

## **GABETTI PROPERTY SOLUTIONS**

### **APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2024**

**Ricavi operativi del Gruppo pari a 79,5 milioni di euro rispetto a 117,2 milioni di euro di settembre 2023**

**Ebitda pari a 9,1 milioni di euro (11,5 milioni al 30 settembre 2023)**

**Risultato lordo del Gruppo pari a -5 milioni di euro rispetto a 1,6 milioni di euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente, penalizzato per 2 milioni di euro dalle modifiche normative sulla cessione dei crediti fiscali in ambito riqualificazione**

**Indebitamento finanziario netto effettivo pari a 13 milioni, in riduzione del 76% rispetto ai 54,4 milioni di euro dal 31 dicembre 2023**

- **Ricavi operativi** del Gruppo – che risentono del cambio normativo sugli incentivi fiscali connessi alla riqualificazione e che incide sui ricavi di Gabetti Lab – pari a 79,5 milioni di euro, in riduzione (-32%) rispetto ai 117,2 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente;
- **EBITDA** pari a 9,1 milioni di euro, inferiore rispetto a 11,5 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, con riduzioni soprattutto in Gabetti Agency e Gabetti Lab;
- **EBIT** di Gruppo pari a -4,2 milioni di euro inferiore rispetto al 30 settembre 2023 pari a +4,2 milioni di euro per maggiori svalutazioni crediti su Gabetti Lab, conseguenti all'introduzione della legge n.67 del 23 maggio 2024 in materia di agevolazioni fiscali;
- **Risultato Lordo** del Gruppo Gabetti a -5 milioni di euro (già considerate perdite di terzi per euro 3,9 milioni) in riduzione rispetto all'esercizio precedente;
- **In controtendenza i risultati** di Abaco Team (Ebitda + 18%), Gabetti Franchising (Ebitda + 64%) e Monety con un Ebitda pari a 0,4 milioni di euro rispetto al pareggio dell'esercizio precedente, grazie ad un erogato in crescita del 38%;
- **Avviato il nuovo corso** di Gabetti Lab con il lancio di nuovi business;
- **Indebitamento finanziario netto** pari a 13 milioni di euro, in sensibile riduzione nel terzo trimestre di 29,9 milioni di euro, grazie alla liquidità generata dall'attività di appaltatore.

Milano, 13 novembre 2024 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato i dati consolidati al 30 settembre 2024 che evidenziano un EBITDA pari a euro 9,1 milioni rispetto ad euro 11,5 milioni realizzato al 30 settembre 2023.

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.

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'EBIT di Gruppo è stato pari ad euro -4,2 milioni, rispetto ad euro 4,2 milioni del 30 settembre 2023. 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.

Al 30 settembre 2024 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -5,0 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'EBITDA dei primi nove mesi del 2024, penalizzato dal cambio normativo inerente il tema delle riqualificazioni, è inferiore rispetto alle previsioni – dichiara **Fabrizio Prete, Presidente del Gruppo Gabetti** –. In controtendenza sono risultati, invece, Abaco Team, Gabetti Franchising e Monety. Va evidenziato il cash flow operativo, molto positivo e sostanzialmente in linea con le previsioni, con un indebitamento finanziario netto effettivo sceso a 13 milioni di euro da 54,4 milioni di euro di dicembre 2023".*

*"La contrazione dei ricavi ha portato a una diminuzione dell'EBITDA. Nella linea Agency e Corporate Services si registrano in riduzione Gabetti Agency e Patrigest, mentre Abaco è in miglioramento con un EBITDA in crescita del 18% pari a 3 milioni di euro. Rallenta la linea Real Estate Network Services per le modifiche normative che hanno di fatto bloccato l'attività di appaltatore di Gabetti Lab, non ancora compensata dai nuovi business partiti nel terzo trimestre" commenta **l'Amministratore Delegato Roberto Busso**.*

*"I risultati del franchising e della mediazione creditizia sono in controtendenza – dichiara **Marco Speretta, Direttore Generale del Gruppo** – grazie alla crescita della rete di Gabetti Franchising, che conta 721 contratti in aumento rispetto ai 705 contratti di fine 2023 e con un'EBITDA pari a 1,6 milioni di euro, in incremento del 64%, rispetto a 1 milione di euro del*

30 settembre 2023 e grazie a Monety, con un erogato pari a 366 milioni di euro registrando un +38% e un'EBITDA pari a 0,4 milioni, superiore rispetto al pareggio al 30 settembre 2023".

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 a 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 e hanno portato la Società a rivedere le proprie strategie, oggi in fase di sviluppo, 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.

## **STRUTTURA PATRIMONIALE E 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).

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).

### **Indebitamento Finanziario**

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2023 ammonta ad euro 41,4 milioni, composto per euro 30,1 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 27,6 milioni non correnti al netto di euro 21,9 milioni di liquidità, oltre ad euro 5,6 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 35,8 milioni con un incremento di euro 29,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2022, di cui euro 3,7 milioni di competenza di Voxel acquisita il 5 giugno 2023 ed euro 0,1 milioni di competenza di Ruralset acquisita il 9 agosto 2023; la parte restante è dovuta

principalmente alla gestione operativa che nei primi 9 mesi del 2023 è stata in assorbimento per circa euro 22,9 milioni (di cui euro 18,1 milioni riconducibili a Gabetti Lab/Voxel) oltre ad euro 0,8 milioni di gestione fiscale/straordinaria ed euro 2,3 milioni di gestione finanziaria.

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

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

L'indebitamento finanziario netto "contabile" 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.

Grazie al cash flow operativo positivo afferente al gruppo Gabetti Lab, 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; 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.

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.

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 Monety.

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.

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEI PRIMI NOVE MESI DELL'ESERCIZIO**

Non si evidenzia nessuno fatto di rilievo avvenuto dopo la chiusura dei primi nove mesi.

## **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.

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

In allegato vengono espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 settembre 2024.



## 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.

\*\*\*

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Marco Speretta, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

\*\*\*

**Per ulteriori informazioni:****Contatti generali Investor relations:****CONTATTI INVESTOR RELATOR****Marco Speretta**

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755.215 - investor.relations@gabetti.it

**CONTATTI UFFICIO STAMPA**

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

**Francesca Brambilla** – francesca.[brambilla@secnewgate.it](mailto:francesca.brambilla@secnewgate.it) – 338 6272146**Michele Bon** – [michele.bon@secnewgate.it](mailto:michele.bon@secnewgate.it) – 338 6933868**Daniele Pinosa** – daniele.[pinosa@secnewgate.it](mailto:daniele.pinosa@secnewgate.it) – 335 7233872**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 30 settembre 2024;
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 2024;
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 30 settembre 2024.

## 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
<b>EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)</b>	<b>1.582</b>	<b>2.281</b>	<b>-1.036</b>	<b>-469</b>
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
<b>EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)</b>	<b>6.751</b>	<b>10.015</b>	<b>-151</b>	<b>5.248</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>747</b>	<b>-844</b>	<b>377</b>	<b>-263</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C)</b>	<b>9.080</b>	<b>11.452</b>	<b>-811</b>	<b>4.516</b>
Ammortamenti	-2.072	-1.953	-718	-662
Accantonamenti	-58	-650	0	-134
Svalutazioni	-11.188	-4.638	-476	-1.685
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-13.318</b>	<b>-7.241</b>	<b>-1.194</b>	<b>-2.480</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-4.238</b>	<b>4.211</b>	<b>-2.005</b>	<b>2.037</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-594	-213	-78	-97
Proventi finanziari	161	17	126	-4
Oneri finanziari	-4.267	-3.222	-1.171	-984
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-4.701</b>	<b>-3.418</b>	<b>-1.122</b>	<b>-1.085</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-8.938</b>	<b>793</b>	<b>-3.127</b>	<b>952</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>3.896</b>	<b>-2.416</b>	<b>1.019</b>	<b>-1.565</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>-5.042</b>	<b>-1.623</b>	<b>-2.108</b>	<b>-613</b>

## 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
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>34.262</b>	<b>81.820</b>
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
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>25.143</b>	<b>23.753</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.865	-1.911
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>54.897</b>	<b>101.019</b>
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
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>21.101</b>	<b>60.566</b>
Capitale e riserve di terzi	2.585	4.354
Patrimonio netto del Gruppo	31.211	36.099
<b>Totale</b>	<b>54.897</b>	<b>101.019</b>

## Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato. Si riportano di seguito le informazioni sull'incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/09/2024

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
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		
<b>Totale collegate</b>		<b>3.238</b>		<b>2.419</b>	<b>789</b>	<b>645</b>		
<b>Società consociate</b>								
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						
<b>Totale consociate</b>		<b>852</b>	<b>19.990</b>	<b>31</b>	<b>823</b>	<b>15</b>		<b>990</b>
<b>TOTALE</b>		<b>4.090</b>	<b>19.990</b>	<b>2.450</b>	<b>1.612</b>	<b>660</b>		<b>990</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>1.346</b>	<b>197.127</b>	<b>53.013</b>	<b>163.785</b>	<b>84.982</b>	<b>75.250</b>	<b>84</b>	<b>3.926</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>38%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/09/2024

	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.		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			
<b>Totale controllate</b>	<b>32.033</b>	<b>30.304</b>	<b>8.087</b>	<b>3.159</b>	<b>7.450</b>	<b>596</b>	<b>4.274</b>	<b>458</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		121		108	22	90		
G Rent S.p.A.		379		20	112	25		
Professionecasa S.p.A.		587		33	128			
<b>Totale collegate</b>		<b>1.087</b>		<b>161</b>	<b>262</b>	<b>115</b>		
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore Marcegaglia Investments S.r.l.			19.990	14		6		990
<b>Totale consociate</b>			<b>19.990</b>	<b>14</b>		<b>6</b>		<b>990</b>
<b>TOTALE</b>	<b>32.033</b>	<b>31.391</b>	<b>28.077</b>	<b>3.334</b>	<b>7.712</b>	<b>717</b>	<b>4.274</b>	<b>1.448</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>33.269</b>	<b>32.932</b>	<b>32.101</b>	<b>6.418</b>	<b>7.817</b>	<b>4.107</b>	<b>4.310</b>	<b>1.537</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>96%</b>	<b>95%</b>	<b>87%</b>	<b>52%</b>	<b>99%</b>	<b>17%</b>	<b>99%</b>	<b>94%</b>