



Resoconto Intermedio di Gestione

Situazione al 30 Settembre 2024



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



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
- 26. Struttura Patrimoniale-Finanziaria
- 31. Andamento rispetto alle previsioni di *budget*
- 32. Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società
- 35. Le Persone
- 36. Avviamenti ed *impairment test*
- 36. Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio
- 40. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione
- 42. 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	Andrea Bolletta
Sindaco effettivo	Doriana Pirondini
Sindaco effettivo	Enrico Colantoni
Sindaco supplente	Cinzia Lui
Sindaco supplente	Antonio Micalizzi

Società di Revisione

Forvis Mazars 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 2026.

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.

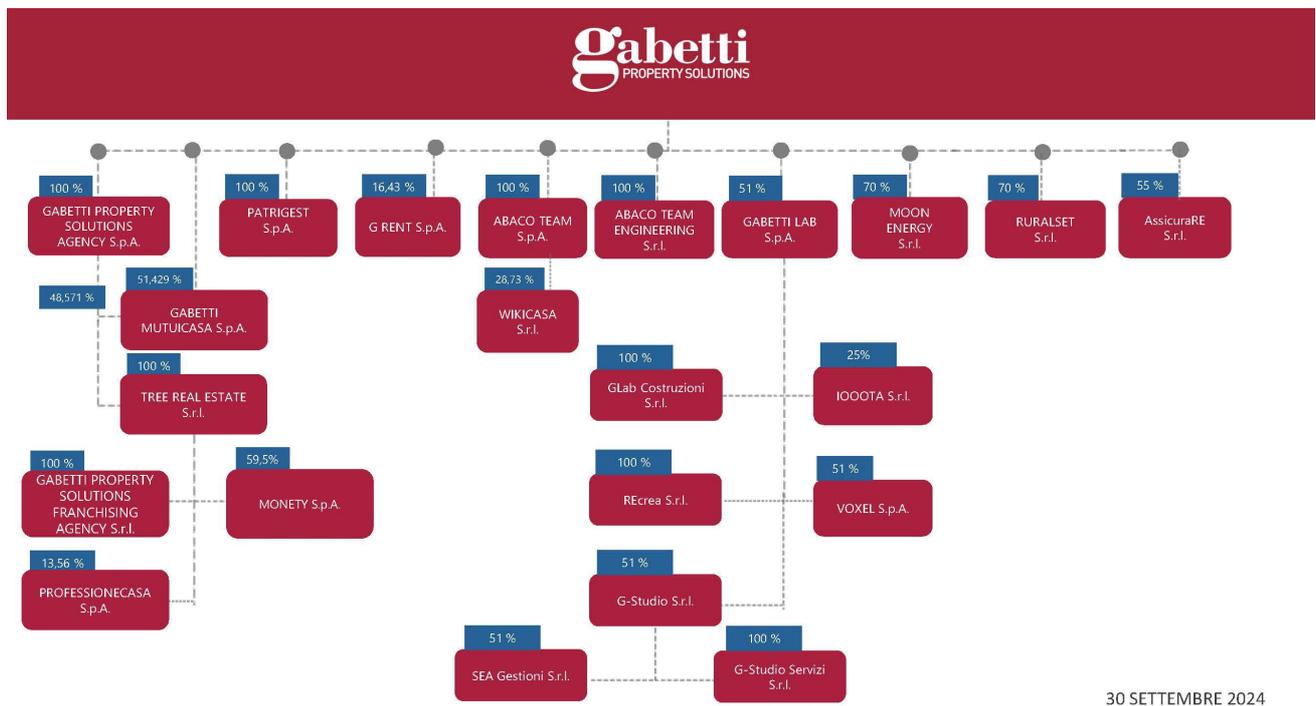
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

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 2024



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 13/11/2024

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 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 2024, risulta pari ad euro 44.675 mila (euro 42.066 mila al 31 dicembre 2023).

AZIONI PROPRIE

Al 30 settembre 2024 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 2023:

- Nel mese di gennaio è avvenuta la sottoscrizione integrale dell'aumento di capitale sociale scindibile a pagamento per massimi nominali euro 45.454,56 con un sovrapprezzo di massimi euro 138.636,36, e così per massimi complessivi euro 184.090,92 comprensivi di sovrapprezzo da offrire in sottoscrizione ai soci e a terzi, deliberato dall'Assemblea dei Soci di AssicuraRe S.r.l. in data 29 novembre 2023.

In data 23 gennaio 2024 è stata recepita dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.

A seguito del suddetto aumento, la quota detenuta dalla capogruppo in AssicuraRe S.r.l. è pari al 55% del capitale sociale.

- Nel mese di maggio si è concluso l'aumento a pagamento del capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 14 aprile 2023.

In data 8 maggio 2024 è stata recepita dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.

A seguito della sottoscrizione da parte della società Abaco Team S.p.A., la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 28,73% del capitale sociale.

- In data 10 luglio 2024 è stata costituita la società REcrea S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di REcrea S.r.l. (quota di possesso 100%).
- In data 30 luglio 2024 è stata costituita la società G-Studio S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 26,01% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%). La società è consolidata integralmente.

Emanuele Piazza ha effettuato un conferimento in natura in G-Studio S.r.l. di una quota di partecipazione interamente liberata, pari al 51% del capitale sociale della società Sea Gestioni S.r.l..

A seguito di tale conferimento la quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti nella società Sea Gestioni S.r.l. è pari al 13,27%, attraverso le controllate Gabetti Lab S.p.A. e G-Studio S.r.l.. Anche questa società è consolidata integralmente.

- In data 10 settembre 2024 è stata costituita la società G-Studio Servizi S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 26,01% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio Servizi S.r.l. (quota di possesso 100%). La società è consolidata integralmente.

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 2024 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2023, al quale si rimanda.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI**GRUPPO GABETTI**

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2024 30.09.2024	01.07.2023 30.09.2023
Ricavi da attività di agency	10.230	11.055	2.535	2.498
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	24.575	27.038	7.165	8.248
Altri proventi	383	371	85	54
Costi e spese operative	-33.606	-36.183	-10.822	-11.268
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	1.582	2.281	-1.036	-469
Ricavi network franchising immobiliare	7.884	8.038	2.654	2.137
Ricavi network condominio e tec	24.715	62.939	10.273	40.927
Ricavi network finanziario	10.001	7.214	3.533	2.325
Altri proventi	1.736	569	302	220
Costi e spese operative	-37.585	-68.745	-16.914	-40.361
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	6.751	10.015	-151	5.248
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	747	-844	377	-263
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C)	9.080	11.452	-811	4.516
Ammortamenti	-2.072	-1.953	-718	-662
Accantonamenti	-58	-650	0	-134
Svalutazioni	-11.188	-4.638	-476	-1.685
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-13.318	-7.241	-1.194	-2.480
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-4.238	4.211	-2.005	2.037
Proventi ed oneri da partecipazioni	-594	-213	-78	-97
Proventi finanziari	161	17	126	-4
Oneri finanziari	-4.267	-3.222	-1.171	-984
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-4.701	-3.418	-1.122	-1.085
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-8.938	793	-3.127	952
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	3.896	-2.416	1.019	-1.565
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-5.042	-1.623	-2.108	-613

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2024	31.12.2023
Crediti finanziari	75	78
Rimanenze	930	0
Debiti per imposte sul reddito	-230	-679
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	33.487	82.421
Capitale netto di funzionamento	34.262	81.820
Imposte anticipate e differite	8.056	8.056
Immobilizzazioni immateriali nette	6.806	6.929
Immobilizzazioni materiali nette	8.804	6.998
Partecipazioni	1.257	1.553
Altre attività	220	217
Attività (passività) fisse nette	25.143	23.753
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.865	-1.911
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	54.897	101.019
Debiti finanziari a breve termine	14.622	44.615
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-31.912	-24.435
Debiti finanziari a medio/lungo termine	38.391	40.386
Indebitamento finanziario netto	21.101	60.566
Capitale e riserve di terzi	2.585	4.354
Patrimonio netto del Gruppo	31.211	36.099
Totale	54.897	101.019

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare del primo semestre del 2024 ha registrato una continuazione della contrazione, seppur in maniera sempre più attenuata rispetto all'esercizio precedente, pari al -1,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio -2,8% nel settore Residenziale e +3,0% nel mercato degli Usi diversi); in particolare il 2° trimestre è risultato in recupero dell' 1,7% rispetto al 1° trimestre in riduzione del 5,7%.

Nel corso del 2024 si registra una curva inflattiva in decrescita e la BCE, come da previsioni, nel mese di giugno, nel mese di settembre e nel mese di ottobre è intervenuta con un taglio dei tassi portandoli da 4,50% a 3,40% e, secondo gli operatori del settore, ci saranno probabilmente altri tagli nel corso dei prossimi mesi in base all'andamento della curva inflattiva. In generale la situazione macro-economica del Paese sembra essere tra le migliori in Europa se guardiamo al PIL e al numero di occupati che sono in crescita, ma permane un'incertezza generalizzata.

Per quanto riguarda il settore delle riqualificazioni il Governo ha deciso di congelare le agevolazioni del Superbonus rimandando ad un futuro non meglio precisato il riordino fiscale del settore.

In data 29 marzo 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 75 il Decreto Legge n. 39 recante "Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria", decreto convertito poi in legge il 23 maggio 2024.

Tale legge ha eliminato, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, abolendo di fatto il mercato della riqualificazione con «cessione del credito» con pesanti ripercussioni per tutta la filiera. Anche Gabetti Lab ha subito un grave danno sul «portafoglio» acquisito che avrebbe potuto sviluppare con il bonus fiscale al 70% nel caso fosse stata mantenuta la possibilità per i beneficiari della cessione del credito fiscale. La Società è comunque intervenuta prontamente rivedendo le proprie strategie di business

(vedasi paragrafo dedicato su Gabetti Lab nelle "operazioni rilevanti dei primi 9 mesi ed evoluzione del business").

Nel contesto sopra delineato, i ricavi operativi del Gruppo al 30 settembre 2024 ammontano ad euro 79,5 milioni, in riduzione del 32% rispetto ad euro 117,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente per i minori ricavi di Gabetti Lab afferenti all'attività di Appaltatore, attività che nei primi 9 mesi del 2024 ha riguardato solamente la chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 e le RSA (Residenze Sanitarie Assistenziali). Le recenti modifiche normative inerenti ai bonus fiscali introdotte dal Governo, come precedentemente accennato, hanno di fatto bloccato l'attività di Appaltatore ed hanno portato la Società a rivedere le proprie strategie, accelerando alcuni progetti già in fase di sperimentazione che hanno incominciato a svilupparsi nel corso del terzo trimestre del 2024 e produrranno i primi significativi effetti nei prossimi mesi.

Nel dettaglio per linea di business, i ricavi dell'Agency e Corporate Services sono risultati inferiori rispetto all'anno precedente del 9%; in riduzione l'Agency diretta penalizzata da un andamento del mercato immobiliare incerto, da alcuni cantieri della divisione Home Value acquisiti a fine 2023/inizio 2024 la cui commercializzazione non è ancora andata a regime e da alcune operazioni della divisione Corporate la cui chiusura è slittata nei prossimi mesi. In riduzione risulta Patrigest, in quanto i ricavi del 2023 comprendevano un'importante commessa che però aveva bassa marginalità ed anche Abaco, dopo il risultato molto positivo del 2023, per i minori ricavi dell'Engineering, attività penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al mondo delle riqualificazioni energetiche.

La linea di business Real Estate Network Services ha registrato ricavi inferiori (-44%) per i minori ricavi di Gabetti Lab afferenti all'attività di Appaltatore, come precedentemente accennato; in crescita invece i ricavi "core" del franchising (al netto del deconsolidamento di Grimaldi, ceduta a giugno 2023) e della segnalazione finanziaria che ha visto Monety con una performance molto al di sopra dell'andamento di mercato.

Al 30 settembre 2024 il Gruppo Gabetti ha realizzato un **EBITDA** pari ad euro **9,1 milioni**, inferiore rispetto ad euro 11,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio, in riduzione rispetto all'anno precedente risulta la business unit Agency e Corporate Services, con un miglioramento in Abaco, mentre è risultata in contrazione Agency e Patrigest per i minori ricavi; in diminuzione anche la business unit Real Estate Network Services collegato alla minore di attività di Appaltatore non ancora compensata dai nuovi business.

L'**EBIT** di Gruppo è stato pari ad euro **-4,2 milioni**, rispetto ad euro +4,2 milioni del 30 settembre 2023 a seguito delle maggiori svalutazioni dei crediti su Gabetti Lab e relativi all'attività di segnalazione dei lavori di riqualificazione per effetto della legge n.67 del 23 maggio 2024 che ha bloccato la possibilità di sviluppare la maggior parte di tali interventi di riqualificazione. L'effetto economico diretto sui dati al 30 settembre 2024 relativo alla legge n.67 del 23 maggio 2024 è stato stimato pari ad euro 2 milioni senza considerare le ulteriori ricadute negative sul business di Gabetti Lab.

I costi operativi, pari ad euro 71,2 milioni sono inferiori del 32% rispetto al 30 settembre 2023 (pari ad euro 104,9 milioni) prevalentemente a seguito del minor volume di ricavi del Gruppo Gabetti Lab legata all'attività di Appaltatore e al contenimento delle spese.

Nel dettaglio per linea di business, l'**EBITDA** Agency e Corporate Services al 30 settembre 2024 è stato pari ad euro 1,6 milioni (inclusivo di euro 0,8 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in riduzione rispetto ad euro 2,3 milioni del 30 settembre 2023.

L'Agency Diretta ha registrato ricavi in diminuzione del 7%, penalizzata dall'incertezza del mercato immobiliare. A livello dei singoli settori l'andamento è stato il seguente: Portfolio Management +101%, Santandrea +3%, Home Value -24% e Corporate -26%. L'**EBITDA** pari ad euro -1,95 milioni è risultato inferiore rispetto ad euro -0,9 milioni del 30 settembre 2023 per effetto soprattutto dei minori ricavi.

Al 30 settembre 2024 i ricavi di Abaco sono inferiori del 5% rispetto a quelli molto positivi del 2023 per i minori ricavi dell'Engineering (-62%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al settore delle riqualificazioni energetiche, in crescita l'Audit (+32%), l'HSE (+26%), il Property (+22%) ed il Loan (+17%). L'**EBITDA** pari ad euro 3,0 milioni è in forte crescita rispetto ad euro 2,5 milioni dell'anno precedente grazie ad una razionalizzazione dei costi.

I ricavi di Patrigest sono risultati inferiori del 48% rispetto all'anno precedente (che comprendeva un'importante commessa a bassa marginalità) dovuti all'incertezza del mercato immobiliare che nel corso del 2024 ha evidenziato un certo attendismo da parte degli investitori istituzionali penalizzando l'attività di advisory; l'EBITDA è stato pari ad euro -0,3 milioni inferiore rispetto ad euro -0,1 milioni dell'anno precedente.

In questa linea di business rientra anche Ruralset, società acquisita il 9 agosto 2023, che si occupa di consulenza in campo estimativo e agronomico con volumi di ricavi al 30 settembre 2024 pari ad euro 0,4 milioni e un EBITDA in sostanziale pareggio per cui ci si attende una crescita nei prossimi mesi.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 6,8 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), inferiore rispetto ad euro 10,0 milioni del 30 settembre 2023.

In linea con le attese si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti che conta n. 721 contratti al 30 settembre 2024, in crescita rispetto a n. 705 del 31 dicembre 2023, dopo una temporanea riduzione di punti nel primo trimestre 2024, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nei primi 9 mesi del 2024 sono pari a euro 2,3 milioni (euro 1,6 milioni al 30 settembre 2023). I ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono in crescita del 5% rispetto al 30 settembre 2023.

I ricavi complessivi pari euro 7,8 milioni sono stati leggermente inferiori rispetto ad euro 8,0 milioni del 2023 che comprendevano però euro 0,7 milioni relativi a Grimaldi, ceduta in data 13 giugno 2023 ed euro 0,8 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica, attività che nel 2024 si è ridotta ad euro 0,3 milioni.

L'EBITDA è stato pari ad euro 1,6 milioni, in crescita rispetto ad euro un milione del 30 settembre 2023.

Al 30 settembre 2024 i ricavi complessivi di Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel sono stati pari ad euro 24,7 milioni, inferiori rispetto ad euro 62,9 milioni del 30 settembre 2023. Tale decremento è riconducibile all'attività di Appaltatore, attività che nei primi 9 mesi del 2024 ha riguardato solamente la chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 e le RSA. Come già accennato in precedenza, le recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, hanno di fatto bloccato l'attività di Appaltatore ed hanno portato la Società a rivedere le proprie strategie che hanno incominciato a svilupparsi e che genereranno effetti economici positivi nei prossimi mesi (vedasi paragrafo dedicato su Gabetti Lab nelle "operazioni rilevanti nei primi 9 mesi ed evoluzione del business").

L'EBITDA è stato complessivamente pari ad euro 4,7 milioni, inferiore rispetto ad euro 9,0 milioni dell'anno precedente, l'effetto sui conti derivanti dai minori ricavi è stato attenuato grazie alla bassa marginalità dell'attività di Appaltatore e grazie all'effetto della minore premialità verso il socio WeLab.

Al 30 settembre 2024 risulta in forte crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare, con l'obiettivo di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo relativo al settore del Real Estate.

Al 30 settembre 2024 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 10,0 milioni, superiori rispetto ad euro 7,2 milioni del 2023, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 0,3 milioni in miglioramento ed in turnaround rispetto ad euro -0,1 milioni del 2023.

L'EBITDA della Capogruppo è stato pari ad euro +0,7 milioni (inclusivo di euro 0,8 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro -0,8 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, prevalentemente per i minori costi del personale afferenti alla valutazione attuariale dei piani di stock option e per maggiori riaddebiti alle società controllate.

Al 30 settembre 2024 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 13,3 milioni, di cui euro 1,5 milioni relativi

all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 1,4 milioni al 30 settembre 2023), è in forte crescita rispetto ad euro 7,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,1 milioni, in leggera crescita rispetto ad euro 2,0 milioni del 2023 e soprattutto maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 11,2 milioni, rispetto ad euro 4,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. L'incremento è soprattutto legato a Gabetti Lab e relativo ai crediti ancora aperti afferenti l'attività di segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione a seguito della modifica normativa riguardante l'impossibilità di cedere i bonus fiscali relativi alla riqualificazione edilizia.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 4,7 milioni, in peggioramento rispetto ad euro -3,4 milioni del 30 settembre 2023, dovuto ai maggiori interessi passivi maturati sui finanziamenti accesi nel corso del 2023 legati all'attività di appaltatore.

Al 30 settembre 2024 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -5,0 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 3,9 milioni) in peggioramento rispetto al 30 settembre 2023; i primi 9 mesi del 2024 sono stati penalizzati dalle recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, bloccando di fatto l'attività di Appaltatore. **L'effetto economico diretto sui dati al 30 settembre 2024 relativo alla legge n.67 del 23 maggio 2024 è stato stimato pari ad euro 2 milioni; senza tale effetto il Risultato Lordo del Gruppo sarebbe stato pari ad euro -3,0 milioni.**

L'effetto economico complessivo al 30 settembre 2024 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro +3 mila (euro -44 mila al 30 settembre 2023), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.721 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.509 mila e maggiori oneri finanziari per euro 210 mila.

Nel corso del terzo trimestre 2024 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA servizi pari ad euro -0,8 milioni inferiore rispetto a quello realizzato nel terzo trimestre del 2023 pari ad euro +4,5 milioni. In diminuzione il settore Agency e Corporate Service pari ad euro -1,0 milioni rispetto ad euro -0,5 milioni del 2023 su cui hanno pesato i minori ricavi di Patrigest e di Abaco Engineering e soprattutto il settore Real Estate Network Services pari ad euro -0,15

milioni rispetto ad euro 5,2 milioni del 2023 su cui ha pesato, come già precedentemente accennato, il minor apporto di Gabetti Lab relativo all'attività di Appaltatore mentre i nuovi business non hanno ancora prodotto significativi risultati.

Il risultato Lordo (già dedotte le perdite di competenza di terzi) del terzo trimestre 2024 è stato pari ad euro -2,1 milioni inferiore rispetto ad euro -0,6 milioni del terzo trimestre del 2023.

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.

Negli ultimi anni il Gruppo ha intrapreso 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 2024 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Cuneo, Como, Genova, Bologna, Padova, Modena, Ravenna, Firenze, Napoli e Bari, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

Al 30 settembre 2024 l'EBITDA è stato pari ad euro 1.582 mila, inferiore rispetto ad euro 2.281 mila del 30 settembre 2023.

Nel terzo trimestre 2024 l'EBITDA è stato pari ad euro -1.036 mila, inferiore rispetto ad euro -469 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 34.805 mila, risultano inferiori del 9% rispetto ad euro 38.093 mila del 2023.

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

Tipologia	09/2024	09/2023	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	3.466	3.360	106	3%
Home Value	2.621	3.455	-834	-24%
Corporate	2.568	3.457	-889	-26%
Portfolio M.	1.575	783	792	101%
TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA	10.230	11.055	-825	-7%
Abaco	22.328	23.486	-1.158	-5%
Patrigest	1.831	3.499	-1.668	-48%
Ruralset	416	53	363	685%
TOT. RICAVI CONSULENZA e SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI	24.575	27.038	-2.463	-9%
TOTALE	34.805	38.093	-3.288	-9%

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 10.230 mila sono inferiori del 7% rispetto ad euro 11.055 mila del 30 settembre 2023 e rispetto all'andamento dei primi mesi (-25% nel 1° trimestre) si evidenzia un parziale recupero; nel dettaglio si evidenziano i seguenti andamenti: Portfolio M. +101%, Santandrea Luxury Houses & Top Properties +3%, Home Value -24% e Corporate -26%.

La divisione Home Value sconta il differimento nell'avvio della commercializzazione di alcuni cantieri acquisiti a fine 2023/inizio 2024, mentre la divisione Corporate sconta il ritardo nella chiusura di alcune importanti operazioni.

L'EBITDA pari ad euro -1.954 mila è risultato inferiore rispetto ad euro -885 mila del 30 settembre 2023 per effetto soprattutto dei minori ricavi.

Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari

Abaco

Si registrano ricavi operativi pari ad euro 22.328 mila, inferiori del 5% rispetto ad euro 23.485 mila del 30 settembre 2023; in crescita l'Audit (+32%), l'HSE (+26%), il Property (+22%) ed il Loan (+17%), in contrazione invece l'Engineering (-62%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al settore delle riqualificazioni energetiche.

L'EBITDA è stato pari ad euro 2.998 mila, in miglioramento rispetto ad euro 2.545 mila del 2023 grazie ad una minore incidenza percentuale dei costi variabili rispetto all'anno precedente, a seguito della scelta vincente di internalizzare le migliori competenze.

Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 1.831 mila, inferiori (-48%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno pari ad euro 3.499 mila (che comprendevano un'importante commessa che però aveva bassa marginalità) dovuti da un lato all'incertezza del mercato immobiliare che nei primi mesi del 2024 ha evidenziato un certo attendismo da parte degli investitori istituzionali penalizzando l'attività di advisory e dall'altro lato al riassetto organizzativo a livello di Top Management avvenuto ad inizio 2024 che ha rallentato l'attività commerciale nei primi mesi del 2024; in ogni caso rispetto all'andamento dei primi mesi (-65%) si evidenzia un buon recupero.

L'EBITDA al 30 settembre 2024, pari ad euro -260 mila è inferiore rispetto ad euro -76 mila del 2023 per i minori volumi di ricavo solo parzialmente compensati dalla minore incidenza dei costi variabili.

Ruralset

I ricavi al 30 settembre 2024 sono stati pari ad euro 416 mila con un EBITDA pari ad euro -46 mila. L'attività sinergica con il resto del gruppo è recentemente partita, la società è stata acquisita il 9 agosto 2023 e si sta integrando nell'offerta commerciale complessiva del Gruppo Gabetti evidenziando una progressiva crescita nel volume di ricavi e auspicabilmente dovrebbe produrre un'ebitda positivo già a fine 2024.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 30 settembre 2024 è stato pari ad euro 33.606 mila, inferiore (-7%) rispetto ad euro 36.183 mila del 2023 a seguito dei minori costi variabili collegati ai minori volumi di ricavi.

Nel corso del terzo trimestre del 2024 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 10.822 mila, inferiori rispetto ad euro 11.268 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), la rete Gabetti Condominio (amministratori di condominio) e Gabetti Tec (professionisti e imprese) ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Money e Assicurare), al 30 settembre 2024 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 6.751 mila, inferiore rispetto ad euro 10.015 mila del 30 settembre 2023.

Nel terzo trimestre 2024 l'EBITDA è stato pari ad euro -151 mila, inferiore rispetto ad euro 5.248 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	09/2024	09/2023	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	7.884	8.038	-154	-2%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	24.715	62.939	-38.224	-61%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	10.001	7.214	2.787	39%
TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES	42.600	78.191	-35.591	-46%

Network franchising immobiliare

Al 30 settembre 2024 risultano sottoscritti n. 721 contratti di affiliazione, in crescita (rispetto a n. 705 del 31 dicembre 2023) dopo una temporanea riduzione di punti nei primi mesi del 2024, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio. Nell'esercizio sono stati sottoscritti n. 49 nuovi contratti di affiliazione dimostrando l'elevato interesse per il nuovo modello a marchio Gabetti.

I ricavi operativi sono stati pari ad euro 7.884 mila, inferiori del 2% rispetto ad euro 8.038 mila del 30 settembre 2023, che comprendeva però euro 736 mila di Grimaldi (ante cessione) relativo al primo semestre 2023 ed euro 795 mila di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica, attività che nel 2024 si è ridotta ad euro 264 mila; al netto di queste componenti i ricavi sarebbero in crescita del 17%.

Risultano in aumento i ricavi "core" del franchising relativi a fees e royalties che a consuntivo risultano maggiori del 5% rispetto al 2023.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nei primi 9 mesi del 2024 sono pari a euro 2.312 mila (euro 1.636 mila al 30 settembre 2023). Il "toolbox" è una "suite" di strumenti e convenzioni che ha 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 degli anni 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, al servizio

di "Whuis", ai servizi digitali per le agenzie di Hubique ed altri servizi per le agenzie immobiliari. Al 30 settembre 2024 sono n. 795 i contratti sottoscritti relativi al toolbox (n. 806 al 31 dicembre 2023) da agenzie interne ed esterne al gruppo.

Con riferimento a Gabetti Franchising Agency è in corso un'attività di rebranding delle insegne e del layout delle agenzie con l'obiettivo di rendere più allineati e moderni i negozi a marchio Gabetti. Anche da tale attività ci si attende una crescita dei volumi in ambito di servizi offerti agli affiliati, linea che si affianca e assumerà, come tutta la parte servizi, sempre maggior rilievo rispetto all'attività core in continua crescita.

L'EBITDA al 30 settembre 2024 è stato pari ad euro 1.576 mila, in crescita rispetto ad euro 959 mila dell'anno precedente.

Network condominio e tec

Al 30 settembre 2024 i ricavi operativi di Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel sono stati pari ad euro 24.715 mila, inferiori (-61%) rispetto ad euro 62.939 mila del 30 giugno 2023.

In forte diminuzione sia l'attività di Appaltatore che l'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione a terzi, a causa delle modifiche normative riguardanti i bonus fiscali introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali.

L'EBITDA è stato complessivamente pari ad euro 4.748 mila, inferiore rispetto ad euro 8.993 mila dell'anno precedente. L'effetto sui conti derivanti dai minori ricavi è stato attenuato grazie alla bassa marginalità dell'attività di Appaltatore e grazie all'effetto della minore premialità verso il socio WeLab; l'impatto economico derivante dai nuovi business è ancora limitato, con un'EBITDA in sostanziale pareggio.

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 nel settore del Real Estate.

Nonostante un mercato segnato da grande incertezza, al 30 settembre 2024 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 10.001 mila, in crescita del 39% rispetto ad euro 7.214 mila del 2023, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 366 milioni di euro, superiore del 38% rispetto all'anno precedente.

L'EBITDA di Money al 30 settembre 2024 è pari ad euro 377 mila, superiore rispetto ad euro mille dell'anno precedente; allineato l'EBITDA di Assicurare che al 30 settembre 2024 è sostanzialmente in pareggio (euro -75 mila, rispetto a -67 mila del 2023) penalizzata dai costi sostenuti per l'avvio del progetto che è ancora in fase di start-up.

La rete commerciale dei mediatori al 30 settembre 2024 è pari a n. 194 unità (n. 181 al 31 dicembre 2023).

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 30 settembre 2024 risulta pari ad euro 37.585 mila, in diminuzione rispetto ad euro 68.745 dell'anno precedente, prevalentemente a seguito dei minori volumi di ricavi su Gabetti Lab, GLab Costruzioni e Voxel.

Nel corso del terzo trimestre del 2024 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 16.914 mila, inferiori rispetto ad euro 40.361 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente sempre dovuti ai minori costi sostenuti da Gabetti Lab, GLab Costruzioni e Voxel collegati ai minori lavori di Appaltatore eseguiti nel 4° trimestre del 2024.

CAPOGRUPPO

Al 30 settembre 2024 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro +747 mila, in miglioramento rispetto ad euro -844 mila del 2023, prevalentemente per i minori costi del

personale afferenti alla valutazione attuariale dei piani di stock option e per maggiori riaddebiti alle società controllate.

Nel terzo trimestre 2024 l'EBITDA è stato pari ad euro +377 mila, rispetto ad euro -263 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

STRUTTURA PATRIMONIALE FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 settembre 2024 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 31.211 mila (euro 36.099 mila al 31 dicembre 2023), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 2.585 mila (euro 4.354 mila al 31 dicembre 2023) e quindi il patrimonio netto totale risulta pari ad euro 33.796 mila (euro 40.453 al 31 dicembre 2023).

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	30.09.2024	31.12.2023
A - Disponibilità liquide	111	125
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	30.523	22.893
C - Altre attività finanziarie correnti	1.278	1.417
D - Liquidità (A + B + C)	31.912	24.435
E - Debito finanziario corrente	-1.662	-32.582
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-11.031	-10.465
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-12.693	-43.047
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	19.219	-18.612
I - Debito finanziario non corrente	-32.260	-35.792
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-32.260	-35.792
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-13.041	-54.404
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.929	-1.568
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-6.131	-4.594
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-8.060	-6.162
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-21.101	-60.566

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2024 ammonta ad euro 21,1 milioni, composto per euro 12,7 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 32,3 milioni non correnti al netto di euro 31,9 milioni di liquidità, oltre ad euro 8,1 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 13,0 milioni in riduzione di euro 41,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2023 grazie al cash flow operativo positivo afferente al gruppo Gabetti Lab; nel solo terzo trimestre 2024 l'indebitamento finanziario netto effettivo è diminuito di euro 29,9 milioni grazie principalmente alla liquidità generata dall'attività di appaltatore.**

Si segnala inoltre che nell'indebitamento finanziario netto sopra riportato non sono presenti euro 1,2 milioni di crediti verso i soci per versamento di decimi, al 30 settembre 2024 in

deposito presso il Notaio in attesa di svincolo e inerenti le società G Studio S.r.l. e G Studio Servizi S.r.l.

L'indebitamento non corrente al 30 settembre 2024 include:

- l'importo di euro 13,3 milioni relativo a dieci mutui chirografari con garanzia SACE concessi da diversi istituti di credito, erogati nel corso del 2022 e del 2023 per un importo totale di erogato iniziale di euro 35,5 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 19,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.

L'indebitamento finanziario corrente al 30 settembre 2024 include:

- l'importo di euro 10,04 milioni relativo alla quota a breve dei dieci mutui chirografari concessi, sopra citati;
- l'importo di euro 1,61 milioni relativo al finanziamento soci a breve termine concesso dagli azionisti di Voxel S.p.A.;
- l'importo di euro 0,99 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine;
- l'importo di euro 0,05 relativi ad interessi maturati sulle linee di fido di cassa e sull'anticipo fatture, quest'ultimo non più in essere.

Al 30 settembre 2024 è presente una linea di credito concessa dal sistema bancario per euro 1,8 milioni per crediti di firma e carte di credito oltre ad euro 1 milione di scoperto di cassa su Gabetti Lab, non utilizzati al 30 settembre 2024.

Al 30 settembre 2024 risultano in essere fidejussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Alla data del 30 settembre 2024 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Per una miglior visione dell'indebitamento finanziario del Gruppo, di seguito si riporta la suddivisione tra l'indebitamento relativo all'attività svolta da Gabetti Lab e le sue controllate prevalentemente dovuto allo svolgimento dell'attività diretta di appaltatore e quello delle restanti attività del Gruppo:

Gabetti Lab e controllate	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	30/09/2024	31/12/2023	delta
Liquidità	20.500	13.329	7.171
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	8	10	-2
Debiti verso banche/factoring/soci	-19.822	-55.140	35.317
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	-17.032	-16.358	-674
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-52	-603	551
Debiti verso Altri per acquisizione VOXEL	0	-135	135
Indebitamento (finanziario effettivo)	-16.399	-58.897	42.499
Altre attività del Gruppo (no Gabetti Lab)	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	30/09/2024	31/12/2023	delta
Liquidità	10.023	9.564	460
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	1.380	1.533	-152
Debiti verso banche/factoring/soci	-24.088	-22.316	-1.773
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	17.032	16.358	674
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-990	-646	-344
Indebitamento (finanziario effettivo)	3.358	4.493	-1.135

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	30.09.2024	31.12.2023
A - Disponibilità liquide	12	18
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	2.737	4.133
C - Altre attività finanziarie correnti	1.237	1.211
D - Liquidità (A + B + C)	3.986	5.362
E - Debito finanziario corrente	-8.087	-7.704
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-990	-531
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-9.077	-8.235
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-5.091	-2.873
I - Debito finanziario non corrente	-19.000	-15.000
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-19.000	-15.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-24.091	-17.873
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-832	-503
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.192	-1.099
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-4.024	-1.602
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-28.115	-19.475

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 settembre 2024 ammonta ad euro 28,1 milioni, composto per euro 9,1 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 19,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 4,0 milioni di liquidità, oltre ad euro 4,0 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 24,1 milioni, con un incremento di euro 6,2 milioni rispetto ad euro 17,9 milioni del 31 dicembre 2023 a seguito principalmente di maggiori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate.

L'indebitamento non corrente al 30 settembre 2024 include:

- l'importo di euro 4,0 milioni relativo ad un primo 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;
- l'importo di euro 15 milioni relativo ad un secondo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. 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 alla dichiarazione sull'indebitamento non include il credito finanziario intercompany verso Gabetti Lab S.p.A. che al 30 settembre 2024 ammonta ad euro 16,0 milioni correlato al finanziamento soci di cui sopra; non include inoltre euro 1,6 milioni di crediti finanziari inerenti le commissioni attive su fidejussioni prestate dalla Capogruppo a favore di Gabetti Lab.

Al 30 settembre 2024 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,3 milioni per crediti di firma e carte di credito.

ANDAMENTO RISPETTO ALLE PREVISIONI DI BUDGET

A livello di ricavi il risultato al 30 settembre 2024 è inferiore rispetto alle previsioni soprattutto per la parte inerente il Gruppo Gabetti Lab collegato ai minori ricavi relativi all'attività di Appaltatore, che nei primi 9 mesi del 2024 ha riguardato solamente la chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 e le RSA. Le recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, ha di fatto bloccato l'attività di Appaltatore ed ha portato la Società a rivedere le proprie strategie di business. In ritardo risultano anche i ricavi di Agency e Patrigest.

Anche a livello di EBITDA il risultato è inferiore alle previsioni penalizzato dai minori ricavi, in controtendenza invece Abaco, il Franchising e Money.

A livello di EBIT il risultato è inferiore alle previsioni e risente oltre che del minore EBITDA anche dell'elevato accantonamento al fondo svalutazione crediti sul Gruppo Gabetti Lab ed inerente ai crediti sull'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione a terzi, accantonamento dovuto agli effetti della legge n.67 del 23 maggio 2024.

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo è stato molto positivo e sostanzialmente in linea con le previsioni soprattutto con riferimento al Gruppo Gabetti Lab; infatti l'indebitamento netto "effettivo" al 30 settembre 2024 è sceso ad euro 13,0 milioni da euro 54,4 milioni del 31 dicembre 2023.

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, sempreché non vi siano effetti economici particolarmente negativi derivanti dal peggioramento dei mercati finanziari e del mercato immobiliare, che gli Amministratori monitoreranno con attenzione in relazione ai possibili impatti definendo e implementando le relative azioni.

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 30/09/2024

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		121		380	23	593		
G Rent S.p.A.		488		64	134	25		
Professionecasa S.p.A.		2.629		1.975	632	27		
Totale collegate		3.238		2.419	789	645		
Società consociate								
Albarella S.r.l.					2			
Marcegaglia Holding S.r.l.		161		3	241	3		
Canonici Salvatore				14		6		
Canonici Andrea				14		6		
Euro Energy Group S.r.l.		7			15			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		77			179			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		70			65			
Marcegaglia Investments S.r.l.			19.990					990
Marcegaglia Plates S.r.l.		27			26			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		74			120			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		87			136			
Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.A.		16			37			
Esperia Investor S.r.l.		320						
Totale consociate		852	19.990	31	823	15		990
TOTALE		4.090	19.990	2.450	1.612	660		990
Totale Consolidato	1.346	197.127	53.013	163.785	84.982	75.250	84	3.926
Percentuale su totale Gruppo	0%	2%	38%	1%	2%	1%	0%	25%

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 30/09/2024

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.		4.949	2.504	124	1.875	120	1.460	141
Tree Real Estate S.r.l.		1.066	2.028	163	341	14		114
Gabetti Agency S.p.A.	13.166	9.027		584	2.813	462	834	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.376	3.555	932				203
Patrigest S.p.A.	262	1.800			488		12	
Gabetti Franchising S.r.l.		1.902		130	1.343			
Abaco Engineering S.r.l.	590	1.364		52	102		815	
Monety S.p.A.		569		914	176			
Gabetti Lab S.p.A.	17.474	7.773			179		1.128	
Moon Energy S.r.l.	364	72		153	27		20	
AssicuraRE S.r.l.		113		107	51			
Ruralset S.r.l.	76	42			36		5	
Glab Costruzioni S.r.l.	101	233			8			
Voxel S.p.A.		18			11			
Totale controllate	32.033	30.304	8.087	3.159	7.450	596	4.274	458
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		121		108	22	90		
G Rent S.p.A.		379		20	112	25		
Professionecasa S.p.A.		587		33	128			
Totale collegate		1.087		161	262	115		
Società consociate								
Canonici Salvatore Marcegaglia Investments S.r.l.			19.990	14		6		990
Totale consociate			19.990	14		6		990
TOTALE	32.033	31.391	28.077	3.334	7.712	717	4.274	1.448
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	33.269	32.932	32.101	6.418	7.817	4.107	4.310	1.537
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	96%	95%	87%	52%	99%	17%	99%	94%

LE PERSONE

Al 30 settembre 2024 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2023
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	55	54	56
GABETTI AGENCY S.p.A.	48	53	51
PATRIGEST S.p.A.	12	14	12
ABACO TEAM S.p.A.	80	76	78
ABACO ENGINEERING S.r.l.	6	6	6
TREE REAL ESTATE S.r.l.	2	3	3
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	7	7	7
MONETY S.p.A.	15	16	17
GABETTI LAB S.p.A.	14	22	25
ASSICURARE S.r.l.	2	1	1
GLAB COSTRUZIONI S.r.l.	1	1	1
VOXEL S.p.A.	1	2	2
RURALSET S.r.l.	2	2	2
SEA GESTIONI S.r.l.	6	0	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	251	257	261

	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2023
DIRIGENTI	17	17	17
QUADRI	29	24	25
IMPIEGATI	173	184	187
OPERAI	32	32	32
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	251	257	261

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 110 collaboratori autonomi (n. 112 unità a fine esercizio 2023) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 14 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 9 collaboratori a fine esercizio 2023); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 29 collaboratori autonomi (n. 30 risorse a fine esercizio 2023); in Patrigest S.p.A. operano n. 7 collaboratori autonomi (n. 10 collaboratori a fine 2023), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 33 collaboratori autonomi (n. 32 collaboratori a fine 2023), in Monety S.r.l. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 194 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 181 consulenti del credito a fine 2023), in Gabetti Lab S.p.A. operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 5 unità a fine esercizio 2023), in Assicurare S.r.l. operano n. 6 collaboratori autonomi (n. 6

unità a fine esercizio 2023), in Ruralset operano n. 12 collaboratori autonomi (n. 7 unità a fine esercizio 2023).

AVVIAMENTI ED IMPAIRMENT TEST

Al 30 settembre 2024 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, 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 2024 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 2023.

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 e nella partecipazione in Sea Gestioni S.r.l. per euro 307 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 NEI PRIMI NOVE MESI

Gabetti Lab – stato dell'arte e scenari futuri

In data 29 marzo 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 75 il Decreto Legge n. 39 recante "Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali,

nonché relative all'amministrazione finanziaria", decreto convertito poi in legge il 23 maggio 2024.

Tale decreto ha eliminato, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, bloccando il mercato della riqualificazione con «cessione del credito» con pesanti ripercussioni per tutta la filiera; anche Gabetti Lab ha subito un grave danno sul «portafoglio» in essere che avrebbe potuto sviluppare con il 70%, inoltre ha portato la società a dover svalutare gran parte dei crediti ancora aperti afferenti l'attività di segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione.

La Società è intervenuta prontamente rivedendo in parte le proprie strategie ed il proprio business, nel dettaglio:

Riqualificazione:

- 1) Si prosegue con i cantieri «**IBRIDI**» 110/70 avviati prima del Decreto
- 2) Sviluppo del mercato delle **RSA** che ancora gode del 110 fino al 31/12/2025.
- 3) In data 10 luglio 2024 è stata costituita **REcrea srl** con l'obiettivo di creare l'«industria della riqualificazione» focalizzata su palazzine e appartamenti. L'esperienza maturata con il «110» consente al Gruppo di creare 10 «hub territoriali» con cui si acquisiranno, riqualificheranno e venderanno immobili in classe energetica superiore. Il target è di realizzare **300 progetti** nei prossimi 36 mesi. Ad oggi sono stati acquisiti 3 immobili ed è prevista a breve la partenza dei lavori di riqualificazione.
- 4) Gabetti Lab diventa «**ESCo**» consentendo alla Società di avvicinare il mercato dei condomini e delle RSA con impianti centralizzati. L'azione commerciale si svilupperà nell'ultimo quadrimestre di questo esercizio con l'obiettivo di acquisire un importante «portafoglio» che verrà portato in cantiere alla chiusura della «stagione termica», quindi in aprile 2025.

GH24:

Nei primi mesi del 2024 è stato lanciato un nuovo ambizioso progetto denominato GH24, l'obiettivo è di andare oltre la basilare esperienza della Rete Fornitori, realizzando il primo progetto su scala nazionale per le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle parti comuni condominiali, anche grazie ad un prodotto assicurativo costruito ad hoc e ad una nuova partnership strategica in via di definizione.

Comunità energetiche:

Con Edison, partner strategico in questo specifico segmento, è stata implementata una proposta commerciale molto attrattiva; inoltre di recente è stato varato il tanto atteso quadro normativo che dovrebbe favorire il decollo delle Comunità Energetiche in Italia.

Welfare condominiale:

Gabetti Lab ha costruito un portafoglio di servizi «coerenti» con il suo distintivo posizionamento nell'ambito della Sostenibilità che permetterà di avvicinarsi ai servizi verso l'utente finale.

Reti:

Terminata la complessa fase del bonus fiscale 110%, che aveva determinato una crescita «opportunistica» della Rete, stiamo avviando un serrato dialogo con le Reti (Amministratori, Progettisti, Imprese) per riallineare strategia e obiettivi.

Due novità rilevanti:

- 1) Avvio della partnership con **Confabitare** (80 sedi che supportano oltre 50.000 proprietari immobiliari) e **Confamministrare** (associazione che coinvolge centinaia di amministratori su tutto il territorio nazionale)
- 2) Il 30 luglio 2024 è nata **G-Studio srl** - controllata al 51% da Gabetti Lab - che acquisirà quote di maggioranza in diversi Studi di Amministrazione condominiale con un portafoglio di almeno 1000 condomini entro fine 2024. L'obiettivo è di creare un «mercato captive» per sviluppare con maggior efficacia e rapidità Servizi e Progetti innovativi da esportare sulla Rete. Al 30 settembre in portafoglio è già presente **Sea Gestioni srl** il cui 51% è stato acquisito in sede di costituzione di G-Studio srl come conferimento d'azienda. Sea Gestioni gestisce n. 133 condomini a Milano e Provincia. In data 10 settembre 2024 è stata inoltre costituita **G-Studio Servizi srl** con l'obiettivo di fornire servizi di consulenza con riferimento al settore dell'amministrazione condominiale.

Gli effetti della Legge n.67 avranno un impatto nel conto economico del 2024, come già evidenziato nei primi 9 mesi. In questi mesi è stata ridisegnata completamente Gabetti Lab con nuove e articolate linee di Business e sono inoltre in fase di avanzata valutazione nuove

importanti opportunità; di fatto è stato dato avvio ad un **nuovo progetto Gabetti Lab** con l'obiettivo di riportare il Gruppo Gabetti Lab ai target di fatturato dello scorso esercizio già nel 2025 senza alcun incentivo fiscale, mantenendo l'obiettivo di ridurre significativamente l'indebitamento netto già entro il 2024. Il positivo andamento dei flussi operativi consente di mantenere il target, al lordo delle nuove iniziative che potrebbero determinare un nuovo temporaneo assorbimento, decisamente più contenuto e fisiologico.

Altri fatti di rilievo

In data 29 febbraio 2024 Gabetti Mutuicasa S.p.A. e Gabetti Agency S.p.A. hanno ceduto i residui crediti pecuniari derivanti da finanziamenti ipotecari e chirografari vantati verso debitori ed erogati direttamente dalle società sino al 31 dicembre 1997.

I crediti sono stati ceduti pro soluto per un complessivo importo di euro 44 mila, generando una plusvalenza di medesimo importo.

In data 18 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato i dati consolidati al 31 dicembre 2023.

In data 29 aprile 2024 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato 2023.

L'Assemblea in sede ordinaria ha, poi, nominato il Collegio Sindacale che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

In data 30 aprile 2024, Monety S.p.A. ha presentato un ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio - sede di Roma, per l'annullamento del provvedimento n. 31103, adottato dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ("AGCM") in data 27 febbraio 2024 e notificato a Monety in data 4 marzo 2024, con il quale, a esito del procedimento istruttorio CV238 – Monety - Clausole di esclusiva, è stata contestata a Monety la natura vessatoria di due clausole contenute nel contratto di mediazione creditizia, ai sensi dell'art. 33, commi 1 e 2, lett. f) e t), del d.lgs. n. 206/2005 ("Codice del Consumo") e sono state, inter alia, inflitte alla Società due ammende complessivamente pari a Euro 234.000.

Con il ricorso al TAR del Lazio Monety ha impugnato il Provvedimento, chiedendone l'annullamento integrale (o, in subordine, un annullamento parziale anche con riguardo alle sanzioni inflitte dall'Autorità).

Allo stato, tenuto conto anche della complessità della normativa oggetto di applicazione da parte dell'AGCM e della novità delle questioni affrontate, non è possibile fornire indicazioni in merito all'esito del ricorso al TAR del Lazio.

Quanto alla tempistica, si precisa che non è ancora stata fissata l'udienza di discussione del merito, a esito della quale il TAR del Lazio si pronuncerà sul ricorso.

È possibile che la sentenza venga adottata dal TAR del Lazio tra la fine del 2024 e i primi mesi del 2025.

In data 10 luglio 2024 è stata costituita REcrea s.r.l. con capitale sociale di euro 100 mila, partecipata al 100% da Gabetti Lab.

In data 30 luglio 2024 è stata costituita G-Studio S.r.l. con capitale sociale di euro 1.297.333, partecipata al 51% da Gabetti Lab; in tale data è stato conferito in G-Studio S.r.l. il 51% di Sea Gestioni S.r.l. come conferimento d'azienda.

In data 10 settembre 2024 è stata costituita G-Studio Servizi S.r.l. con capitale sociale di euro 50 mila, partecipata al 100% da G-Studio S.r.l.

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

Non si evidenzia nessuno fatto di rilievo

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo punta nel 2024 ad una generazione di cassa positiva e ad una forte riduzione dell'indebitamento finanziario netto rispetto al 31 dicembre 2023.

Per quanto riguarda l'andamento economico il risultato del 2024 è stato e sarà influenzato dagli effetti derivanti dalle modifiche normative inerenti alle agevolazioni fiscali nell'ambito della riqualificazione; si prevede in ogni caso un recupero nel 4° trimestre del 2024, che dal punto di vista della stagionalità del business è il più rilevante.

Milano, 13 novembre 2024

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 2024 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 13 novembre 2024



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 • MODENA

**gabettigroup.com • gabetti.it • gabettiagency.it • santandreatoproperties.com
abacoteam.com • patrigest.it • gabettilab.it • assicurare.org • monety.it
gabettishortrent.it • wikicasa.it**