

## **GABETTI PROPERTY SOLUTIONS APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2023**

**Terzo trimestre in crescita a livello di Ebitda servizi (+13%)  
rispetto allo stesso periodo del 2022**

**Ebitda servizi nei primi 9 mesi pari a 11,7 milioni di euro (21,6 milioni al  
30 settembre 2022)**

**Ricavi operativi del Gruppo pari a 117,2 milioni di euro rispetto a 126,1  
milioni di euro di settembre 2022**

**Risultato lordo del Gruppo negativo per 1,6 milioni penalizzato da  
un'operazione non ripetibile pari a 1 milione**

- Importante risultato del terzo trimestre 2023 a livello di margini, con un Ebitda servizi pari a euro 4,6 milioni rispetto a euro 4,1 milioni del terzo trimestre 2022;
- Andamento dell'Ebitda servizi in progressione rispetto ai due trimestri precedenti;
- Ricavi operativi del Gruppo pari a 117,2 milioni di euro in riduzione del 7% rispetto ai 126,1 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente per effetto della forte contrazione del mercato immobiliare e del cambiamento della normativa sulle riqualificazioni edilizie;
- EBITDA servizi pari a 11,7 milioni di euro, inferiore rispetto a 21,6 milioni del 2022, per la stessa ragione;
- Allo stesso modo EBIT di Gruppo pari a 4,2 milioni di euro inferiore rispetto al 30 settembre 2022 pari ad euro 14,3 milioni;
- Risultato Lordo del Gruppo Gabetti negativo per un 1,6 milioni di euro (già considerati utili di terzi per euro 2,4 milioni) inferiore rispetto ad euro +9,2 milioni del 30 settembre 2023.

*Milano, 13 novembre 2023* - 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 2023 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi per euro 11,7 milioni rispetto ad euro 21,6 realizzato al 30 settembre 2022.

Nel corso del terzo trimestre 2023 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA servizi pari ad euro +4,6 milioni in miglioramento rispetto a quello realizzato nel terzo trimestre 2022

pari ad euro +4,1 milioni. La crescita del settore Real Estate Network Services con un EBITDA pari ad euro 5,3 milioni rispetto ad euro 3,3 milioni (grazie all'ottimo 3° trimestre di Gabetti Lab) ha compensato la minore performance del settore Agency e Corporate Service pari ad euro -0,5 milioni rispetto ad euro 0,8 milioni del 2022, su cui hanno pesato i minori ricavi di Gabetti Agency.

Il volume di ricavi di Gabetti Lab nel terzo trimestre è stato molto significativo, in cui consuntiva euro 40,9 milioni di ricavi contro euro 9 milioni di ricavi dello stesso trimestre del 2022. L'attività di Gabetti Lab è stata fortemente penalizzata dall'incertezza normativa e dalle modifiche apportate alla legislazione di riferimento, che hanno portato ad un rallentamento soprattutto nella prima metà dell'anno, che si era chiuso con ricavi in contrazione del 60% rispetto al 30 giugno 2022. L'andamento del terzo trimestre ha permesso di recuperare quasi tutto il gap sui ricavi rispetto al 30 settembre 2022 (-3%), con un trend molto positivo legato al nuovo modello di business che vede l'attività di appaltatore come primaria rispetto alle altre. Le previsioni in tale settore sono per un quarto trimestre sulla scia del terzo e in forte crescita rispetto ai primi due trimestri dell'anno.

Complessivamente, i ricavi operativi del Gruppo al 30 settembre 2023 ammontano ad euro 117,2 milioni, in riduzione del 7% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente. I ricavi del terzo trimestre 2023 sono stati pari a euro 56,4 milioni, in aumento del 102% rispetto ad euro 27,9 milioni del terzo trimestre 2022 prevalentemente grazie ad una ripresa importante di Gabetti Lab che sta portando a regime l'attività di appaltatore.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 4,2 milioni, inferiore rispetto al 30 settembre 2022 pari ad euro 14,3 milioni. In riduzione le svalutazioni crediti pari ad euro 4,6 milioni rispetto ad euro 5,1 milioni del 2022, in particolare su Gabetti Lab e sul franchising. Al 30 settembre 2023 si registrano inoltre accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 0,65 milioni.

Al 30 settembre 2023 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è negativo per euro 1,6 milioni, inferiore rispetto ad euro +9,2 milioni del 30 settembre 2022; i primi 9 mesi del 2023 sono stati fortemente penalizzati dal cambio normativo inerente al tema delle riqualificazioni che ha rallentato ed in parte bloccato l'operatività di Gabetti Lab per alcuni mesi con ripercussioni negative anche sul franchising. Inoltre i primi 9 mesi del 2023 hanno scontato la riduzione dei ricavi di Gabetti Agency a seguito del negativo andamento del mercato immobiliare e la minusvalenza di euro 1 milione derivante dalla vendita di Grimaldi (per un effetto dovuto all'allocazione dell'avviamento che ha portato un maggior valore effettivo in Gabetti Franchising non riflesso in bilancio).

*“I primi nove mesi del 2023 sono stati fortemente penalizzati dal cambio normativo inerente il tema delle riqualificazioni e dal peggioramento dei mercati finanziari e di riferimento – dichiara **Fabrizio Prete, Presidente del Gruppo Gabetti** –. Ciò ha comportato risultati inferiori a quelli dello stesso periodo dell’anno precedente, ma comunque superiori alle previsioni a livello di margini (EBITDA, EBIT), grazie a una ottimizzazione della gestione nel corso dell’anno”.*

*“Nonostante un mercato nazionale fortemente negativo nei primi nove mesi in tutti i settori con punte fino ad oltre il 60% nel settore corporate, i ricavi dell’Agency complessivamente si attestano a un -30%, mentre Abaco mette a segno una crescita del +9%. Risultati che beneficiano della presenza territoriale capillare del Gruppo” commenta **l’Amministratore Delegato Roberto Busso**.*

*“Nel corso del terzo trimestre 2023 il Gruppo ha realizzato un Ebitda Servizi in miglioramento del 13% rispetto a quello del terzo trimestre dell’esercizio precedente – dichiara **Marco Speretta, Direttore Generale del Gruppo** – grazie alla crescita della linea RE Network Services. Ciò evidenzia i primi effetti della ripartenza di Gabetti Lab con il nuovo modello che dovrebbe portare risultati crescenti anche nell’ultimo trimestre dell’anno”.*

Nel dettaglio per linea di business, l’EBITDA Agency e Corporate Services al 30 settembre 2023 è stato pari ad euro 2,3 milioni (inclusivo di euro 0,7 milioni derivante dall’effetto IFRS 16), in riduzione del 50% rispetto allo stesso periodo dell’esercizio precedente.

L’Agency Diretta ha registrato ricavi che sono risultati in diminuzione del 30%. A livello dei singoli settori l’andamento è stato il seguente: Corporate -38%, Portfolio Management -15%, Home Value -28% e Santandrea -23%. L’EBITDA pari ad euro -0,9 milioni è risultato inferiore rispetto ad euro 1,7 milioni del 30 settembre 2022 per effetto soprattutto dei minori ricavi.

Al 30 settembre 2023 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 9% rispetto al 2022, grazie al Facility (+36%) e al dipartimento HSE Energy (+31%); in riduzione invece è risultato il Loans (-16%) per la parte perizie Retail, legate ai mutui bancari che con l’aumento dei tassi di interesse hanno subito un rallentamento. L’EBITDA è pari ad euro 2,5 milioni, in netto miglioramento rispetto ad euro 2,1 milioni dell’anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 47% rispetto all’anno precedente, grazie ad un’importante commessa acquisita a fine 2022 che però ha scontato costi importanti di natura commerciale; l’EBITDA, è stato pertanto pari ad euro -0,1 milioni, inferiore rispetto ad euro 0,2 milioni del 30 settembre 2022.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 10 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in riduzione rispetto ad euro 17,1 milioni del 30 settembre 2022 (che comprendeva peraltro l'effetto positivo per euro 0,2 milioni derivante da Professionecasa di cui è stata ceduta la maggioranza in data 20 settembre 2022 e per euro 0,1 milioni relativo a Grimaldi ceduta totalmente in data 13 giugno 2023).

In linea con le attese si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti, che conta n. 685 contratti al 30 settembre 2023, in crescita di n. 7 punti netti rispetto a fine 2022. In data 13 giugno 2023 in linea con la strategia del Gruppo di puntare su un'unica rete e un unico marchio, è stato ceduto il 100% di Grimaldi franchising attraverso un'operazione di management buy-out.

Al 30 settembre 2023 sono presenti euro 0,8 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da agenzie affiliate, in sensibile riduzione rispetto ad euro 5,5 milioni dello scorso anno (di cui euro 1,0 milioni relativi a Professionecasa ed euro 0,9 milioni relativi a Grimaldi). Quest'attività, come precedentemente accennato, è stata fortemente penalizzata dal cambio normativo avvenuto nei primi mesi del 2023. Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", partita a fine 2020 e che nel corso del 2021/2022 è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi sono pari a 1,6 milioni. I ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono in crescita del 5% rispetto al 30 settembre 2022.

L'EBITDA è stato pari ad euro un milione, in riduzione rispetto ad euro 2,4 milioni del 30 settembre 2022 (di cui euro 0,2 milioni relativi a Professionecasa ed euro 0,1 milioni di Grimaldi).

Prosegue l'attività di Gabetti Lab nella riqualificazione degli edifici. Nei primi 9 mesi è stata effettuata un'ottimizzazione delle reti Condominio e Tec al fine di adeguare la rete ai nuovi livelli di attività: al 30 settembre 2023 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 192 affiliati (n. 321 al 31 dicembre 2022) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 295 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 761 al 31 dicembre 2022).

Al 30 settembre 2023 i ricavi complessivi di Gabetti Lab e Glab Costruzioni sono stati pari ad euro 43,5 milioni, di cui Gabetti Lab pari a euro 37,8 milioni, inferiori rispetto ad euro 65,0 milioni del 30 settembre 2022, soprattutto a seguito di minori ricavi connessi ai lavori di riqualificazione, attività fortemente penalizzata dal cambio normativo nel settore degli incentivi fiscali avvenuto nei primi mesi del 2023. L'EBITDA è stato pari ad euro 6,8 milioni, rispetto ad euro 14,4 milioni dell'anno precedente. Al 30 settembre 2023 i ricavi derivanti dall'attività diretta di Appaltatore (attività partita alla fine del 2022) sono stati pari ad euro 27,4 milioni (non presenti al 30 settembre 2022); da quest'ultima attività ci si aspetta nell'ultimo trimestre dell'anno un significativo aumento di ricavi legato alla chiusura dei lavori relativi al 110% che dovrebbe compensare i minori ricavi derivanti dalla segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione. Al 30 settembre 2023 sono inoltre presenti ricavi per

euro 7,1 milioni inerenti al progetto "smart building", nuova linea di business partita quest'anno e relativa a servizi di installazione e gestione di soluzioni "Hardware – Software" per monitorare i consumi energetici negli edifici.

Sempre con riferimento all'attività di appaltatore, in data 5 giugno 2023 Gabetti Lab ha acquisito il 51% di Voxel S.p.a., i cui ricavi (per la quota del periodo) sono stati pari ad euro 19,4 milioni, con l'obiettivo di rafforzare la spinta su quest'attività in modo da lavorare e chiudere entro fine 2023 il maggior numero di cantieri collegati agli incentivi fiscali 110% e velocizzare la chiusura di tutti i progetti in portafoglio.

Al 30 settembre 2023 risulta in crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare, quest'ultima società costituita a febbraio 2022, partecipata all' 80% dal Gruppo, con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

Al 30 settembre 2023 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 7,2 milioni, superiori rispetto ad euro 6,8 milioni del 30 settembre 2022; l'EBITDA è stato negativo per euro 0,1 milioni, in leggera diminuzione rispetto ad euro 0,2 milioni del 2022 prevalentemente dovuto ad Assicurare che non ha ancora raggiunto il break-even.

L'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -0,6 milioni (inclusivo di euro 0,7 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), inferiore rispetto ad euro -0,1 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, prevalentemente per i maggiori costi del personale afferenti la valutazione attuariale dei piani di stock option in base al principio contabile internazionale IFRS 2, al 30 settembre 2023 pari ad euro 0,6 milioni, non presenti l'anno precedente.

Al 30 settembre 2023 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 7,2 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 allineato al 2022) è risultata leggermente superiore rispetto ad euro 7,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,0 milioni, allineati rispetto al 2022 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 4,6 milioni, rispetto ad euro 5,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale decremento è soprattutto relativo a Gabetti Lab, il cui ammontare dei crediti e la relativa rischiosità ha richiesto meno svalutazioni rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente ed al network franchising a seguito della cessione di Professionecasa e Grimaldi. Al 30 settembre 2023 sono inoltre presenti euro 0,65 milioni di accantonamenti al fondo rischi e oneri (euro 10 mila al 30 settembre 2022).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 3,4 milioni, in peggioramento rispetto ad euro 0,4 milioni del 30 settembre 2022, dovuto in parte alla minusvalenza di

euro 1 milione derivante dalla vendita del 100% di Grimaldi attraverso un'operazione di management buy-out ed in parte ai maggiori interessi passivi maturati sui nuovi finanziamenti accesi nel corso del 2022 e del 2023; inoltre nei dati al 30 settembre 2022 era presente la plusvalenza di euro 1,5 milioni derivante dalla vendita di Professionecasa.

## **STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

### **Patrimonio Netto**

Al 30 settembre 2023 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 33.202 mila (euro 34.188 mila al 31 dicembre 2022), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 3.958 mila (euro 3.823 mila al 31 dicembre 2022) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 37.160 mila (euro 38.011 al 31 dicembre 2022).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dei primi nove mesi del 2023, risulta pari ad euro 41.796 mila (euro 38.414 mila al 31 dicembre 2022).

### **Indebitamento Finanziario**

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2023 ammonta ad euro 41,4 milioni, composto per euro 30,1 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 27,6 milioni non correnti al netto di euro 21,9 milioni di liquidità, oltre ad euro 5,6 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 35,8 milioni con un incremento di euro 29,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2022, di cui euro 3,7 milioni di competenza di Voxel acquisita il 5 giugno 2023 ed euro 0,1 milioni di competenza di Ruralset acquisita il 9 agosto 2023; la parte restante è dovuta principalmente alla gestione operativa che nei primi 9 mesi del 2023 è stata in assorbimento per circa euro 22,9 milioni (di cui euro 18,1 milioni riconducibili a Gabetti Lab/Voxel) oltre ad euro 0,8 milioni di gestione fiscale/straordinaria ed euro 2,3 milioni di gestione finanziaria.

L'attività di Appaltatore svolta da Gabetti Lab/Voxel ha richiesto pagamenti iniziali e mensili alle imprese costruttrici mentre gli incassi avverranno ai SAL fiscali tramite cessione del credito, quest'ultima finanziariamente è prevista a partire dal 4° trimestre del 2023 provocando così un importante assorbimento temporaneo di cassa operativo nei primi 9 mesi tipico di questo business.

Alla data del 30 settembre 2023 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 settembre 2023 ammonta ad euro 18,2 milioni, composto per euro 5,2 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 19,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 7,6 milioni di liquidità, oltre ad euro 1,5 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 16,6 milioni, con un incremento di euro 13,5 milioni rispetto ad euro 3,1 milioni del 31 dicembre 2022 a seguito della movimentazione dei finanziamenti soci e di maggiori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate.

Al 30 settembre 2023 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**

A livello di ricavi il risultato dei primi 9 mesi del 2023 è complessivamente superiore rispetto alle previsioni con però andamenti disomogenei tra le linee di business.

In ritardo è risultata la linea di business Agency e Corporate Services penalizzata dai minori ricavi di Gabetti Agency. Si registrano per contro andamenti superiori alle previsioni invece per Abaco e Patrigest.

In crescita è stata la linea di business Real Estate Network Services grazie al Gruppo Gabetti Lab ed all'acquisizione di Voxel non prevista a budget ed al franchising, mentre è risultata leggermente sotto le previsioni la segnalazione finanziaria.

A livello di margini (EBITDA, EBIT) si registrano andamenti superiori alle previsioni grazie anche ad un contenimento delle spese effettuato nei primi mesi dell'anno mentre il Risultato Lordo risulta leggermente inferiore alle previsioni a seguito della gestione finanziaria che comprende la minusvalenza derivante dalla cessione di Grimaldi, non stimata a budget e maggiori interessi passivi legati ai finanziamenti accesi nel corso del 2022 e 2023.

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo dei primi 9 mesi è risultato in assorbimento ed inferiore alle previsioni di budget; per la parte del Gruppo extra Gabetti Lab hanno pesato in particolare lo slittamento dell'incasso di alcune importanti posizioni. In ogni caso si prevede un recupero nel 4° trimestre.



Per la parte relativa al Gruppo Gabetti Lab l'andamento finanziario operativo nei primi 9 mesi è stato in assorbimento, sostanzialmente in linea con le previsioni riviste sulla base dell'attività di Appaltatore che ha sempre più aumentato i volumi e che ha richiesto pagamenti iniziali e mensili alle imprese costruttrici mentre gli incassi avverranno ai SAL fiscali tramite cessione del credito; quest'ultima finanziariamente è prevista a partire dal 4° trimestre. A tal riguardo il Gruppo per finanziare la gestione operativa ha negoziato nuove linee di credito sia con Istituti di credito sia con il socio di controllo per poter finanziare tale attività.

Per la restante parte dell'anno, tra l'altro quella che dal punto di vista della stagionalità del business è più rilevante, si prevede possa esserci un trend positivo e in linea con le attese dal punto di vista economico, mentre per quanto riguarda la dinamica finanziaria è previsto un recupero della gestione operativa grazie agli incassi derivanti dalla cessione dei crediti.

Il Gruppo Gabetti monitorerà attentamente e costantemente l'evoluzione esterna ed interna all'azienda per intervenire prontamente qualora necessario adottando gli opportuni correttivi.

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

In data 12 ottobre 2023 l'assemblea del Consorzio Work & Build ha deliberato lo scioglimento anticipato e la messa in liquidazione del consorzio (recepita dal Registro Imprese in data 25 ottobre 2023).

Nel mese di ottobre il Gruppo ha ottenuto finanziamenti per supportare l'attività operativa per complessivi euro 12,5 milioni ed ha rimborsato euro 5 milioni relativo al primo finanziamento di crowdfunding immobiliare ottenuto a febbraio 2023.

In data 18 ottobre 2023 Tree Real Estate Srl ha ceduto a Gabetti Property Solutions S.p.A. l'intera sua quota di partecipazione al capitale sociale di Assicurare Srl pari all'80% del capitale sociale della società a valore nominale.

In data 19 ottobre 2023, è stato sottoscritto con un primario istituto di credito un ulteriore accordo quadro avente ad oggetto l'acquisto di crediti di imposta derivanti da spese sostenute per gli specifici interventi agevolati indicati agli art. 119, 119 ter e al secondo comma dell'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n.34, convertito dalla legge n.77 del 17 luglio 2020 e successive modifiche (Decreto Rilancio – Superbonus) per l'ammontare massimo di euro 15 milioni.



## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Il Gruppo punta nel 2023 ad un incremento del fatturato seppur con un diverso mix e ad un risultato positivo sebbene inferiore al risultato del 2022 soprattutto per gli impatti derivanti dalle modifiche alla normativa sulla riqualificazione energetica e dall'aumento dei tassi di interesse, sempreché non vi siano effetti economici particolarmente negativi derivanti dall'inasprimento della crisi internazionale e dal peggioramento dei mercati finanziari e di riferimento.

## **Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti**

In allegato vengono esposte le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 settembre 2023.

## **Area di consolidamento**

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2022:

- In data 31 gennaio 2023 si è concluso l'aumento di capitale sociale di Professionecasa S.p.A., deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 21 dicembre 2022. A seguito del suddetto aumento, la quota detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Professionecasa S.p.A. è pari al 13,56% del capitale sociale.
- Nel mese di febbraio si è concluso l'aumento di capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 15 febbraio 2022, con riferimento alla terza tranche. A seguito della sottoscrizione della terza tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 30,17% del capitale sociale.
- In data 23 marzo 2023 è stata costituita la società Glab Costruzioni S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (che ne detiene il 100%).
- Nel corso del semestre la società Gabetti Lab S.p.A. ha incrementato la propria partecipazione nella società looota S.r.l., tramite la sottoscrizione di un aumento di

capitale sociale in parte offerto in opzione ai soci ed in parte riservato a Gabetti Lab S.p.A., pari ad euro 326 mila.

Inoltre, a seguito dell'acquisto di ulteriori quote cedute da alcuni soci, la quota detenuta da Gabetti Lab S.p.A. nella società looota S.r.l. al 30 giugno 2023 è pari al 25% del capitale sociale.

- In data 14 aprile 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi il 10% della quota di possesso (pari al 90% del capitale sociale della società) della partecipazione detenuta in Assicurare S.r.l.  
A seguito della cessione, la quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Assicurare S.r.l. è pari all' 80% del capitale sociale.
- In data 5 giugno 2023 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato una quota della società Voxel S.p.A. pari al 51% del capitale sociale al prezzo di euro 270.548,37 complessivi.
- In data 13 giugno 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto l'intera quota di possesso, pari al 100% del capitale sociale della società, della partecipazione detenuta in Grimaldi Franchising S.p.A..
- In data 9 agosto 2023 la società Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato una quota della società Ruralset S.r.l. pari al 70% del capitale sociale al prezzo di Euro 158.422,93 complessivi.

\*\*\*

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:***

**CONTATTI INVESTOR RELATOR**

**Marco Speretta**

**Gabetti Property Solutions**

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

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano  
Tel. 02.7755.215 - investor.relations@gabetti.it

**CONTATTI UFFICIO STAMPA**

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

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

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

**Daniele Pinoso** – pinosa@secnewgate.it – 335 7233872

**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 30 settembre 2023;
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 2023;
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 30 settembre 2023.

**GRUPPO GABETTI**  
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2023 30.09.2023	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2023 30.09.2023	01.07.2022 30.09.2022
Ricavi da attività di agency	11.055	15.698	2.498	3.824
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	27.038	23.833	8.248	8.483
Altri proventi	371	334	54	142
Costi e spese operative	-36.183	-35.322	-11.268	-11.698
<b>EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)</b>	<b>2.281</b>	<b>4.543</b>	<b>-469</b>	<b>752</b>
Ricavi network franchising immobiliare	8.038	13.901	2.137	3.955
Ricavi network condominio e tec	62.939	65.013	40.927	8.980
Ricavi network finanziario	7.214	6.832	2.325	2.281
Altri proventi	569	477	220	255
Costi e spese operative	-68.745	-69.077	-40.361	-12.129
<b>EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)</b>	<b>10.015</b>	<b>17.146</b>	<b>5.248</b>	<b>3.343</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>-575</b>	<b>-124</b>	<b>-205</b>	<b>-44</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>11.721</b>	<b>21.565</b>	<b>4.574</b>	<b>4.051</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-269</b>	<b>-237</b>	<b>-57</b>	<b>-71</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>11.452</b>	<b>21.328</b>	<b>4.517</b>	<b>3.980</b>
Ammortamenti	-1.953	-1.972	-662	-652
Accantonamenti	-650	-10	-134	9
Svalutazioni	-4.638	-5.052	-1.685	-1.044
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-7.241</b>	<b>-7.034</b>	<b>-2.480</b>	<b>-1.687</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>4.211</b>	<b>14.294</b>	<b>2.037</b>	<b>2.292</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-213	1.163	-97	1.314
Proventi finanziari	17	106	-4	92
Oneri finanziari	-3.222	-909	-984	-354
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-3.418</b>	<b>359</b>	<b>-1.085</b>	<b>1.051</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>793</b>	<b>14.653</b>	<b>952</b>	<b>3.344</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>-2.416</b>	<b>-5.475</b>	<b>-1.565</b>	<b>-754</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>-1.623</b>	<b>9.178</b>	<b>-613</b>	<b>2.590</b>

## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2023	31.12.2022
Crediti finanziari	127	423
Debiti per imposte sul reddito	-32	-410
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	60.261	30.023
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>60.356</b>	<b>30.036</b>
Imposte anticipate e differite	7.463	7.292
Immobilizzazioni immateriali nette	7.115	9.285
Immobilizzazioni materiali nette	6.383	6.725
Partecipazioni	1.529	1.082
Altre attività	208	179
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>22.698</b>	<b>24.563</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.883	-1.928
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>78.528</b>	<b>50.028</b>
Debiti finanziari a breve termine	31.616	10.719
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-21.912	-15.774
Debiti finanziari a medio/lungo termine	31.664	17.072
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>41.368</b>	<b>12.017</b>
Capitale e riserve di terzi	3.958	3.823
Patrimonio netto del Gruppo	33.202	34.188
<b>Totale</b>	<b>78.528</b>	<b>50.028</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 30/09/2023

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		60		165	48	379		
G Rent S.p.A.		129		67	55	24		
Professionecasa S.p.A.		2.477		2.213	581	376		
<b>Totale collegate</b>		<b>2.666</b>		<b>2.445</b>	<b>684</b>	<b>779</b>		
<b>Società consociate</b>								
Abarella S.r.l.					7			
Marcegaglia Holding S.r.l.		198		4	261	4		
Canonici Salvatore				14		6		
Canonici Andrea				14		6		
Euro Energy Group S.r.l.		7			14			
Marcegaglia Buldtech S.r.l.		106			162			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		73			74			
Marcegaglia Investments S.r.l.			19.000					194
Marcegaglia Plates S.r.l.		29			27			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		70			113			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		136		109	155	2		
Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.A.		16			28			
<b>Totale consociate</b>		<b>648</b>	<b>19.000</b>	<b>141</b>	<b>848</b>	<b>18</b>		<b>194</b>
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>3.314</b>	<b>19.000</b>	<b>2.586</b>	<b>1.532</b>	<b>797</b>	<b>0</b>	<b>194</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>1.364</b>	<b>253.969</b>	<b>63.280</b>	<b>193.538</b>	<b>117.134</b>	<b>93.268</b>	<b>63</b>	<b>8.360</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>30%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</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 30/09/2023

	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.	51	1.450		597	1.562	192	507	
Tree Real Estate S.r.l.		1.720	1.592	100	612			41
Gabetti Agency S.p.A.	14.467	5.328		709	2.554	438	343	
Gabetti Mutucasa S.p.A.		1.287	3.400	740	279			81
Patrigest S.p.A.		1.653		31	484			
Gabetti Franchising S.r.l.		1.135		130	995			
Abaco Engineering S.r.l.	200	668			242		170	8
Monety S.r.l.		635		680	157			
Gabetti Lab S.p.A.	10.082	12.820			190		3.567	
Moon Energy S.r.l.	467	30		56	18		11	
AssicuraRE S.r.l.		51		32	34			
Ruraset S.r.l.	5							
Glab Costruzioni S.r.l.		114					114	
<b>Totale controllate</b>	<b>25.272</b>	<b>26.891</b>	<b>4.992</b>	<b>3.075</b>	<b>7.127</b>	<b>630</b>	<b>4.712</b>	<b>130</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		60			45			
G Rent S.p.A.		272		55	37	24		
ProfessioneCasa S.p.A.		610		33	154			
<b>Totale collegate</b>		<b>942</b>		<b>88</b>	<b>236</b>	<b>24</b>		
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				14		6		
Marcegaglia Investments S.r.l.			19.000					194
<b>Totale consociate</b>			<b>19.000</b>	<b>14</b>		<b>6</b>		<b>194</b>
<b>TOTALE</b>	<b>25.272</b>	<b>27.833</b>	<b>23.992</b>	<b>3.177</b>	<b>7.363</b>	<b>660</b>	<b>4.712</b>	<b>324</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>26.474</b>	<b>29.437</b>	<b>25.721</b>	<b>6.752</b>	<b>7.597</b>	<b>4.476</b>	<b>4.724</b>	<b>389</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>	<b>93%</b>	<b>47%</b>	<b>97%</b>	<b>15%</b>	<b>99%</b>	<b>83%</b>