S.r.l.(Marfin S.r.l.)		67			114			
Canonici Salvatore				6		6		
Canonici Andrea				14		9		
Euro Energy Group S.r.l.		7			15			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		156			188			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l		20						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		108			103			
Marcegaglia Investments S.r.l.			7.235					235
Marcegaglia Plates S.r.l		21			25			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		71			112			
Marcegaglia Ravenna S.p.a.		135			168			
Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.a.		11			26			
<b>Totale consociate</b>		<b>609</b>	<b>7.235</b>	<b>222</b>	<b>751</b>	<b>146</b>		<b>235</b>
<b>TOTALE</b>	<b>283</b>	<b>2.650</b>	<b>7.235</b>	<b>2.416</b>	<b>1.196</b>	<b>561</b>	<b>9</b>	<b>235</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>2.244</b>	<b>200.504</b>	<b>31.395</b>	<b>168.546</b>	<b>125.583</b>	<b>97.072</b>	<b>1.598</b>	<b>807</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>13%</b>	<b>1%</b>	<b>23%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>29%</b>

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/09/2022

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.	404	1.509		608	1.454	163	105	
Tree Real Estate S.r.l.	1.051	703		27	633		52	
Gabetti Agency S.p.A.	13.911	4.821		497	2.462	389	346	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		919	3.292	331	263			79
Patrigest S.p.A.		758		34	463	22		
Gabetti Franchising S.r.l.		181		336	819			
Grimaldi Franchising S.p.A.		278		19	220			
Abaco Engineering S.r.l.	1.216	1.047		224	224		398	
Monety S.r.l.		409		548	134			
Gabetti Lab S.p.A.		6.375	4	149			4.090	3
Moon Energy S.r.l.	279	20		18				
AssicuraRE S.r.l.		5		5				
<b>Totale controllate</b>	<b>16.861</b>	<b>17.025</b>	<b>3.296</b>	<b>2.400</b>	<b>6.844</b>	<b>574</b>	<b>4.991</b>	<b>82</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		40		7	33			
Npls Re. Solutions S.r.l.		15						
G Rent S.p.A.		156		8	56	8		
Professionecasa S.p.A.		606		207	189			
<b>Totale collegate</b>		<b>817</b>		<b>222</b>	<b>278</b>	<b>8</b>		
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				6		6		
Marcegaglia Investments S.r.l.			7.235					235
<b>Totale consociate</b>			<b>7.235</b>	<b>6</b>		<b>6</b>		<b>235</b>
<b>TOTALE</b>	<b>16.861</b>	<b>17.842</b>	<b>10.531</b>	<b>2.628</b>	<b>7.122</b>	<b>588</b>	<b>4.991</b>	<b>317</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>18.108</b>	<b>19.143</b>	<b>12.212</b>	<b>6.827</b>	<b>7.125</b>	<b>3.949</b>	<b>5.002</b>	<b>383</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>93%</b>	<b>93%</b>	<b>86%</b>	<b>38%</b>	<b>99%</b>	<b>15%</b>	<b>99%</b>	<b>83%</b>