

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2022



Dati societari

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755711

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale deliberato euro 14.869.514,00 i.v.

C.F. e Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

Investor Relator

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer

Dr. Marco Speretta

E-mail: investor.relations@gabetti.it

Indice

Organi sociali	Pagina nr. 4
Cariche sociali e deleghe conferite	Pagina nr. 6
Struttura del Gruppo	Pagina nr. 7
Azionariato	Pagina nr. 8
Composizione del capitale sociale	Pagina nr. 8
Area di consolidamento	Pagina nr. 9
Principi contabili e criteri di valutazione	Pagina nr.10
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr.11
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr.12
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.13
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.23
Indebitamento finanziario	Pagina nr.23
Andamento rispetto alle previsioni di budget	Pagina nr.26
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.27
Le Persone	Pagina nr.29
Avviamenti ed <i>impairment test</i>	Pagina nr.30
Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio	Pagina nr.30
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.32
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.33

Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Fabrizio Prete
Vice Presidente	Alessandro Luigi Gatti
Amministratore Delegato	Roberto Busso
Consigliere	Antonio Marcegaglia
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Patrizia Longhini
Consigliere	Claudia Malvestiti
Consigliere (Amministratore indipendente)	Franco Carlo Papa
Consigliere (Amministratore indipendente)	Barbara Beltrame Giacomello

Collegio Sindacale

Presidente	Salvatore Canonici
Sindaco effettivo	Doriana Pirondini
Sindaco effettivo	Enrico Colantoni
Sindaco supplente	Cinzia Lui
Sindaco supplente	Roberto D'Ayala Valva

Società di Revisione

Mazars Italia 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

	Roberto Busso
--	---------------

Organismo di Vigilanza

Presidente	Stefano Putinati Salvatore Canonici Carolina Pasqualin
------------	--------------------------------------------------------------

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer	Marco Speretta
---------------------------------------------------	----------------

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.
Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

Cariche sociali e Deleghe conferite

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Fabrizio Prete, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione Alessandro Luigi Gatti e Amministratore Delegato Roberto Busso.

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito a Fabrizio Prete tutti i poteri relativi alle aree del Personale, della Organizzazione e della Finanza da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa e a Roberto Busso tutti i poteri relativi alla gestione corrente dell'impresa, con specifico riferimento alla conduzione e allo sviluppo del Business della Società da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa.

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

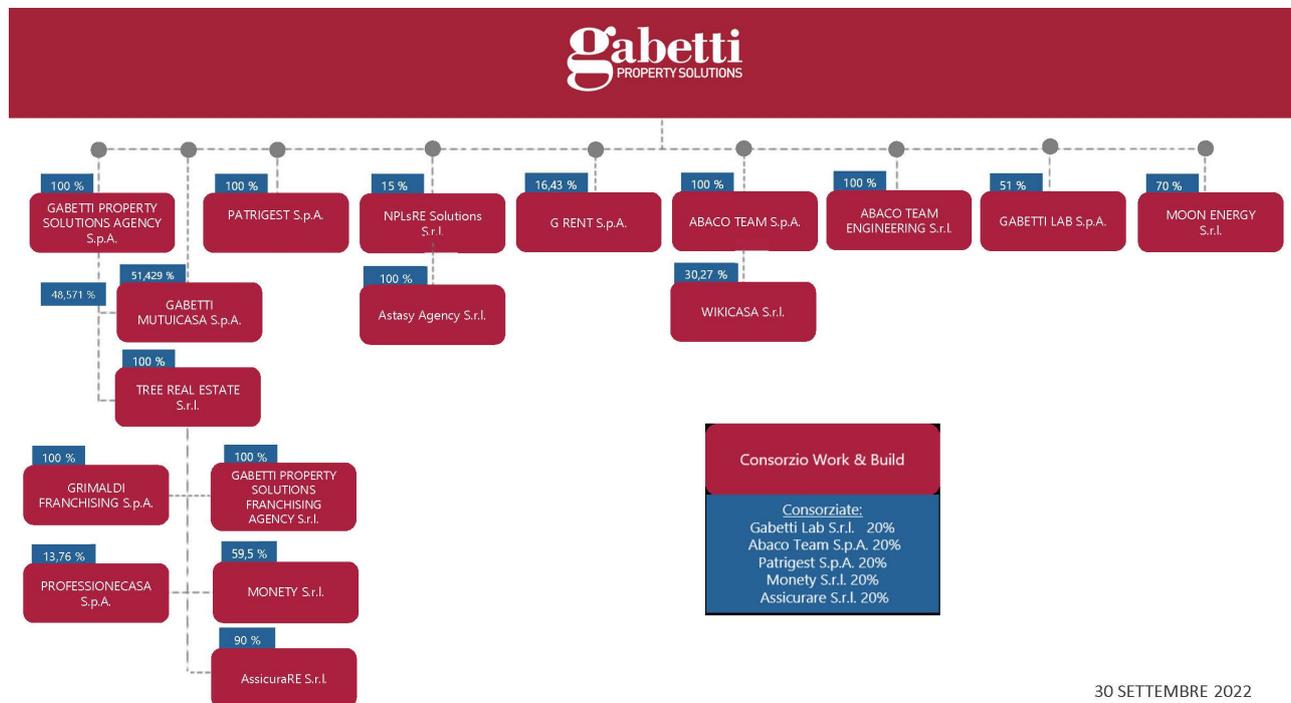
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

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

- Modifica e rinnovo degli affidamenti bancari;
- Costituzione, rinnovo e scioglimento di Partnership e Joint Venture;
- Esame e approvazione di operazioni strategiche, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) acquisti/cessioni e trasferimenti a qualunque titolo di partecipazioni che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione; (ii) approvazione di nuovi investimenti o disinvestimenti che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione;
- Esame e approvazione di operazioni straordinarie (per quanto di competenza dell'organo amministrativo);
- Consulenze strategiche, amministrative, fiscali, finanziarie, societarie e legali che superino i seguenti limiti di spesa: euro 100.000,00 per singola operazione.



Struttura del Gruppo al 30 settembre 2022



Azionariato

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del TUF e da altre informazioni a disposizione della Società.

Dati al 14/11/2022

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 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 2022, risulta pari ad euro 33.784 mila (euro 30.294 mila al 31 dicembre 2021).

Azioni proprie

Al 30 settembre 2022 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

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 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 Consorziate;
- 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.



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 2022 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2021, al quale si rimanda.

Conto economico consolidato di sintesi

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
AGENCY e CORPORATE SERVICES				
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
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	4.543	2.894	752	-15
REAL ESTATE NETWORK SERVICES				
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
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	17.146	12.933	3.343	4.231
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	-124	-237	-44	-78
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	21.565	15.590	4.051	4.137
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-237	-197	-71	-80
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	21.328	15.393	3.980	4.057
Ammortamenti	-1.972	-1.921	-652	-665
Accantonamenti	-10	-107	9	-5
Svalutazioni	-5.052	-2.598	-1.044	-829
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-7.034	-4.626	-1.687	-1.500
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	14.294	10.767	2.292	2.558
Proventi ed oneri da partecipazioni	1.163	217	1.314	-121
Proventi finanziari	106	18	92	4
Oneri finanziari	-909	-396	-354	-145
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	359	-161	1.051	-261
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	14.653	10.606	3.344	2.297
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	-5.475	-4.770	-754	-1.589
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	9.178	5.836	2.590	708

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2022	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
Capitale netto di funzionamento	32.489	17.436
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
Attività (passività) fisse nette	21.303	22.131
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.906	-2.060
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	49.243	34.864
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
Indebitamento finanziario netto	11.179	8.189
Capitale e riserve di terzi	6.364	4.244
Patrimonio netto del Gruppo	31.700	22.431
Totale	49.243	34.864

Risultati consolidati e andamento delle aree di business

Analisi dei risultati

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare italiano del 1° semestre del 2022 ha registrato una continuazione della crescita, seppur sempre più attenuata, pari al 10,0% (12,6% nel 1° trimestre) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +10,1% nel settore Residenziale e +9,2% nel mercato degli Usi diversi).

Nel corso dei primi 9 mesi del 2022 l'emergenza sanitaria è proseguita in maniera sempre più contenuta e già a partire dal 31 marzo 2022 le autorità Governative hanno dichiarato la fine dello stato di emergenza cominciando progressivamente ad eliminare alcune delle restrizioni anti-covid 19; però nel contempo il peggioramento dello scenario internazionale avvenuto nei primi mesi del 2022 con lo scoppio della guerra in Ucraina sta acuendo gli impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese che vede un innalzamento dei prezzi soprattutto in ambito energetico dovuto sia all'aumento dei costi delle materie prime, come gas e combustibili derivanti dal petrolio, sia all'aumento dei costi per le aziende che producono energia.

L'inflazione sta crescendo verso livelli mai sperimentati negli ultimi vent'anni, frenando la domanda interna, la BCE è intervenuta alzando i tassi d'interesse con conseguente impatto sui tassi dei mutui che sono cresciuti; questi effetti, uniti all'attendimento delle famiglie nell'incertezza di intraprendere una spesa importante come l'acquisto di una casa in un contesto macroeconomico in peggioramento sta impattando negativamente sul mercato immobiliare con un rallentamento della crescita.

In tale contesto, i ricavi operativi del Gruppo al 30 settembre 2022 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%.

Sono risultati superiori del 24% i ricavi della linea di business Agency e Corporate Services; in crescita i ricavi di Patrigest, di Abaco e soprattutto dell'Agency diretta (+32%); mentre la linea di business Real Estate Network Services è risultata inferiore (-17%), penalizzata, come accennato precedentemente, da una contrazione dei ricavi di Gabetti Lab legati agli incentivi fiscali; in continua crescita invece sono stati i ricavi del network franchising immobiliare e della segnalazione finanziaria.

Al 30 settembre 2022 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **21,6 milioni**, in forte crescita rispetto ad euro 15,6 milioni del 2021.

In miglioramento sono risultate entrambe le linee di business 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 e anche la linea di business Real Estate Network Services, con la crescita della segnalazione finanziaria, del network franchising ed un importante miglioramento 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.

I costi operativi pari ad euro 104,4 milioni sono diminuiti del 13% rispetto al 30 settembre 2021 (pari ad euro 119,9 milioni), in crescita nella linea di business Agency e Corporate Services, +21%, trainati dalla crescita del volume di ricavi peraltro aumentati in modo più che proporzionale (+24%); inferiori invece nella linea di business Real Estate Network Services (-24%), soprattutto in Gabetti Lab per i minori volumi di ricavi ecobonus, per i nuovi accordi sottoscritti con alcuni fornitori e per i diversi costi di struttura di cui sopra.

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 M.* +30%, *Santandrea* +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 4.727 mila, rispetto ad euro 2.097 mila 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.

Nel primi 9 mesi del 2022 risulta in crescita anche l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso Money, 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 grazie a maggiori riaddebiti di servizi corporate effettuati nei confronti delle società controllate e collegate.

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.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 21,3 milioni, in forte miglioramento rispetto ad euro 15,4 milioni del 30 settembre 2021.

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.

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.

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 a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

Nel corso del terzo trimestre 2022 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA servizi pari ad euro +4,1 milioni sostanzialmente allineato a quello realizzato nel terzo trimestre 2021. La crescita del settore Agency e Corporate Service (euro +0,8 milioni) è stata compensata dalla minore performance del settore Real Estate Network Services dovuta a Gabetti Lab ed al rallentamento dei ricavi del mondo ecobonus. Il risultato Lordo (già dedotti utili di competenza di terzi) del terzo trimestre 2022 è stato pari ad euro +2,6 milioni in forte crescita rispetto ad euro +0,7 milioni del terzo trimestre del 2021 grazie prevalentemente alla plusvalenza di euro 1,5 milioni derivante dalla vendita dell'80% di Professionecasa S.p.A.

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

AGENCY e CORPORATE SERVICES

L'attività di Agency e Corporate Services che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) al 30 settembre 2022 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 4.543 mila, superiore rispetto ad euro 2.894 mila del 30 settembre 2021.

Nel terzo trimestre 2022 l'EBITDA è stato pari ad euro +752 mila in miglioramento rispetto al sostanziale pareggio dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 39.531 mila, risultano in crescita del 24% rispetto ad euro 31.770 mila del 30 settembre 2021.

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

Tipologia	09/2022	09/2021	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	4.414	4.374	40	1%
Home Value	4.782	3.735	1.047	28%
Corporate	5.581	3.064	2.517	82%
Portfolio M.	921	712	209	29%
TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA	15.698	11.885	3.813	32%
Abaco	21.457	17.738	3.719	21%
Patrigest	2.376	2.147	229	11%
TOT. RICAVI CONSULENZA E SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI	23.833	19.885	3.948	20%
TOTALE	39.531	31.770	7.761	24%

Intermediazione immobiliare diretta

L'attività di intermediazione svolta dal Gruppo in via diretta si riferisce ai settori Luxury (a marchio Santandrea), Home Value (Frazionamenti e Cantieri), Corporate e Portfolio Management.

I ricavi della rete diretta pari ad euro 15.698 mila sono in crescita, +32%, rispetto ad euro 11.885 mila del 30 settembre 2021; nel dettaglio: *Luxury Santandrea +1%*, *Home Value +28%*, *Corporate +82%* e *Portfolio M. +29%* (grazie ad alcune importanti operazioni dal *Capital Market*).

L'EBITDA dell'Agency diretta pari ad euro 1.659 mila risulta in crescita rispetto ad euro 654 mila dello scorso anno; i maggiori volumi di ricavi, in parte compensati da maggiori costi per segnalazioni da parte di terzi e maggiori riaddebiti di servizi corporate da parte della Capogruppo, hanno permesso la crescita della marginalità.

Tutte le attività del Gruppo Gabetti (ed in particolare nel settore dell'Agency e Corporate Services) stanno beneficiando delle sinergie tra i vari settori, conseguenti la scelta strategica di sviluppare nelle aree ritenute più interessanti gli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e tecnici.

Al 30 settembre 2022 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.



Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari

Abaco

Si registrano ricavi operativi in crescita pari ad euro 21.457 mila (+21%), rispetto ad euro 17.738 mila del 30 settembre 2021; risultano in miglioramento il *Property* +25%, il *Facility* +147%, grazie ad alcune lavorazioni straordinarie ed Abaco Engineering (società di Ingegneria nata nel 2019 come spin off da Abaco) con ricavi pari ad euro 4.727 mila rispetto ad euro 2.097 mila del 2021; quest'ultima società opera prevalentemente nel business delle riqualificazioni energetiche che grazie agli incentivi fiscali sta registrando ottimi risultati.

In riduzione risulta invece sia l'*Audit* -14% che il *Loans* -39%, quest'ultimo penalizzato dalla conclusione di un mandato rilevante.

L'EBITDA è stato pari ad euro 2.076 mila, in miglioramento rispetto ad euro 1.584 mila di settembre 2021, con maggiori ricavi solo in parte compensati dai maggiori costi variabili a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business e dai maggiori costi fissi legati al rafforzamento della struttura operativa necessaria a supportare i volumi di ricavo ed a internalizzare le migliori *expertises*, oltre all'aumento dei riaddebiti effettuati dalla capogruppo.

Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 2.376 mila in crescita (+11%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare e grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dal 2019 è tornata infatti ad operare direttamente come esperto indipendente (attività che in passato rappresentava il core business dell'azienda). L'EBITDA al 30 settembre 2022 risulta positivo pari ad euro 160 mila, in miglioramento ed in turnaround rispetto ad euro -24 mila dello scorso anno. Sempre più importanti risultano le sinergie con Agency con ricavi nei primi 9 mesi pari ad euro 304 mila.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 30 settembre 2022 è stato pari ad euro 35.322 mila, in crescita (+21%) rispetto ad euro 29.309 mila del 30 settembre 2021 a seguito soprattutto del maggior volume di ricavi ed all'aumento dei riaddebiti di servizi corporate da parte della capogruppo.

Nel corso del terzo trimestre del 2022 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 11.698 mila superiori rispetto ad euro 10.043 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente in funzione dei maggiori volumi di ricavo.

REAL ESTATE NETWORK SERVICES

La linea di business Real Estate Network Services che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti, Grimaldi, Professionecasa), la rete Gabetti Condominio (amministratori di condominio) e Gabetti Tec (professionisti e imprese) ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety), al 30 settembre 2022, ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 17.146 mila, in netta crescita rispetto ad euro 12.933 mila di settembre 2021.

Nel terzo trimestre 2022 l'EBITDA è stato pari ad euro 3.343 mila, rispetto ad euro 4.231 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

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

Tipologia/ Rete	09/2022	09/2021	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	13.901	10.573	3.328	31%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	65.013	86.757	-21.744	-25%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	6.832	5.995	837	14%
TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES	85.746	103.325	-17.579	-17%

Network franchising immobiliare

Al 30 settembre 2022 risultano sottoscritti 1.178 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	30/09/2022 Contratti sottoscritti	31/12/2021 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	656	674
Grimaldi Franchising Immobiliare	204	234
TOTALE Reti controllate al 100%	860	908
Professionecasa (partecipazione detenuta al 13,80%)	318	337
TOTALE	1.178	1.245



In data 20 settembre 2022 è stata formalizzata la cessione dell'80% delle azioni complessive di Professionecasa S.p.A. all'attuale Top Management attraverso un'operazione di management buy-out, la quota detenuta dal Gruppo è rimasta pari al 13,76%.

Questa operazione porterà più autonomia al brand e alla rete, senza però che questo comporti la rinuncia ad un sostegno importante, che continuerà a esserci anche se in modalità differente, da parte del Gruppo Gabetti. Questo permetterà a Professionecasa di mantenere il supporto di alcune funzioni di staff, le economie di scala negli acquisti e nelle convenzioni, la condivisione delle opportunità, la lettura dei nuovi trend e lo sviluppo delle innovazioni sebbene con un governo totalmente autonomo.

Dall'altra parte il Gruppo Gabetti si focalizzerà maggiormente sulle restanti 2 reti e soprattutto sulla vendita dei servizi alle Reti. Tale operazione ha portato ad una plusvalenza di euro 1,5 milioni oltre ad un provento per la vendita del marchio di euro 200 mila.

Nel corso dei primi 9 mesi del 2022 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, nonostante una temporanea riduzione di punti rispetto a fine 2021 dovuto alla risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo.

A partire da gennaio 2022 è stata riorganizzata la rete dei due brand Gabetti e Grimaldi e così come avvenuto in precedenza su Professionecasa, sono state create due strutture dedicate e specializzate per ciascuna rete e non più strutture condivise come risultava in precedenza; l'obiettivo è favorire una maggiore crescita e sviluppo dei punti, oltre ad una forte spinta verso una "Brand Identity" specifica, connotata da elementi fortemente distintivi.

Questo processo ha visto la riduzione di agenzie non più adeguate.

Tree Re ha lanciato a fine 2020 un nuovo servizio innovativo denominato "toolbox", ovvero una "suite" di strumenti e convenzioni con l'obiettivo di promuovere l'uso del digitale all'interno delle agenzie affiliate; tale servizio è stato ulteriormente migliorato nel corso del 2021 ed arricchito grazie ad un'importante convenzione sottoscritta con i portali di annunci "Immobiliare.it" e "Subito.it" che si aggiunge all'agenzia virtuale plus, al market report ed al portale Wikicasa, già partner del Gruppo; a partire dal 1 settembre 2022 si è aggiunto al pacchetto anche il servizio di "Whuis".

Al 30 settembre 2022 sono n. 681 i contratti relativi al nuovo toolbox (n. 559 al 31 dicembre 2021).

Nel corso del 2021 è stato anche avviato il nuovo modello per il brand Grimaldi con la sottoscrizione dei primi contratti Grimaldi Store, agenzie innovative, di nuova generazione, punto di riferimento per lo sviluppo del brand. Il Grimaldi Store è un flagship moderno, strutturato attraverso il modello del coworking e dello sharing di servizi. Al 30 settembre 2022 risultano in essere n. 5 contratti di Grimaldi Store oltre ad un contratto di Grimaldi Point (*format* in modalità ridotta rispetto allo Store), con l'obiettivo di aprire n. 40 store in cinque anni. Nel corso dell'anno sono stati effettuati importanti investimenti informatici a supporto del progetto.

I ricavi operativi da franchising, relativi alle tre reti, Gabetti, Grimaldi, Professionecasa sono stati pari ad euro 13.901 mila, in crescita del 31% rispetto ad euro 10.573 mila del 30 settembre 2021. Nei primi 9 mesi del 2022 sono presenti euro 5.465 mila di ricavi relativi a segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche in aumento rispetto ad euro 3.423 mila dello stesso periodo dello scorso anno (anche senza questa voce i ricavi sarebbero stati comunque in crescita del 18%).



L'EBITDA al 30 settembre 2022 è stato pari ad euro 2.396 mila (comprensivo di euro 200 mila di provento per la vendita del marchio Professionecasa), in crescita rispetto ad euro 1.977 mila dell'anno precedente.

Network condominio e tec

Gabetti Lab è la società partecipata da Gabetti Property Solutions al 51% che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici).

Ottimizzate nei primi 9 mesi le reti al fine di eliminare i punti poco attivi ed efficienti, 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 operativi di Gabetti Lab per la parte relativa ai compensi corrisposti dalla rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec sono stati pari ad euro 1.192 mila, inferiori rispetto ad euro 1.476 mila del 2021; in riduzione anche i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come "General Contractor" nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 63.821 mila, rispetto ad euro 85.281 mila del 2021; quest'attività sta beneficiando, così come avvenuto nel 2021, del mercato creatosi a seguito degli incentivi fiscali introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%) confermati anche nel 2022.

Nel corso dei primi 9 mesi del 2022 l'incertezza normativa e la lentezza del sistema, penalizzato dal blocco nella cessione del credito da parte degli Istituti di Credito, hanno influito sul volume dei lavori di riqualificazione energetica trattati da Gabetti Lab, la quale da un lato è intervenuta con una maggior "scrematura" verso quelli più redditizi e meno rischiosi, dall'altro ha lavorato sulla marginalità, rivedendo dal 1 gennaio 2022 i contratti con alcuni fornitori; inoltre è stato già studiato e messo sul mercato un nuovo prodotto "ibrido" che va oltre il 2023, anno in cui potrebbe venire meno l'incentivo del 110%.

L'EBITDA al 30 settembre 2022 è pari ad euro 14.359 mila, in crescita rispetto ad euro 10.731 mila dello scorso anno grazie prevalentemente ad una minore incidenza dei costi variabili collegati ai progetti ecobonus derivanti da nuovi accordi sottoscritti con alcuni fornitori e soprattutto ad un minore compenso variabile riconosciuto al socio già previsto negli accordi dopo la fase di lancio del progetto.

Network finanziario

Monety è la società di mediazione creditizia (controllata dal Gruppo attraverso Tree Real Estate), 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 di Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa, grazie alle quali sfrutta al meglio il potenziale derivante dal territorio.

Al 30 settembre 2022 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 6.832 mila, in crescita del 14% rispetto ad euro 5.995 mila di settembre 2021 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 278 milioni di euro (263 milioni di euro l'anno precedente).



L'EBITDA al 30 settembre 2022 è stato pari ad euro 176 mila, in miglioramento rispetto ad euro 43 mila dell'anno precedente; con la fusione per incorporazione di Mutuisi avvenuta a marzo 2021, sono cominciate a manifestarsi sinergie ed economie di scala con impatti positivi sui margini.

La rete commerciale dei mediatori al 30 settembre 2022 è pari a n. 161 unità (n. 149 al 31 dicembre 2021). Lo step a cui sta già lavorando la Società è incrementare la produttività dei mediatori valorizzando i migliori, cercando anche di far crescere oltre al volume erogato anche la redditività della singola pratica lavorata.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 30 settembre 2022 risulta pari ad euro 69.077 mila, inferiore rispetto ad euro 90.641 mila del 30 settembre 2021, prevalentemente a seguito di minori costi variabili su Gabetti Lab legati ad un sistema incentivante meno oneroso per la società, come accennato precedentemente; in crescita invece sono stati i riaddebiti dei servizi corporate da parte della capogruppo.

Nel corso del terzo trimestre del 2022 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 12.129 mila, inferiori rispetto ad euro 26.255 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

CAPOGRUPPO

Al 30 settembre 2022 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro -124 mila, in miglioramento rispetto ad euro -237 mila del 30 settembre 2021, grazie prevalentemente a maggiori riaddebiti di servizi corporate effettuati verso le società controllate del Gruppo.

Nel terzo trimestre 2022 l'EBITDA è stato pari ad euro -44 mila, rispetto ad euro -78 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

ALTRI BUSINESS

Al 30 settembre 2022 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 237 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), peggiore rispetto ad euro -197 mila del 30 settembre 2021, legato principalmente a minori incassi di interessi di mora e minori sopravvenienze attive.

Nel terzo trimestre 2022 l'EBITDA è stato pari ad euro -71 mila rispetto ad euro -80 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Struttura Patrimoniale 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).

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	30.09.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide	141	115
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	18.459	6.441
C - Altre attività finanziarie correnti	1.616	1.696
D - Liquidità (A + B + C)	20.216	8.252
E - Debito finanziario corrente	-3.446	-3.923
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-3.246	-200
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-6.692	-4.123
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	13.524	4.129
I - Debito finanziario non corrente	-19.001	-6.000
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-19.001	-6.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-5.477	-1.871
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.511	-1.595
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-4.191	-4.723
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-5.702	-6.318
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-11.179	-8.189

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.

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 ad 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.



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

Dichiarazione sull'indebitamento	30.09.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide	11	11
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	2.790	968
C - Altre attività finanziarie correnti	1.247	1.237
D - Liquidità (A + B + C)	4.048	2.216
E - Debito finanziario corrente	-3.296	-5.739
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-235	-200
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-3.531	-5.939
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	517	-3.723
I - Debito finanziario non corrente	-7.000	-6.000
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-7.000	-6.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-6.483	-9.723
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-739	-693
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.177	-1.132
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-1.916	-1.825
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-8.399	-11.548

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.

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.

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
Società collegate								
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
Totale collegate	283	2.041		2.194	445	415	9	
Società consociate								
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			
Totale consociate		609	7.235	222	751	146		235
TOTALE	283	2.650	7.235	2.416	1.196	561	9	235
Totale Consolidato	2.244	200.504	31.395	168.546	125.583	97.072	1.598	807
Percentuale su totale Gruppo	13%	1%	23%	1%	1%	1%	1%	29%

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
Società controllate								
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		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			
Totale controllate	16.861	17.025	3.296	2.400	6.844	574	4.991	82
Società collegate								
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			
Totale collegate		817		222	278	8		
Società consociate								
Canonici Salvatore				6		6		
Marcegaglia Investments S.r.l.			7.235					235
Totale consociate			7.235	6		6		235
TOTALE	16.861	17.842	10.531	2.628	7.122	588	4.991	317
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	18.108	19.143	12.212	6.827	7.125	3.949	5.002	383
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	93%	93%	86%	38%	99%	15%	99%	83%

Le Persone

Al 30 settembre 2022 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2021
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	54	52	52
GABETTI AGENCY S.p.A.	44	42	41
PATRIGEST S.p.A.	12	13	13
ABACO TEAM S.p.A.	79	80	81
ABACO ENGINEERING S.r.l.	5	3	3
TREE REAL ESTATE S.r.l.	3	14	14
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	8	0	0
PROFESSIONECASA S.p.A.	0	2	2
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	5	0	0
MONETY S.r.l.	19	19	20
GABETTI LAB S.r.l.	28	29	29
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	257	254	255

	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2021
DIRIGENTI	17	16	16
QUADRI	27	26	26
IMPIEGATI	180	179	180
PORTIERI	33	33	33
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	257	254	255

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 111 collaboratori autonomi (n. 112 unità a fine esercizio 2021) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel *Gruppo Tree Real Estate* n. 20 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 45 collaboratori a fine esercizio 2021); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 25 collaboratori autonomi (n. 14 risorse a fine esercizio 2021); in *Patrigest S.p.A.* operano n. 11 collaboratori autonomi (n. 11 collaboratori a fine 2021), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 27 collaboratori autonomi (n. 15 collaboratori a fine 2021), in *Monety S.r.l.* operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 162 consulenti del credito (n. 3 collaboratore e n. 149 consulenti del credito a fine 2021), in *Gabetti Lab S.r.l.* operano n. 13 collaboratori autonomi (n. 12 unità a fine esercizio 2021), in *Assicurare S.r.l.* operano n. 5 collaboratori autonomi.



Avviamenti e impairment test

Al 30 settembre 2022 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.870 mila, di cui euro 7.236 mila relativi alla rete in franchising (ridotto rispetto al 31 dicembre 2021 per euro 301 mila in seguito alla cessione dell'80% di Professionecasa S.p.A. ed il relativo deconsolidamento), euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisci (successivamente fusa in Monety), interamente allocati alla CGU ("*cash generating unit*") Tree Real Estate.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Npls Re_Solutions S.r.l. pari ad euro 235 mila.

Nei primi 9 mesi dell'esercizio 2022 gli Amministratori non hanno rilevato alcun *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate e di Npls Re_Solutions S.r.l., pertanto non si è reso necessario l'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2021.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione Tree Real Estate alla variazione della marginalità attesa nel medio/lungo periodo.

Gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti della stima di recuperabilità del valore di iscrizione sopra esposto.

Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio

In data 17 gennaio 2022 il Gruppo ha ottenuto un finanziamento per due società, Abaco Team e Gabetti Franchising, per supportare la crescita in modo indipendente dal supporto del socio di riferimento. L'operazione si è perfezionata con un istituto di credito italiano con il supporto di Azimut Direct. Il finanziamento dell'importo di euro 6,5 milioni è assistito da Garanzia SACE ed ha una durata di 5 anni e i proventi verranno impiegati come previsto nei piani strategici di Abaco Team e Gabetti Franchising.

In data 7 febbraio 2022 è stata costituita AssicuraRe s.r.l. partecipata al 90% dal Gruppo; tale società ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di brokeraggio assicurativo e si occuperà di tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate: polizze a protezione delle famiglie che sottoscrivono mutui, polizze per la locazione protetta, polizze a copertura dei rischi sulle donazioni, fidejussioni per le caparre confirmatorie, polizze CAR e decennali postume, nonché prodotti innovativi con una forte componente tecnologica legati alla casa e alle famiglie.

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 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 tranche e precisamente:

- una prima tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 con Termine per il diritto di Sottoscrizione entro trenta giorni dalla formale offerta in sottoscrizione (i.e. 3 aprile 2022) e Termine per la Prelazione entro il quinto giorno successivo dalla scadenza del Termine per il diritto di Sottoscrizione (i.e. 8 aprile 2022);
- una seconda tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 sottoscrivibile a far data dal 1° settembre 2022 con Termine per il diritto di Sottoscrizione al 30 settembre 2022 e Termine per la Prelazione al 7 ottobre 2022;
- una terza tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 sottoscrivibile a far data dal 1° gennaio 2023 con Termine per il diritto di Sottoscrizione al 31 gennaio 2023 e Termine per la Prelazione al 7 febbraio 2023;
- il termine finale dell'aumento è fissato al 7 febbraio 2023.

In data 16 febbraio 2022 è stata costituito il Consorzio Work & Build, partecipato in quote di pari importo da Gabetti Lab, Monety, Assicurare, Patrigest ed Abaco. Il Consorzio non ha fini di lucro e persegue lo scopo di far conseguire ai Soci consorziati operanti nel settore edilizio e, più specificatamente, in quello della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, della rigenerazione urbana, nonché nelle attività di servizio complementari, i vantaggi economici derivanti dall'organizzazione e dalla gestione in comune di servizi e attività preordinate all'offerta di un nuovo approccio integrato ed ecocompatibile.

In data 29 aprile 2022 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato e consolidato 2021. L'Assemblea, sempre in sede ordinaria, ha anche deliberato di approvare i Piani di Stock Option a favore degli Amministratori esecutivi, Dirigenti con Responsabilità Strategiche, Dirigenti e Quadri della Società e/o delle sue Controllate. I Piani di Stock Option sono relativi rispettivamente ai periodi 2022-2024 e 2022-2026 e prevedono l'assegnazione, al verificarsi di specifiche condizioni entro i termini previsti nei piani, a favore dei beneficiari di un ammontare complessivo massimo di n. 2.860.000 opzioni che attribuiranno, nei periodi di esercizio e ai prezzi fissati, il diritto di sottoscrivere azioni ordinarie della Società nel rapporto di n. 1 azione per ogni n. 1 opzione esercitata. L'Assemblea degli Azionisti ha, quindi, deliberato, in sede straordinaria, la modifica dell'art. 5 dello statuto sociale al fine di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443, comma 2, cod. civ., la facoltà di aumentare il capitale sociale a servizio dei Piani di Stock Option di cui anzidetto.

A fine aprile 2022 il Gruppo ha ottenuto due ulteriori finanziamenti per Abaco Team e Gabetti Franchising. L'operazione si è perfezionata con un istituto di credito italiano con il supporto di Azimut Direct. Il finanziamento dell'importo di euro 3,5 milioni è assistito da Garanzia SACE ed ha una durata di 5 anni e i proventi verranno impiegati come previsto nei piani strategici di Abaco Team e Gabetti Franchising.

In data 15 luglio 2022 il Gruppo ha ottenuto un ulteriore finanziamento per Gabetti Lab (che ad inizio luglio è stata trasformata da S.r.l a S.p.A.). L'operazione si è perfezionata con un istituto di credito italiano con il supporto di Azimut Direct. Il finanziamento dell'importo di euro 6,25 milioni è assistito da Garanzia SACE ed ha una durata di 5 anni.

In data 27 luglio 2022 Consob ha comunicato alla Società la revoca dall'obbligo di diffusione di informazioni integrative ai sensi dell'art. 114, comma 5 del D. Lgs. 58/98, a decorrere dalle informazioni relative al terzo trimestre dell'esercizio in corso (cd. Grey List).

In data 20 settembre 2022 il Gruppo ha ceduto l'80% delle azioni complessive di Professionecasa S.p.A. all'attuale Top Management attraverso un'operazione di management buy-out. Il restante 13,76% rimane invece di proprietà del Gruppo Gabetti.



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 portato ad 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.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione

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.

Milano, 14 novembre 2022

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 2022 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 14 novembre 2022