



# Resoconto Intermedio di Gestione

Situazione al 30 Settembre 2023



## Dati societari

### **Gabetti Property Solutions S.p.A.**

#### **Sede legale in Milano**

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

<http://www.gabettigroup.com>

#### **Dati legali**

Capitale sociale euro 14.869.514,00 i.v.

C.F. e Competente Registro delle Imprese n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

#### **Investor Relator**

Direttore Generale

**Dr. Marco Speretta**

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

**INDICE**

---

**Resoconto Intermedio di Gestione**

- 4. Organi Sociali
- 6. Cariche Sociali e deleghe conferite
- 7. Struttura del Gruppo
- 8. Azionariato
- 8. Composizione del capitale sociale
- 9. Area di consolidamento
- 10. Principi contabili e criteri di valutazione
- 11. Conto economico consolidato di sintesi
- 12. Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
- 13. Risultati consolidati e andamento delle aree di business
- 29. Struttura Patrimoniale-Finanziaria
- 34. Andamento rispetto alle previsioni di *budget*
- 35. Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società
- 38. Le Persone
- 39. Avviamenti ed *impairment test*
- 39. Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio
- 41. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione
- 43. Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

**ORGANI SOCIALI****Consiglio di Amministrazione**

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

**Collegio Sindacale**

Presidente	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**

Direttore Generale	Marco Speretta
--------------------	----------------

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

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

## **CARICHE SOCIALI E DELEGHE CONFERITE**

---

L'Assemblea degli Azionisti ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione Fabrizio Prete, il Consiglio di Amministrazione ha nominato 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.

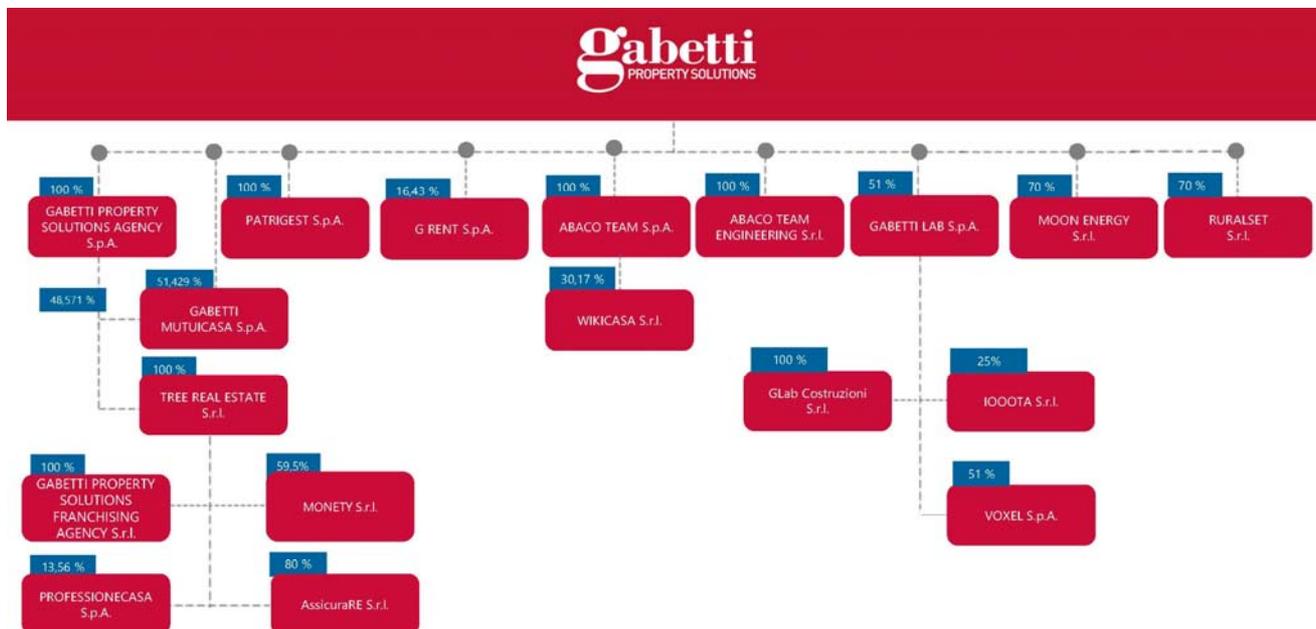
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Roberto Busso sempre entro determinati limiti di spesa.

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 2023



30 SETTEMBRE 2023

## 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 13/11/2023

Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
<b>MARCEGAGLIA HOLDING</b> - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	32,5%
<b>ALESSANDRO GATTI</b> - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	15,9%
<b>GIACOMO DI BARTOLO</b>	10,0%

## COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

---

Il Capitale Sociale deliberato, sottoscritto e versato è pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in numero 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

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

## AZIONI PROPRIE

---

Al 30 settembre 2023 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

## NOTE ILLUSTRATIVE

---

### 1. Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 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 loota 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 loota 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.

## 2. Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2023 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2022, al quale si rimanda.

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI**
**GRUPPO GABETTI**

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2023	01.01.2022	01.07.2023	01.07.2022
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	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>

## DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>GRUPPO GABETTI</b>		
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>

## RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

### *Analisi dei risultati*

L'analisi dei dati puntuali del 1° semestre del 2023 ha registrato una contrazione pari al 12% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio -12,47% nel settore Residenziale e -4,21% nel mercato degli Usi diversi); in particolare il 2° trimestre è risultato in riduzione del 15,13%, in peggioramento rispetto all'andamento del 1° trimestre in riduzione del 8%.

Nel corso del 2023 la spirale inflazionistica provocata soprattutto dall'aumento dei costi delle materie prime è proseguita, seppur in maniera leggermente più contenuta rispetto al 2022 grazie ad una decelerazione dei prezzi dei beni energetici compensata però dalla crescita dei prezzi degli altri beni e servizi, con i relativi impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese e di riflesso sul mercato immobiliare, quest'ultimo ancor più penalizzato dalla crescita dei tassi e dalla relativa contrazione del mercato dei mutui.

Per quanto riguarda il settore della riqualificazione, il mercato nel suo insieme, dagli operatori ai clienti finali, attende un chiarimento definitivo in ordine ai bonus fiscali.

L'incertezza normativa e le modifiche apportate alla legislazione di riferimento hanno determinato un rallentamento importante dei cronoprogrammi con conseguenze non sempre prevedibili in ordine alla chiusura dei lavori. Ancora oggi non è chiaro il funzionamento del "decalage" fiscale in vigore, così come è complesso formulare una previsione sui criteri per poter ottenere la cessione al 70% o altra aliquota nel 2024. Il quadro normativo risulta purtroppo in continua evoluzione.

In tale ambito, Gabetti Lab ha operato nel corso del 2023 per massimizzare le opportunità contenendo al massimo i rischi operativi.

La maggior parte dei cantieri affidati ai General Contractor stanno procedendo regolarmente nei tempi previsti, tuttavia una limitata proroga temporale, come richiesto dagli operatori del settore, garantirebbe un processo più ordinato. Gabetti Lab, Voxel e Gabetti Lab Costruzioni hanno in gestione diretta quasi 200 cantieri e non ci sono ad oggi significative criticità operative. Da valutare, alla luce del prossimo quadro di riferimento, il potenziale del portafoglio già in possesso così come le opportunità che si apriranno in nuovi mercati ad oggi non esplorati. E' indubbio che la riqualificazione del patrimonio immobiliare rappresenti

una delle priorità strategiche dei prossimi 20 anni anche in ambito europeo; il patrimonio abitativo italiano è inadeguato in termini di sicurezza e prestazioni, mentre la filiera appare più attrezzata di quanto non fosse qualche anno fa. Gabetti Lab, Voxel e Gabetti Lab Costruzioni punteranno per questo a sviluppare iniziative di riqualificazione in ambito residenziale - condomini in primis - con le agevolazioni disponibili e nel settore delle onlus che potrà invece godere del 110% fino a tutto il 2025.

In tale contesto, i ricavi operativi del Gruppo al 30 settembre 2023 ammontano ad euro 117,2 milioni, in riduzione del 7% rispetto ad euro 126,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente a seguito della contrazione dei ricavi di Gabetti Lab che ha subito le conseguenze del cambio normativo nel settore degli incentivi fiscali sui lavori di riqualificazione (ecobonus 110%). Tale fenomeno ha comportato una rivisitazione delle strategie della società su tale linea di business con la scelta di operare direttamente come Appaltatore, i cui effetti si sono già visti in parte in questo 3° trimestre e saranno ancor più significativi nell'ultimo trimestre dell'anno a seguito della chiusura dei lavori di riqualificazione legati al 110%. In riduzione sono stati anche i ricavi di Gabetti Agency, a seguito della forte contrazione del mercato immobiliare.

Nel complesso i ricavi della linea di business Agency e Corporate Services sono stati inferiori del 4% rispetto al corrispondente periodo dell'esercizio precedente. In forte crescita sono risultati i ricavi di Patrigest (+47%), in contrazione invece l'Agency diretta (-30%). La linea di business Real Estate Network Services ha registrato ricavi inferiori (-9%), essendo stata penalizzata, come accennato precedentemente, da una contrazione dei ricavi di Gabetti Lab legati agli incentivi fiscali. I ricavi del franchising sono stati penalizzati dalle minori segnalazioni di lavori di riqualificazione energetica e dal deconsolidamento di Professionecasa (ceduta a settembre 2022) e di Grimaldi (ceduta a giugno 2023). Sono risultati in crescita invece i ricavi "core" del franchising e della segnalazione finanziaria.

Al 30 settembre 2023 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **11,7 milioni**, inferiore rispetto ad euro 21,6 milioni del 2022, a seguito soprattutto dell'effetto sia del cambio normativo sulle attività connesse alla riqualificazione degli edifici ed al conseguente cambio di strategia di Gabetti Lab verso l'attività di Appaltatore con marginalità decisamente più basse che della riduzione dei ricavi di Gabetti Agency.

In riduzione rispetto all'anno precedente risulta la business unit Agency e Corporate Services, dove la performance di Abaco è stata compensata dal non positivo andamento di Patrigest e di Gabetti Agency.

In riduzione rispetto al 2022 è risultata anche la business unit Real Estate Network Services soprattutto per quanto riguarda Gabetti Lab a seguito della contrazione dei ricavi ma anche per la diversa marginalità dell'attività di Appaltatore. In ogni caso il terzo trimestre 2023 ha registrato un importante recupero nelle marginalità di Gabetti Lab e nella linea di business Real Estate Network Service che registra un EBITDA di € 5,2 milioni, rispetto a € 3,3 milioni del terzo trimestre 2022.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 4,2 milioni, inferiore rispetto al 30 settembre 2022 pari ad euro 14,3 milioni soprattutto per gli effetti derivanti dalla riduzione dell'EBITDA sopra evidenziati; risulta sostanzialmente in linea la voce "ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni" mentre le minori svalutazioni crediti pari ad euro 4,6 milioni rispetto ad euro 5,1 milioni del 2022 (in riduzione in particolare su Gabetti Lab e sul franchising) sono state compensate dai maggiori accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 0,65 milioni (al 30 settembre 2022 erano stati solamente euro 10 mila).

I costi operativi, pari ad euro 104,9 milioni sono sostanzialmente in linea rispetto al 30 settembre 2022 (pari ad euro 104,4 milioni).

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 10,0 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 € 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 il settore Altri Business ha evidenziato un EBITDA negativo per euro -0,3 milioni in leggero peggioramento rispetto ad euro -0,2 milioni dello scorso anno dovuto a maggiori costi per consulenze legali.

**L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 11,5 milioni, inferiore rispetto ad euro 21,3 milioni del 30 settembre 2022** principalmente a seguito dei sopra citati effetti nel business delle riqualificazioni ed alla contrazione dei ricavi di Agency.

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.

Complessivamente, pertanto, al 30 settembre 2023 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è negativo per euro 1,6 milioni (già considerati gli utili di competenza di terzi per euro 2,4 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).

L'effetto economico complessivo al 30 settembre 2023 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -44 mila (euro -54 mila al 30 settembre 2022), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.516 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.361 mila e maggiori oneri finanziari per euro 199 mila.

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 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. Questo evidenzia i primi effetti della ripartenza di Gabetti Lab con il nuovo modello che porterà risultati crescenti anche nell'ultimo trimestre.

Il risultato Lordo (già dedotti utili di competenza di terzi) del terzo trimestre 2023 è stato pari ad euro -0,6 milioni inferiore rispetto ad euro +2,6 milioni del terzo trimestre del 2022 che comprendeva la 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 comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency), l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) ed a partire dal 9 agosto 2023 anche l'attività di consulenza in campo estimativo e agronomico grazie all'acquisizione del 70% di Ruralset, società specializzata in tale ambito.

Al 30 settembre 2023 l'EBITDA è stato pari ad euro 2.281 mila, inferiore rispetto ad euro 4.543 mila del 30 settembre 2022.

Nel terzo trimestre 2023 l'EBITDA è stato pari ad euro -469 mila, inferiore rispetto ad euro +752 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 38.093 mila, risultano inferiori del 4% rispetto ad euro 39.531 mila del 2022.

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

Tipologia	09/2023	09/2022	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	3.360	4.414	-1.054	-24%
Home Value	3.455	4.782	-1.327	-28%
Corporate	3.457	5.581	-2.124	-38%
Portfolio M.	783	921	-138	-15%
<b>TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA</b>	<b>11.055</b>	<b>15.698</b>	<b>-4.643</b>	<b>-30%</b>
Abaco	23.486	21.457	2.029	9%
Patrigest	3.499	2.376	1.123	47%
Ruralset	53		53	
<b>TOT. RICAVI CONSULENZA e SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI</b>	<b>27.038</b>	<b>23.833</b>	<b>3.205</b>	<b>13%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>38.093</b>	<b>39.531</b>	<b>-1.438</b>	<b>-4%</b>

### *Intermediazione immobiliare diretta*

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

I ricavi della rete diretta pari ad euro 11.055 mila sono inferiori del 30%, rispetto ad euro 15.698 mila del 30 settembre 2022; nel dettaglio si evidenziano i seguenti andamenti: Corporate -38%, Home Value -28%, Santandrea Luxury Houses & Top Properties -24% e Portfolio Management -15%. Santandrea Luxury Houses & Top Properties non sta ancora beneficiando del progetto e degli investimenti effettuati nei primi mesi del 2023 volti a posizionare il brand, già leader nel settore Luxury (target di compravendita tra euro 1 milione ed euro 2,4 milioni), a diventare uno tra i principali operatori anche nel settore Top Properties (target di compravendita oltre euro 2,5 milioni). A tal proposito è stato quindi creato il nuovo marchio Santandrea Luxury Houses & Top Properties, con una innovativa divisione che punta ad accrescere l'offerta nel mercato del lusso.

L'EBITDA dell'Agency diretta è pari ad euro -885 mila e risulta inferiore rispetto ad euro 1.659 mila dello scorso anno, a seguito dei minori volumi di ricavi.

La scelta strategica che ha intrapreso il Gruppo negli ultimi anni è 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 2023 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Como, Torino, Cuneo, Genova, Bologna, Padova, Ravenna, Firenze, Napoli e Bari, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

### *Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari*

#### Abaco

Si registrano ricavi operativi in crescita pari ad euro 23.486 mila (+9%), rispetto ad euro 21.457 mila del 30 settembre 2022; risultano in miglioramento il Facility +36%, l'Hse Energy +31%, l'Audit +3% ed anche Abaco Engineering +4%. Si registra invece un andamento negativo per il settore Loans (-16%) per la parte perizie Retail sui mutui.

L'EBITDA è stato pari ad euro 2.545 mila, in miglioramento rispetto ad euro 2.076 mila del 30 settembre 2022 grazie ai maggiori ricavi solo in parte compensati dai maggiori costi variabili, la cui incidenza percentuale è rimasta costante e dalla crescita dei 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 3.499 mila, in forte crescita (+47%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno pari ad euro 2.376 mila. L'EBITDA al 30 settembre 2023 pari ad euro -76 mila risulta inferiore rispetto ad euro 160 mila del 30 settembre 2022, a seguito di maggiori costi commerciali, maggiori riaddebiti di servizi corporate dalla Capogruppo e maggiori costi del personale a seguito del rafforzamento della struttura operativa.

#### Ruralset

I ricavi pro-quota del periodo sono stati pari ad euro 53 mila con un EBITDA pari ad euro -10 mila. L'attività è appena partita e si sta integrando nell'offerta commerciale del Gruppo.

### *Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 30 settembre 2023 è stato pari ad euro 36.183 mila, in leggera crescita (+2%) rispetto ad euro 35.322 mila del 2022 a seguito soprattutto dei costi variabili su Abaco e Patrigest collegati al maggior volume di ricavi ed all'aumento dei riaddebiti di servizi corporate da parte della capogruppo.

Nel corso del terzo trimestre del 2023 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 11.268 mila, inferiori rispetto ad euro 11.698 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente in funzione dei minori volumi di ricavo.

### **REAL ESTATE NETWORK SERVICES**

La linea di business Real Estate Network Services, che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti e Grimaldi fino al 13 giugno), la rete Gabetti Condominio (amministratori di condominio) e Gabetti Tec (professionisti e imprese) ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety e Assicurare), al 30 settembre 2023 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 10.015 mila, inferiore rispetto ad euro 17.146 mila del 30 settembre 2022.

Nel terzo trimestre 2023 l'EBITDA è stato pari ad euro 5.248 mila, in miglioramento rispetto ad euro 3.343 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

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

Tipologia/ Rete	09/2023	09/2022	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	8.038	13.901	-5.863	-42%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	62.939	65.013	-2.074	-3%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	7.214	6.832	382	6%
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>	<b>78.191</b>	<b>85.746</b>	<b>-7.555</b>	<b>-9%</b>

Il network franchising nel 2022 includeva Professionecasa S.p.A. (partecipazione di controllo ceduta in data 20 settembre 2022 e mantenuta per il 13,56% nelle partecipazioni valutate ad equity) per un volume di ricavi pari a 2,6 milioni e Grimaldi Franchising S.p.A. (ceduta il 100% della partecipazione in data 13 giugno 2023) quest'ultima con un volume di ricavi di euro 0,7 milioni registrato nel 3° trimestre del 2022. L'ulteriore delta rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile ai minori ricavi per segnalazione di lavori di riqualificazione di Gabetti Lab.

### *Network franchising immobiliare*

Al 30 settembre 2023 risultano sottoscritti 685 contratti di affiliazione in crescita rispetto a 678 del 31 dicembre 2022.

Nel corso dei primi 9 mesi del 2023 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in franchising, dopo una temporanea riduzione di punti avvenuta nel primo trimestre del 2023 dovuto alla risoluzione dei punti non allineati. Nell'esercizio sono stati sottoscritti n. 51 nuovi contratti di affiliazione dimostrando l'elevato interesse per il nuovo modello a marchio Gabetti.

Dopo la cessione di Professionecasa effettuata nel 2022 attraverso un'operazione di management buy-out, il 13 giugno 2023 è avvenuta la cessione del 100% di Grimaldi, sempre attraverso un'operazione analoga di management buy-out. Questo ha comportato una riduzione del fatturato ma un effetto positivo sulla marginalità.

Il Gruppo manterrà il rapporto con le due reti con cui ci sarà una collaborazione, la vendita dei servizi e lo sfruttamento delle economie di scala costruite nel tempo.

Con questa ulteriore cessione il Gruppo si focalizzerà al 100%, in termini di risorse e d'investimenti, sul marchio storico del Gruppo cercando di valorizzare ulteriormente le sinergie con tutto ciò che è Gabetti e mantenendo le economie di scala sui servizi alla rete.

**Gabetti Franchising Agency** dovrà concentrarsi sempre più sulle sinergie con Agency e con le strutture delle sedi territoriali che portano lo stesso marchio. Su questo tema è stato avviato nei primi mesi del 2023 il progetto pilota di Agenzie Corporate che potranno svolgere anche attività ad oggi precluse alle agenzie, come il non residenziale, in stretta collaborazione con Agency. Avendo un unico brand sarà possibile una focalizzazione ed una concentrazione degli investimenti che dovrebbero portare ad una crescita della rete. La zona operativa in cui potranno lavorare le agenzie diventa libera e non più in esclusiva con maggiori opportunità di azione e quindi di business. L'obiettivo è migliorare la qualità della rete puntando all'eccellenza, ingaggiando consulenti immobiliari che credono nell'evoluzione dei servizi. E' in corso un'attività di rebranding delle insegne e del layout delle agenzie oltre ad un aggiornamento del modello con la libertà operativa e la digitalizzazione.

**Tree Re** nei primi mesi del 2023 ha rivisto la propria strategia ed il proprio focus spostandosi verso la vendita alle agenzie immobiliari affiliate di Gabetti, Professionecasa e Grimaldi ed in futuro anche verso le agenzie no-brand di: servizi (quali ad esempio il pacchetto "Toolbox"), strumenti (come il gestionale my agency) e la formazione.

Il "toolbox" è una "suite" di strumenti e convenzioni con l'obiettivo di promuovere l'uso del digitale all'interno delle agenzie affiliate; tale servizio lanciato a fine 2020 è stato ulteriormente arricchito nel corso del 2021 e 2022 e comprende importanti convenzioni sottoscritte con i portali di annunci "Immobiliare.it", "Subito.it" e "Wikicasa" che si aggiunge all'agenzia virtuale plus, al market report ed al servizio di "Whuis". Al 30 settembre 2023 sono n. 751 i contratti sottoscritti relativi al toolbox (n. 714 al 31 dicembre 2022).

I ricavi operativi relativi alle reti Gabetti e Grimaldi (fino al 13 giugno 2023) sono stati pari ad euro 8.038 mila, inferiori del 42% rispetto ad euro 13.901 mila del 30 settembre 2022, che comprendeva però euro 2.576 mila relativi a Professionecasa ceduta il 20 settembre 2022 ed euro 673 mila di Grimaldi relativo al 3° trimestre 2022; a parità di perimetro i ricavi sarebbero stati in riduzione del 25%. Tale decremento è interamente riconducibile ai minori ricavi di segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche pari ad euro 826 mila rispetto ad euro

4.195 mila del 2022 (al netto di Professionecasa), attività penalizzata dal cambio normativo che ha coinvolto il settore in questi ultimi mesi. Al contrario i ricavi "core" del franchising relativi a fees e royalties di Gabetti Franchising Agency e gli altri ricavi principalmente riferiti alla vendita del pacchetto Toolbox sono in crescita del 12%.

L'EBITDA al 30 settembre 2023 è stato pari ad euro 959 mila, inferiore rispetto ad euro 2.396 mila dell'anno precedente (che comprendeva euro 166 mila di Professionecasa ceduta il 20 settembre 2022 ed euro 44 mila di Grimaldi, ceduta il 13 giugno 2023) a seguito della contrazione dei ricavi per segnalazione di operazioni di riqualificazione sopra evidenziata; inoltre nei primi 9 mesi del 2023 sono presenti costi per euro 250 mila relativi alla convention Gabetti Franchising, non effettuata nel 2022.

#### *Network condominio e tec*

Nei primi 9 mesi del 2023 sono state adeguate ed ottimizzate le reti 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 operativi di Gabetti Lab per la parte relativa ai compensi corrisposti dalla rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec sono stati pari ad euro 745 mila, inferiori rispetto ad euro 1.192 mila del 2022; in forte contrazione risultano i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come "General Contractor" nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 8.312 mila, rispetto ad euro 63.821 mila del 2022; come precedentemente accennato quest'attività è stata fortemente penalizzata dal cambio normativo avvenuto in questi mesi relativamente agli incentivi fiscali (ecobonus/sismabonus 110%) che aveva introdotto il Governo Italiano nel 2021 e 2022. Tali modifiche hanno determinato una situazione di incertezza e non chiarezza che ha causato un sostanziale blocco delle nuove acquisizioni e un rallentamento dei SAL sui lavori già acquisiti.

Nel corso del 2022 è partita l'attività diretta di Appalto ed al 30 settembre 2023 i lavori hanno generato ricavi per euro 27.362 mila, non presenti al 30 settembre 2022; quest'attività nel 4° trimestre del 2023 dovrebbe compensare i minori ricavi derivanti dalla segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione.

Al 30 settembre 2023 sono inoltre presenti euro 7.078 mila relativi al progetto “smart building”, nuova linea di business relativa a servizi di installazione e gestione di soluzioni “Hardware – Software” per monitorare i consumi energetici negli edifici.

In data 5 giugno Gabetti Lab ha acquisito il 51% di Voxel s.p.a. società che opera come Appaltatore, i cui ricavi per la quota del periodo sono stati pari ad euro 19.412 mila, con l’obiettivo di chiudere entro fine 2023 il maggior numero di cantieri collegati agli incentivi fiscali 110% e velocizzare la chiusura di tutti i progetti in portafoglio.

L’EBITDA al 30 settembre 2023 è pari ad euro 8.992 mila, in riduzione rispetto ad euro 14.421 mila dello scorso anno.

#### *Network finanziario*

Monety è la società di mediazione creditizia che sviluppa l’attività d’intermediazione dei prodotti finanziari (mutui, prestiti personali e cessione del quinto dello stipendio) con un focus specifico sulle agenzie immobiliari del Gruppo, grazie alle quali sfrutta al meglio il potenziale derivante dal territorio.

A febbraio 2022 è stata costituita Assicurare S.r.l. che ha per oggetto lo svolgimento dell’attività di brokeraggio assicurativo con l’intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

Nonostante un mercato negativo, al 30 settembre 2023 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 7.214 mila, in crescita del 6% rispetto ad euro 6.832 mila del 2022, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 265 milioni di euro (278 milioni di euro l’anno precedente) ma con un miglioramento del *pay-in*.

L’EBITDA di Monety al 30 settembre 2023 è in pareggio rispetto ad euro 226 mila dell’anno precedente, a causa dei maggiori costi di retrocessione alla rete, mentre l’EBITDA di Assicurare al 30 settembre 2023 è leggermente negativo (pari ad euro -67 mila) penalizzato dai costi sostenuti per l’avvio del progetto che è ancora in fase di start-up.

La rete commerciale dei mediatori al 30 settembre 2023 è pari a n. 180 unità (n. 159 al 31 dicembre 2022).

### *Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 30 settembre 2023 risulta pari ad euro 68.745 mila, sostanzialmente allineata all'anno precedente.

Nel corso del terzo trimestre del 2023 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 40.351 mila, superiori rispetto ad euro 12.129 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente dovuti prevalentemente ai costi sostenuti da Gabetti Lab e Voxel collegati ai lavori di Appaltatore eseguiti nel 3° trimestre del 2023.

### **CAPOGRUPPO**

Al 30 settembre 2023 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -575 mila, inferiore rispetto ad euro -124 mila del 2022, 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 612 mila, non presenti l'anno precedente.

Nel terzo trimestre 2023 l'EBITDA è stato pari ad euro -205 mila, rispetto ad euro -44 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

### **ALTRI BUSINESS**

Al 30 settembre 2023 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 269 mila, leggermente inferiore rispetto ad euro -237 mila del 2022 legato a maggiori costi per consulenze legali.

Nel terzo trimestre 2023 l'EBITDA è stato pari ad euro -57 mila, rispetto ad euro -71 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

## STRUTTURA PATRIMONIALE 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).

### *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	30.09.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide	124	140
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	20.475	14.016
C - Altre attività finanziarie correnti	1.313	1.618
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>21.912</b>	<b>15.774</b>
E - Debito finanziario corrente	-25.505	-4.724
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-4.632	-4.363
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-30.137</b>	<b>-9.087</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>-8.225</b>	<b>6.687</b>
I - Debito finanziario non corrente	-27.584	-12.643
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-27.584</b>	<b>-12.643</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 1<sup>i</sup></b>	<b>-35.809</b>	<b>-5.956</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.479	-1.632
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-4.080	-4.429
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-5.559</b>	<b>-6.061</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-41.368</b>	<b>-12.017</b>

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.

L'indebitamento non corrente al 30 settembre 2023 include l'importo di euro 8,6 milioni relativo a cinque mutui chirografari concessi da due istituti di credito e con garanzia SACE all'80%, erogati nel corso del 2022 per un importo totale di euro 16,25 milioni con scadenza a 5 anni e l'importo di euro 19,0 milioni relativo a due finanziamenti soci a medio/lungo termine concessi dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.

L'indebitamento finanziario corrente al 30 settembre 2023 include l'importo di euro 4,5 milioni relativo alla quota a breve dei cinque mutui chirografari concessi, l'importo di euro 14,4 milioni relativo a 5 operazioni di lending crowdfunding e l'importo di euro 6,31 milioni relativo al finanziamento soci a breve termine concesso dagli azionisti di Voxel S.p.A (capitale euro 5,9 milioni oltre ad interessi maturati per euro 0,4 milioni).

Al 30 settembre 2023 è presente una linea di credito concessa dal sistema bancario per euro un milione per crediti di firma e carte di credito oltre ad euro un milione di scoperto di cassa su Gabetti Lab (ad oggi non utilizzato).

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

A seguito del notevole mutamento dell'indebitamento finanziario del Gruppo prevalentemente dovuto allo svolgimento dell'attività diretta di appaltatore, si riporta di seguito, a maggior specificità, l'indebitamento suddiviso tra l'attività svolta da Gabetti Lab e le sue controllate e quello delle restanti attività del Gruppo:

<b>Gabetti Lab e controllate</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>a-b</b>
<b><i>Indebitamento Finanziario</i></b>	<b>30/09/23</b>	<b>31/12/22</b>	
Liquidità	9.636	4.246	5.390
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	492	220	271
Debito verso banche/factoring/soci	-40.431	-10.974	-29.457
Debito verso banche/soci per interessi maturati	-517	-71	-446
Debito verso Altri per acquisizione VOXEL - RURALSET	-183	0	-183
<b>indebitamento finanziario (effettivo)</b>	<b>-31.003</b>	<b>-6.578</b>	<b>-24.425</b>

<b>Altre attività del Gruppo (no Gabetti Lab)</b>	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>a-b</b>
<b><i>Indebitamento Finanziario</i></b>	<b>30/09/23</b>	<b>31/12/22</b>	
Liquidità	12.040	11.019	1.021
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	500	818	-318
Debito verso banche/factoring/soci	-17.101	-10.816	-6.285
Debito verso banche/soci per interessi maturati	-166	-399	233
Debito verso Altri per acquisizione Ruralset	-79	0	-79
<b>indebitamento finanziario (effettivo)</b>	<b>-4.806</b>	<b>622</b>	<b>-5.428</b>

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	30.09.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide	13	20
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	6.356	1.579
C - Altre attività finanziarie correnti	1.202	1.250
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>7.571</b>	<b>2.849</b>
E - Debito finanziario corrente	-5.071	-4.170
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-128	-285
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-5.199</b>	<b>-4.455</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>2.372</b>	<b>-1.606</b>
I - Debito finanziario non corrente	-19.000	-1.500
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-19.000</b>	<b>-1.500</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS</b>	<b>-16.628</b>	<b>-3.106</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-578	-799
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-945	-1.288
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-1.523</b>	<b>-2.087</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-18.151</b>	<b>-5.193</b>

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.

L'indebitamento non corrente al 30 settembre 2023 include l'importo di euro 19,0 milioni relativo a due finanziamenti soci a medio/lungo termine concessi dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. come riportato in precedenza. La differenza rispetto al 31 dicembre 2022 riguarda principalmente un nuovo contratto di finanziamento stipulato con Marcegaglia di euro 15 milioni al fine di sostenere le esigenze finanziarie e supportare i piani strategici del Gruppo, anche con particolare riferimento al perseguimento di obiettivi di business di Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A..

Lo schema inerente la dichiarazione sull'indebitamento non include il credito finanziario intercompany verso Gabetti Lab S.p.A. relativo a tale finanziamento soci che al 30 settembre 2023 ammonta ad euro 10 milioni.

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.

In data 19 luglio la capogruppo ha rilasciato una lettera di Patronage del valore di euro 5 milioni a garanzia del contratto di anticipo fatture stipulato da Gabetti Lab con Bper Banca.

## **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.

## **INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE DEL GRUPPO E DELLA SOCIETÀ**

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/09/2023

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/09/2023

	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
Patigest 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			
Ruralset 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 Marcegaglia Investments S.r.l.			19.000	14		6		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>

## LE PERSONE

Al 30 settembre 2023 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	56	54	54
GABETTI AGENCY S.p.A.	51	45	44
PATRIGEST S.p.A.	12	14	12
ABACO TEAM S.p.A.	78	80	79
ABACO ENGINEERING S.r.l.	6	4	5
TREE REAL ESTATE S.r.l.	3	3	3
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	7	8	8
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	0	5	5
MONETY S.r.l.	17	19	19
GABETTI LAB S.p.A.	25	27	28
ASSICURARE S.r.l.	1	0	0
GLAB COSTRUZIONI S.r.l.	1	0	0
VOXEL S.p.A.	2	0	0
RURALSET S.r.l.	2	0	0
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>261</b>	<b>259</b>	<b>257</b>

	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2022
DIRIGENTI	17	17	17
QUADRI	25	28	27
IMPIEGATI	187	182	180
PORTIERI	32	32	33
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>261</b>	<b>259</b>	<b>257</b>

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 109 collaboratori autonomi (n. 100 unità a fine esercizio 2022) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 9 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 18 collaboratori a fine esercizio 2022); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 30 collaboratori autonomi (n. 25 risorse a fine esercizio 2022); in Patrigest S.p.A. operano n. 10 collaboratori autonomi (n. 13 collaboratori a fine 2022), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 36 collaboratori autonomi (n. 28 collaboratori a fine 2022), in Monety S.r.l. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 180 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 159 consulenti del credito a fine 2022), in Gabetti Lab S.p.A. operano n. 6 collaboratori autonomi (n. 10 unità a fine esercizio 2022), in Assicurare S.r.l. operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 5 unità a fine esercizio 2022), in Ruralset operano 6 collaboratori autonomi.

## AVVIAMENTI ED IMPAIRMENT TEST

---

Al 30 settembre 2023 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 5.759 mila, di cui euro 5.125 mila relativi alla rete in franchising (ridotto rispetto al 31 dicembre 2022 per euro 2.111 mila in seguito alla cessione del 100% di Grimaldi Franchising 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 Mutuisi (successivamente fusa in Monety), interamente allocati alla CGU ("cash generating unit") Tree Real Estate.

Nei primi 9 mesi dell'esercizio 2023 gli Amministratori non hanno rilevato alcun *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate pertanto non si è reso necessario l'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2022.

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.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in looota S.r.l. per euro 402 mila.

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 NEL SEMESTRE

---

Nel mese di febbraio Gabetti Lab, tramite la società Recrowd (prima piattaforma italiana di lending crowdfunding immobiliare per capitali raccolti nel 2022), ha ottenuto un finanziamento di euro 5 milioni circa tramite una campagna di lending crowdfunding immobiliare per la riqualificazione di 20 condomini in Italia.

Sempre nel mese di febbraio è stata presentata la nuova linea di business "Santandrea Luxury Houses & Top Properties", innovativa divisione che guarda al mercato del lusso puntando a

diventarne leader investendo nel segmento top luxury, che si affianca all'offerta già contenuta nel brand Santandrea Luxury Houses.

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%), con l'obiettivo di svolgere attività di Appaltatore.

In data 14 aprile 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi il 10% del capitale sociale di Assicurare S.r.l. al prezzo di euro 10 mila complessivi. 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 21 aprile 2023 si è tenuta a Torino la convention di Gabetti Franchising, in cui è stata annunciata l'intenzione del Gruppo di concentrarsi su un'unica rete a marchio Gabetti. L'evento denominato "Making the Future" è stato un importante momento d'incontro per segnare un nuovo punto di svolta per la rete Gabetti.

In data 28 aprile 2023 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato 2022.

L'Assemblea in sede ordinaria ha, poi, nominato il Consiglio di Amministrazione che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

Nel mese di maggio GLab Costruzioni, tramite la società Recrowd, ha ottenuto un finanziamento di euro 2,5 milioni circa tramite una campagna di lending crowdfunding immobiliare per la riqualificazione di 12 condomini in Italia.

In data 5 giugno 2023 Gabetti Lab ha acquisito il 51% di Voxel S.p.a., società che svolge attività di Appaltatore e che opera in tutta Italia grazie ad un'ampia rete di partner in ambito di riqualificazione edilizia, sviluppo di energie rinnovabili e comunità energetiche.

In data 13 giugno 2023 è stato ceduto il 100% di Grimaldi Immobiliare attraverso un'operazione di management buy-out.

Nel mese di luglio GLab Costruzioni, tramite la società Recrowd, ha ottenuto un ulteriore finanziamento di euro 2,5 milioni circa tramite una campagna di lending crowdfunding immobiliare.

In data 13 luglio 2023, è stato sottoscritto con un primario istituto di credito un 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 70 milioni.

A fine luglio è stata concessa una linea di 5 milioni di euro di anticipo fatture su Gabetti Lab.

Nel mese di agosto Voxel, tramite la società Recrowd, ha ottenuto 2 finanziamenti di euro 2,6 milioni e di euro 2,1 milioni tramite una campagna di lending crowdfunding immobiliare.

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

---

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 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).

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.

**Milano, 13 novembre 2023**

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 2023 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

**Milano, 13 novembre 2023**



**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS



**DIREZIONE GENERALE MILANO**

Via B. Quaranta, 40 - 20139 Milano

Tel +39 027755.1

**ALTRE SEDI**

ROMA • TORINO • CUNEO • COMO • GENOVA • PADOVA • BOLOGNA • RAVENNA  
FIRENZE • NAPOLI • BARI

**[gabettigroup.com](http://gabettigroup.com) • [gabetti.it](http://gabetti.it) • [gabettiagency.it](http://gabettiagency.it) • [santandreatoproperties.com](http://santandreatoproperties.com)  
[abacoteam.com](http://abacoteam.com) • [patrigest.it](http://patrigest.it) • [gabettilab.it](http://gabettilab.it) • [assicurare.org](http://assicurare.org) • [monety.it](http://monety.it)  
[gabettishortrent.it](http://gabettishortrent.it) • [wikicasa.it](http://wikicasa.it)**