

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2022

Ricavi in crescita del 3% (+2,9 milioni di euro) rispetto al 30 giugno 2021

Ebitda servizi pari a 17,5 milioni di euro, in netto aumento +53% rispetto a euro 11,5 milioni dell'esercizio precedente

In crescita entrambe le linee di business

Risultato netto del Gruppo pari a 6,8 milioni di euro, in netto miglioramento (+58%) rispetto ad euro 4,3 milioni del 30 giugno 2021

Revocato l'obbligo di diffusione di informazioni integrative a decorrere dalle informazioni relative al terzo trimestre dell'esercizio in corso (cd. Grey List)

- Ricavi operativi del Gruppo pari a 98,2 milioni di euro in crescita (+3%) rispetto ai 95,3 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente;
- EBITDA servizi pari a 17,5 milioni di euro, con risultati positivi in tutti i settori (11,5 milioni di euro al 30 giugno 2021);
- In netta crescita anche l'EBIT di Gruppo pari a 12,0 milioni di euro rispetto a 8,2 milioni di euro di giugno 2021;
- Risultato netto consolidato pari ad euro 6,8 milioni (già considerati utili di competenza di terzi per euro 3,3 milioni), in miglioramento rispetto ad euro 4,3 milioni del 30 giugno 2021.

Milano, 28 luglio 2022 - 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 giugno 2022 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi per euro 17,5 milioni, in forte crescita rispetto a quello realizzato al 30 giugno 2021 pari ad euro 11,5 milioni.

I ricavi operativi del Gruppo al 30 giugno 2022 ammontano ad euro 98,2 milioni, in crescita del 3% rispetto ad euro 95,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Le linee di business migliorano a livello di EBITDA: per **Agency e Corporate Services** (+0,8 milioni di euro) ha contribuito un ottimo semestre dell'Agency diretta e la costante crescita

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 1

www.gabettigroup.com

di Patrigest; mentre per **la linea Real Estate Network Services** ha avuto un ruolo rilevante la crescita della segnalazione finanziaria di Monety, del network franchising con i marchi Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa e della marginalità di Gabetti Lab, nonostante i minori ricavi.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 12,0 milioni, in netta crescita rispetto al 30 giugno 2021 pari ad euro 8,2 milioni. In crescita sono risultati gli ammortamenti e soprattutto la svalutazione crediti pari ad euro 4,0 milioni, rispetto ad euro 1,8 milioni del 2021, principalmente collegata all'aumento del volume di ricavi e conseguentemente per l'aumento della rischiosità.

L'anno precedente vi era inoltre un accantonamento al fondo rischi per euro 0,1 milioni.

Al 30 giugno 2022 il Risultato netto del Gruppo Gabetti è stato pari a euro 6,8 milioni (già considerati gli utili di competenza di terzi per euro 3,3 milioni), in netto miglioramento rispetto ad euro 4,3 milioni del 30 giugno 2021.

*"Il risultato del primo semestre 2022 conferma il continuo percorso di crescita del nostro Gruppo – **dichiara Fabrizio Prete, Presidente del Gruppo Gabetti** –. I ricavi operativi sono pari a 98,2 milioni di euro in aumento (+3%) rispetto ai 95,3 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente, ma migliora in maniera molto rilevante la marginalità, sia a livello di Ebitda sia di risultato netto, entrambi in crescita di oltre il 50%. Tutte le società risultano superiori anche alle previsioni di budget, a conferma delle strategie impostate in questi anni".*

*"Continua l'andamento positivo del Gruppo – **commenta l'Amministratore Delegato Roberto Busso** – con ricavi della linea di business Agency e Corporate Services superiori del 25% rispetto all'esercizio precedente; crescono a due cifre percentuali i ricavi di Patrigest, di Abaco e soprattutto dell'Agency diretta (+44%), mentre la linea di business Real Estate Network Services è risultata leggermente inferiore (-3%), penalizzata da una leggera contrazione dei ricavi di Gabetti Lab legati al mondo ecobonus. In continua crescita invece i ricavi del network franchising immobiliare e della segnalazione finanziaria".*

*"L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services ha raggiunto i 13,8 milioni di euro, in crescita del 59% rispetto a giugno 2021 – **dichiara Marco Speretta, Direttore Generale del Gruppo** –. Cresce la marginalità del network immobiliare sia per la collaborazione con Gabetti Lab sia per la vendita dei servizi alle agenzie, in particolare con la vendita del pacchetto Toolbox che si arricchisce sempre più di strumenti a favore degli affiliati. Bene Monety con un margine positivo in miglioramento rispetto al pareggio dello scorso anno. In crescita anche il margine del network gestito da Gabetti Lab, pari a 12 milioni di euro rispetto ai 7,2 milioni di euro del 30 giugno 2021".*

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 2

www.gabettigroup.com

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 30 giugno 2022 è stato pari ad euro 3,8 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 2,9 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In forte recupero l'Agency Diretta, grazie ad un ottimo semestre, con ricavi che sono risultati in crescita del 44%; nel dettaglio: Home Value +40%, Portfolio M. +63% e soprattutto Corporate +123% grazie ad alcune importanti operazioni concluse dal Capital Market. È risultata leggermente inferiore la performance di Santandrea (-6%), ma si prevede un recupero nei prossimi mesi. L'EBITDA è pari ad euro 1,9 milioni, decisamente superiore all'anno precedente pari ad euro 1,2 milioni.

Al 30 giugno 2022 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 14% rispetto al 2021, grazie al Property, al Facility e soprattutto ad Abaco Engineering con ricavi pari ad euro 2.776 mila, rispetto ad euro 598 mila del 30 giugno 2021; in riduzione invece è risultato l'Audit e soprattutto il Loans a seguito della conclusione del contratto delle perizie retail con un importante istituto di credito. L'EBITDA è pari ad euro 1,2 milioni, in linea rispetto all'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 12% rispetto all'anno precedente, a dimostrazione della corretta strada intrapresa dall'azienda con effetti positivi anche a livello di EBITDA, pari ad euro 0,3 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 0,1 milioni del 30 giugno 2021. Sempre più importanti sono state le sinergie con Agency con ricavi nei primi 6 mesi pari ad euro 0,3 milioni.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 13,8 milioni, in forte incremento rispetto ad euro 8,7 milioni del 30 giugno 2021.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in franchising, che conta n. 1.180 contratti al 30 giugno 2022, con una temporanea riduzione di n. 65 punti rispetto a fine 2021, 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 in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo, quest'anno più significativo a seguito delle modifiche operative nella gestione dei tre brand.

Al 30 giugno 2022, grazie alle sinergie con Gabetti Lab, sono presenti euro 4,4 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da agenzie affiliate ai marchi detenuti da Tree Re in crescita rispetto ad euro 1,9 milioni dello scorso anno. Prosegue con successo la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che nel corso del 2021 è stata sempre più arricchita e ampliata. L'EBITDA è stato pari ad euro 1,5 milioni, in crescita rispetto ad euro 1,4 milioni del 2021.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 3

www.gabettigroup.com

Prosegue positivamente l'attività di Gabetti Lab nella riqualificazione degli edifici, su cui è stata fatta nel 1° semestre un'ottimizzazione delle reti Condominio e Tec al fine di eliminare i punti poco attivi ed efficienti: al 30 giugno 2022 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 332 affiliati (n. 336 al 31 dicembre 2021) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 748 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 818 al 31 dicembre 2021).

Al 30 giugno 2022 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 56,0 milioni, leggermente inferiori rispetto ad euro 61,9 milioni del 2021, soprattutto legati a minori ricavi "ecobonus" con però un EBITDA decisamente superiore, pari ad euro 12,0 milioni, rispetto ad euro 7,2 milioni dell'anno precedente, grazie ad un'ottimizzazione dei costi.

Nel 1° semestre 2022 risulta in crescita anche l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso Monety, società controllata da Tree Real Estate ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi. Al 30 giugno 2022 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 4,6 milioni, superiori rispetto ad euro 4,3 milioni del 30 giugno 2021; anche l'EBITDA, pari ad euro 0,1 milioni, è risultato in miglioramento rispetto al sostanziale pareggio del 2021.

L'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -0,1 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -0,2 milioni dell'anno precedente

Al 30 giugno 2022 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 5,3 milioni, di cui euro 0,9 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (dato allineato al 2021) è risultata in crescita rispetto ad euro 2,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,3 milioni, sostanzialmente in linea rispetto al 30 giugno 2021 e maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 4,0 milioni, rispetto ad euro 1,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, soprattutto su Gabetti Lab per l'incremento dei volumi e conseguentemente per l'aumento della rischiosità.

Al 30 giugno 2022 sono presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 19 mila (euro 102 mila al 31 giugno 2021).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,7 milioni, in peggioramento rispetto ad euro +0,1 milioni del 30 giugno 2021, dovuto principalmente a maggiori interessi passivi maturati sui nuovi finanziamenti accesi nel corso dei primi 6 mesi del 2022; inoltre nel 2021 era presente un plusvalore di euro 0,5 milioni derivante dalla rivalutazione della partecipata G Rent che dal 28 maggio 2021 era stata quotata al mercato "Euronext Growth Milan" della Borsa Italiana.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 4

www.gabettigroup.com

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2022 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 29.305 mila (euro 22.431 mila al 31 dicembre 2021), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 3.756 mila (euro 4.244 mila al 31 dicembre 2021) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 33.061 mila (euro 26.675 al 31 dicembre 2021).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dei primi sei mesi del 2022, risulta pari ad euro 36.886 mila (euro 30.294 mila al 31 dicembre 2021).

Indebitamento Finanziario

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2022 ammonta ad euro 10,9 milioni, composto per euro 4,3 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 11,8 milioni non correnti al netto di euro 11,3 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,1 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 4,8 milioni con un incremento di euro 2,9 milioni rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente dovuto alla gestione finanziaria (aumento di capitale verso Wikicasa, distribuzione dividendi verso terzi di Gabetti Lab, interessi passivi e commissioni pagate sui nuovi finanziamenti accesi nel 2022) oltre una gestione operativa che nei primi 6 mesi è stata in assorbimento per circa euro 1,6 milioni.

Quest'ultima, oltre alla stagionalità del business, è dovuta in parte ad uscite relative a bonus di competenza del 2021 per circa euro 1,5 milioni (non presenti nel 2020) oltre alla definizione di situazioni pregresse di natura commerciale per circa euro un milione. Si evidenzia inoltre che la forte crescita del volume di ricavi degli ultimi 18 mesi (anno 2021 e 1° semestre 2022) connessa al mondo "ecobonus", non si è ancora tradotta in flussi finanziari di pari importo soprattutto perché tale tipologia di business ha tempistiche molto dilazionate tra maturazione del ricavo, fatturazione ed incasso, collegate anche alla chiusura dei cantieri; inoltre le problematiche emerse in questi mesi del 2022 collegate al blocco della cessione dei crediti da parte degli Istituti di Crediti hanno rallentato e posticipato alcuni incassi; si prevede un'inversione di tendenza nel 2° semestre del 2022.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2022 include:

- l'importo di euro 7,8 milioni relativo a quattro mutui chirografari concessi da due istituti di credito e con garanzia SACE all'80%; due mutui sono stati erogati a gennaio 2022 e due ad aprile 2022 per un importo totale di euro 10 milioni con scadenza a 5 anni, i primi due a tasso fisso e gli altri due a tasso variabile; nella parte corrente sono presenti euro 1,5 milioni relativi alla quota scadente entro 12 mesi.
- l'importo di euro 4 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

I debiti finanziari correnti pari ad euro 2,6 milioni sono relativi ad un contratto di reverse factoring. Si segnala inoltre, il pagamento nel mese di giugno dell'ultima tranche, pari ad euro 0,2 milioni, relativo all'acquisizione di Mutuisi S.r.l.

Nell'indebitamento finanziario corrente sono inoltre compresi euro 0,2 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Al 30 giugno 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,9 milioni per crediti di firma e carte di credito.

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 giugno 2022 ammonta ad euro 6,7 milioni, composto per euro 3,5 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 4,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 2,7 milioni di liquidità, oltre ad euro 1,9 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 4,8 milioni, in miglioramento di euro 4,9 milioni rispetto ad euro 9,7 milioni del 31 dicembre 2021 a seguito principalmente della riduzione del finanziamento del socio Marcegaglia Investments S.r.l. per euro 2,0 milioni e alla diminuzione dei finanziamenti ricevuti da società controllate (Gabetti Lab) per euro 2,5 milioni.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2022 include l'importo di euro 4,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

Al 30 giugno 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,8 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 1° semestre 2022 è superiore sia a livello di ricavi, sia a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) rispetto alle previsioni di budget.

Risultano superiori alle previsioni di budget tutte le società del Gruppo a conferma delle strategie impostate in questi anni.

Dal punto di vista finanziario la crescita risulta meno pronunciata rispetto a quanto avvenuto dal punto di vista economico, a causa soprattutto delle dinamiche collegate ai progetti di riqualificazione energetica che scontano una forte dilazione temporale tra la manifestazione economica e quella finanziaria; in particolare nel 1° semestre del 2022 hanno pesato il blocco della cessione dei crediti da parte degli Istituti di Crediti nei confronti dei General Contractor oltre all'incertezza normativa derivante dal susseguirsi dei vari decreti emanati dalle autorità governative; si prevede in ogni caso un'inversione di tendenza nel 2° semestre del 2022.

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 ancora un trend positivo, probabilmente con andamento più attenuato su Gabetti Lab con riferimento alla segnalazione dei lavori di riqualificazione energetica, in considerazione dell'avvicinarsi della scadenza del superbonus 110%.

Il trend potrebbe in ogni caso essere influenzato anche dall'evoluzione dell'emergenza sanitaria, dall'andamento della crisi internazionale dovuto allo scoppio della guerra in Ucraina e soprattutto dall'incremento dell'inflazione provocato da un innalzamento dei prezzi in ambito energetico, ma anche dal rialzo dei tassi d'interesse che sta avvenendo in questi mesi che potrebbe avere effetti negativi sul mercato immobiliare.

Il Gruppo Gabetti monitorerà attentamente e costantemente l'evoluzione di tali fenomeni per intervenire prontamente qualora necessario adottando gli opportuni correttivi.

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 10.379 mila (di cui relativi a Gabetti Lab euro 5.812 mila), anche per effetto della normale gestione del flusso incassi (a volte in ritardo rispetto alle scadenze previste)/pagamenti, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 313 mila, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

L'attività connessa alla gestione del capitale circolante prosegue in modo regolare ed incassi e pagamenti avvengono in maniera ordinaria.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 7

www.gabettigroup.com

Non vi sono nuove posizioni rilevanti o significative posizioni pendenti da segnalare.
Non si segnalano sospensioni di servizi.

Covid 19 e crisi per il conflitto Russia/Ucraina

Nel 1° semestre del 2022 l'emergenza sanitaria è proseguita in maniera sempre più contenuta e già a partire dal 31 marzo 2022 le autorità Governative hanno dichiarato la fine dello stato di emergenza cominciando progressivamente ad eliminare alcune delle restrizioni anti-covid 19; però nel contempo il peggioramento dello scenario internazionale avvenuto nei primi mesi del 2022 con lo scoppio della guerra in Ucraina sta acuendo gli impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese che vede un innalzamento dei prezzi soprattutto in ambito energetico dovuto sia all'aumento dei costi delle materie prime, come gas e combustibili derivanti dal petrolio, sia all'aumento dei costi per le aziende che producono energia. Allo stato attuale, l'andamento del mercato immobiliare non ha subito effetti di rilievo dal contesto macroeconomico sopra esposto, anche se è prevedibile nei prossimi mesi un aumento dei tempi di vendita degli immobili dovuti all'attendimento delle famiglie nell'incertezza di intraprendere una spesa importante come l'acquisto di una casa e soprattutto il rialzo dei tassi d'interesse potrebbe impattare negativamente sul mercato immobiliare nel secondo semestre del 2022.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel rispetto delle azioni previste, il Gruppo sta affrontando un percorso di crescita puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di leadership nei servizi immobiliari.

Il Gruppo punta anche nel 2022 a confermare i risultati estremamente positivi del 2021, continuando laddove possibile un'ulteriore crescita sia in termini di fatturato sia in termini

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 8

www.gabettigroup.com

di marginalità grazie anche ai nuovi business come la riqualificazione sostenibile degli edifici, sempreché gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dal peggioramento della crisi internazionale o dal riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria non influenzino il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

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 giugno 2022.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2021:

- In data 7 febbraio 2022 è stata costituita la società AssicuraRE S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 90% attraverso la controllata Tree Real Estate S.r.l.;
- In data 15 febbraio 2022 l'assemblea dei soci di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare, a pagamento, in via scindibile e per tranches, il capitale sociale per massimi nominali euro 55.814,37, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 1.944.185,63, da offrirsi in opzione ai soci in proporzione alla partecipazione rispettivamente detenuta, con diritto di prelazione dei soci medesimi sulla parte del capitale sociale rimasta eventualmente inoptata, ai sensi dell'art. 2481-bis, comma 2, c.c.; l'aumento è strutturato in tre diverse tranches ed il termine finale dell'aumento è fissato al 7 febbraio 2023.
A seguito della sottoscrizione da parte dei soci di tutto o di parte delle tranches, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 29,85% del capitale sociale;
- In data 16 febbraio 2022 tra le società Gabetti Lab S.r.l., Monety S.r.l., Abaco Team S.p.A., Patrigest S.p.A. e AssicuraRe S.r.l., è stato costituito un Consorzio di diritto italiano con attività esterna sotto la denominazione Consorzio Work & Build. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 80,10% considerando le quote di possesso delle controllate Consorziate.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 9

www.gabettigroup.com

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.

Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha inoltre approvato le relazioni illustrative ai sensi e per gli effetti dell'art. 2443 del Codice Civile e dell'art. 2441, commi 5 e 6, del Codice Civile, nonché ai sensi dell'art. 72 del Regolamento adottato da Consob con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 ("Regolamento Emittenti"), relative all'esercizio della delega ad aumentare il capitale sociale a servizio del Piano di Stock Option 2022-2024 e della delega ad aumentare il capitale sociale a servizio del Piano di Stock Option 2022-2026, secondo quanto deliberato dall'assemblea straordinaria in data 29 aprile 2022. Le relazioni illustrative sono oggetto di trasmissione al Collegio Sindacale e alla Società di Revisione ai fini del rilascio del parere di congruità ai sensi dell'art. 158 del d. lgs. 58/1998 ("TUF") e saranno oggetto di pubblicazione nei termini di legge.

Il presente comunicato stampa è diffuso anche in ottemperanza alla richiesta di Consob, ai sensi dell'articolo 114 del D.Lgs 58/98, relativa agli obblighi di informativa periodica.

Per ulteriori informazioni:

Contatti generali Investor relations:

Investor Relator - Marco Speretta

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

e-mail: investor.relations@gabetti.it

Contatti con la stampa:

SEC Newgate Italia S.r.l Società Benefit

Francesca Brambilla – Michele Bon – Daniele Pinosa –

Via Ferrante Aporti 8 – 20125 Milano

Tel. 02.624999.1

e-mail: francesca.brambilla@secnewgate.it;

michele.bon@secnewgate.it; daniele.pinoso@secnewgate.it

Allegati:

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 10

www.gabettigroup.com

- conto economico consolidato di sintesi al 30 giugno 2022
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2022
- rendiconto finanziario al 30 giugno 2022
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 30 giugno 2022

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
AGENCY e CORPORATE SERVICES		
Ricavi da attività di agency	11.873	8.250
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	15.350	13.481
Altri proventi	192	444
Costi e spese operative	-23.624	-19.265
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	3.790	2.910
REAL ESTATE NETWORK SERVICES		
Ricavi network franchising immobiliare	9.946	6.836
Ricavi network condominio e tec	56.033	61.859
Ricavi network finanziario	4.551	4.261
Altri proventi	222	132
Costi e spese operative	-56.948	-64.386
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	13.804	8.702
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	-80	-159
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	17.514	11.453
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-166	-117
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	17.348	11.336
Ammortamenti	-1.320	-1.256
Accantonamenti	-19	-102
Svalutazioni	-4.008	-1.769
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-5.346	-3.127
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	12.001	8.209
Proventi ed oneri da partecipazioni	-151	338
Proventi finanziari	14	14
Oneri finanziari	-555	-251
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-692	101
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	11.309	8.310
IMPOSTE SUL REDDITO	-1.180	-1.736
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	10.129	6.574
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	-3.329	-2.267
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	6.800	4.307

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 12

www.gabettigroup.com

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2022	31.12.2021
Crediti finanziari	991	1.394
Debiti per imposte sul reddito	-968	-546
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	27.002	16.588
Capitale netto di funzionamento	27.025	17.436
Imposte anticipate e differite	3.939	4.304
Immobilizzazioni immateriali nette	9.478	9.518
Immobilizzazioni materiali nette	6.800	7.135
Partecipazioni	1.072	979
Altre attività	212	195
Attività (passività) fisse nette	21.501	22.131
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.941	-2.060
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	43.942	34.864
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	5.881	5.718
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-11.274	-8.252
Debiti finanziari a medio/lungo termine	16.274	10.723
Indebitamento finanziario netto	10.881	8.189
Capitale e riserve di terzi	3.756	4.244
Patrimonio netto del Gruppo	29.305	22.431
Totale	43.942	34.864

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

01.01.2022 **01.01.2021**
30.06.2022 **30.06.2021**

	01.01.2022	01.01.2021
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	6.800	4.307
- Risultato di pertinenza di terzi	-588	1.939
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.320	1.272
- Risultato netto di società valutate all'equity	0	-338
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	151	0
- Accantonamento svalutazione crediti	3.765	1.537
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	309	217
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-119	13
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	15	-23
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	99	-112
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	-13.443	-4.695
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-1.691	4.117
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	-225	-340
- - materiali	-79	-108
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	-243	-11
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	377	882
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-170	423
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	4.777	-7.258
- Altre differenze di consolidamento	74	-75
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	4.851	-7.333
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	2.990	-2.793
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	6.645	7.466
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	9.635	4.673

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 14

www.gabettigroup.com

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 30/06/2022

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	281	29		253	23	151	2	
Npls Re_Solutions S.r.l.		38		31		32		
G Rent S.p.A.		98			54	8		
Totale collegate	281	165		284	77	183	2	
Società consociate								
Astasy Agency s.r.l.		7		194		92		
Marcegaglia Holding s.r.l.		166			120			
Canonici Salvatore				12		4		
Canonici Andrea				26		8		
Euro Energy Group s.r.l.		7			10			
Marcegaglia Buildtech s.r.l.		117			115			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia s.r.l.		20						
Marcegaglia Carbon Steel s.r.l.		100			66			
Marcegaglia Investments s.r.l.			4.168					168
Marcegaglia Plates s.r.l.		23			17			
Marcegaglia Specialties s.r.l.		95			75			
Marcegaglia Ravenna s.p.a.		123			109			
Marcegaglia Palini e Bertoli s.p.a.		11			17			
Totale consociate		669	4.168	232	529	104		168
TOTALE	281	834	4.168	516	606	287	2	168
Totale Consolidato	2.630	190.333	22.155	163.248	97.727	75.922	34	488
Percentuale su totale Gruppo	11%	0%	19%	0%	1%	0%	6%	34%

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 30/06/2022

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.	400	1.274		877	969	96	101	
Tre Real Estate S.r.l.	1.539	489		108	422		40	
Gabetti Agency S.p.A.	13.798	4.433		361	1.641	259	233	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		828	3.290	408	172			52
Patrigest S.p.A.		519		8	309			
Gabetti Franchising S.r.l.		500		863	546			
Grimaldi Franchising S.p.A.		159		74	147			
Professionecasa S.p.A.		542		177	125			
Abaco Engineering S.r.l.	957	759			149		388	
Monety S.r.l.		361		651	86			
Gabetti Lab S.p.A.		10.553	4		111		4.090	3
Moon Energy S.r.l.	216	14			12			
Totale controllate	16.910	20.431	3.294	3.527	4.689	355	4.852	55
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		29		7	23			
Npls Re_Solutions S.r.l.		26						
G Rent S.p.A.		142			37	8		
Totale collegate		197		7	60	8		
Società consociate								
Canonici Salvatore Marcegaglia Investments S.r.l.			4.168	12		4		168
Totale consociate			4.168	12		4		168
TOTALE	16.910	20.628	7.462	3.546	4.749	367	4.852	223
Totale Gabetti Property Solutions S.p.a.	18.153	22.173	9.348	6.936	4.751	2.509	4.860	268
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.a.	93%	93%	80%	51%	99%	15%	99%	83%