

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2023

In crescita i ricavi della linea di business Agency e Corporate Services

In riduzione quelli della linea di business RE Network Services penalizzata dal cambio normativo sugli incentivi fiscali relativi ai lavori di riqualificazione

Ebitda servizi pari a 7,1 milioni di euro (17,6 milioni al 30 giugno 2022)

Risultato netto del Gruppo in sostanziale pareggio al netto della gestione straordinaria

Approvata la sottoscrizione di un contratto di finanziamento soci sino a 15 milioni di euro

- Ricavi operativi del Gruppo pari a 60,8 milioni di euro in riduzione (-38%) rispetto ai 98,2 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente per effetto del cambio normativo sugli incentivi fiscali che incide sui ricavi di Gabetti Lab connessi alla riqualificazione;
- EBITDA servizi pari a 7,1 milioni di euro, inferiore rispetto a 17,6 milioni del 2022, per la stessa ragione;
- Allo stesso modo EBIT di Gruppo pari a 2,2 milioni di euro inferiore rispetto al 30 giugno 2022 pari ad euro 12 milioni;
- Risultato Netto del Gruppo Gabetti negativo per un milione (già considerati utili di terzi per euro 0,8 milioni) inferiore rispetto ad euro 6,8 milioni del 30 giugno 2022

Milano, 31 luglio 2023 - 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 2023 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi per euro 7,1 milioni rispetto ad euro 17,6 realizzato al 30 giugno 2022.

I ricavi operativi del Gruppo al 30 giugno 2023 ammontano ad euro 60,8 milioni, in riduzione rispetto ad euro 98,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 2,2 milioni, inferiore rispetto al 30 giugno 2022 pari ad euro 12,0 milioni. In riduzione le svalutazioni crediti pari ad euro 3,0 milioni rispetto ad euro 4,0 milioni del 2022, in particolare su Gabetti Lab. Al 30 giugno 2023 si registrano inoltre accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 0,5 milioni.

Al 30 giugno 2023 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è negativo per euro un milione, inferiore rispetto ad euro 6,8 milioni del 30 giugno 2022; il 1° semestre 2023 è stato fortemente penalizzato dal cambio normativo inerente il tema delle riqualificazioni che ha rallentato ed in parte bloccato l'operatività di Gabetti Lab per alcuni mesi con ripercussioni negative anche sul franchising; inoltre hanno pesato lo slittamento della chiusura di alcune operazioni del Corporate e la minusvalenza di euro 1 milione derivante dalla vendita di Grimaldi, operazione non ripetibile e al netto della quale il risultato sarebbe in sostanziale pareggio.

*"Il risultato del primo semestre 2023 è stato fortemente influenzato dal cambio normativo inerente il tema delle riqualificazioni e dalla contrazione del mercato – **dichiara Fabrizio Prete, Presidente del Gruppo Gabetti** –. Ciò ha comportato un volume di ricavi inferiori alle attese mentre a livello di margini i risultati (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) risultano sostanzialmente in linea rispetto alle previsioni di budget grazie a una ottimizzazione della gestione nei primi mesi dell'anno. Per la restante parte dell'anno, tra l'altro quella che dal punto di vista della stagionalità del business è più rilevante, si prevede possa esserci un trend positivo e in linea con le attese".*

*"I volumi dei ricavi presentano risultati interessanti – **commenta l'Amministratore Delegato Roberto Busso** – in particolare nei settori riguardanti dei servizi tecnici con crescita per Patrigest (+47%) e per Abaco (+19%) mentre è risultata in contrazione l'Agency diretta (-28%), anche a causa dello slittamento di alcune operazioni. Fortemente penalizzata invece Gabetti Lab (-61%) dalle modifiche normative agli incentivi del Bonus casa, che hanno condizionato anche i ricavi del network franchising che ha invece visto in crescita i ricavi core".*

*"Dopo la scelta strategica di concentrare le reti affiliate sotto un unico marchio – **dichiara Marco Speretta, Direttore Generale del Gruppo** – è ripresa la crescita netta della rete Gabetti Franchising. E' in corso un'attività di rebranding delle insegne e del layout delle agenzie oltre ad un aggiornamento del modello con la libertà operativa e l'implementazione del processo di digitalizzazione. Per quanto riguarda il network finanziario, nonostante un mercato poco favorevole, si registra un volume di ricavi operativi pari ad euro 4.890 mila, in crescita del 7% rispetto ad euro 4.551 mila del 2022".*

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 30 giugno 2023 è stato pari ad euro 2,7 milioni, in riduzione del 27% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'Agency Diretta ha registrato ricavi che sono risultati in diminuzione (-28%). A livello dei singoli settori l'andamento è stato il seguente: Corporate -42%, Portfolio M. -14%, Home Value -15% e Santandrea -24%. L'EBITDA pari ad euro 0,4 milioni è risultato inferiore rispetto ad euro 1,9 milioni del 30 giugno 2022 per effetto soprattutto dei minori ricavi.

Al 30 giugno 2023 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 19% rispetto al 2022, grazie al Facility (+62%) e al dipartimento HSE Energy (+68%); in riduzione invece è risultato il Loans (-13%) per la parte perizie Retail. L'EBITDA è pari ad euro 1,8 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 1,2 milioni dell'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 47% rispetto all'anno precedente, grazie ad un'importante commessa acquisita a fine 2022 che però ha scontato costi importanti di natura commerciale; l'EBITDA, è stato pertanto pari ad euro 0,1 milioni, inferiore rispetto ad euro 0,3 milioni del 30 giugno 2022.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 4,8 milioni, in riduzione rispetto ad euro 13,9 milioni del 30 giugno.

In linea con le attese si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti, che conta n. 683 contratti al 30 giugno 2023, in crescita di n. 5 punti netti rispetto a fine 2022. Il 13 giugno 2023 in linea con la strategia del Gruppo di puntare su un'unica rete e un unico marchio, è stato ceduto il 100% di Grimaldi franchising attraverso un'operazione di management buy-out.

Al 30 giugno 2023 sono presenti euro 0,7 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da agenzie affiliate (Gabetti euro 653 mila e Grimaldi euro 31 mila), in sensibile riduzione rispetto ad euro 4,5 milioni dello scorso anno (di cui euro 0,9 milioni relativi a Professionecasa di cui è stata ceduta la maggioranza della partecipazione il 20 settembre 2022). Quest'attività, come precedentemente accennato, è stata fortemente penalizzata dal cambio normativo avvenuto nei primi mesi del 2023.

Prosegue con successo la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che nel corso del 2021/2022 è stata sempre più arricchita e ampliata con ricavi pari a 1,1 milioni. I ricavi "core" relativi a fees e royalties sono in crescita del 4% rispetto al 30 giugno 2022 (soprattutto con riferimento al marchio "Gabetti Franchising Agency", +8%).

L'EBITDA è stato pari ad euro 0,6 milioni (di cui euro -21 mila la quota di Grimaldi fino alla cessione del 13 giugno 2023), in riduzione rispetto ad euro 1,5 milioni del 30 giugno 2022 (di cui euro 0,2 milioni relativi a Professionecasa ceduta il 20 settembre 2022 ed euro 0,1 milioni di Grimaldi).

Prosegue 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 adeguare la rete ai nuovi livelli di attività: al 30 giugno 2023 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 192 affiliati (n. 321 al 31 dicembre 2022) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 306 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 761 al 31 dicembre 2022).

Al 30 giugno 2023 i ricavi complessivi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 20,7 milioni, inferiori rispetto ad euro 56,0 milioni del 30 giugno 2022, soprattutto legati a minori ricavi connessi ai lavori di riqualificazione, attività fortemente penalizzata dal cambio normativo nel settore degli incentivi fiscali avvenuto nei primi mesi del 2023 con conseguente contrazione anche dell'EBITDA pari ad euro 4,1 milioni, rispetto ad euro 12,1 milioni dell'anno precedente. Al 30 giugno 2023 i ricavi derivanti dall'attività diretta di Appaltatore (attività partita alla fine del 2022) sono pari ad euro 6,7 milioni (non presenti al 31 marzo 2022); da quest'ultima attività ci si aspetta nei prossimi mesi una forte spinta di ricavi che dovrebbe compensare i minori ricavi derivanti dalla segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione. Al 30 giugno 2023 sono inoltre presenti ricavi per euro 6,5 milioni inerenti al progetto "smart building", nuova linea di business partita quest'anno e relativa a servizi di installazione e gestione di soluzioni "HW – SW" per monitorare i consumi energetici negli edifici.

Sempre con riferimento all'attività di appaltatore, in data 5 giugno 2023 Gabetti Lab ha acquisito il 51% di Voxel S.p.a., i cui ricavi (per la quota del periodo) sono stati pari ad euro 1,3 milioni, con l'obiettivo di rafforzare la spinta su quest'attività in modo da lavorare e chiudere entro fine 2023 il maggior numero di cantieri collegati agli incentivi fiscali 110% e velocizzare la chiusura di tutti i progetti in portafoglio.

Al 30 giugno 2023 risulta in crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare, quest'ultima società costituita a febbraio 2022, partecipata all'80% dal Gruppo, con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

Al 30 giugno 2023 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 4,9 milioni, superiori rispetto ad euro 4,6 milioni del 30 giugno 2022; l'EBITDA è in sostanziale pareggio, in leggera diminuzione rispetto ad euro 0,1 milioni del 2022 prevalentemente dovuto ad Assicurare che non ha ancora raggiunto il break-even.

L'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -0,4 milioni, inferiore rispetto ad euro -0,1 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, prevalentemente per i maggiori costi del personale afferenti la valutazione attuariale dei piani di stock option in base al principio contabile internazionale IFRS 2, al 30 giugno 2023 pari ad euro 0,4 milioni, non presenti l'anno precedente.

Al 30 giugno 2023 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 4,8 milioni, di cui euro 0,9 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 0,9 milioni nel 2022) è risultata inferiore rispetto ad euro 5,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,3 milioni allineati rispetto al 2022 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 2,9 milioni, rispetto ad euro 4,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, decremento soprattutto relativo a Gabetti Lab il cui ammontare dei crediti e la relativa rischiosità ha richiesto meno svalutazioni rispetto all'anno precedente. Al 30 giugno 2023 sono inoltre presenti euro 0,5 milioni di accantonamenti al fondo rischi e oneri (euro 19 mila al 30 giugno 2022).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 2,3 milioni, in peggioramento rispetto ad euro -0,7 milioni del 30 giugno 2022, dovuto in parte alla minusvalenza di euro 1 milione derivante dalla vendita del 100% di Grimaldi attraverso un'operazione di management buy-out ed in parte ai maggiori interessi passivi maturati sui nuovi finanziamenti accesi nel corso del 2022.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2023 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 33.645 mila (euro 34.188 mila al 31 dicembre 2022), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 2.192 mila (euro 3.823 mila al 31 dicembre 2022) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 35.837 mila (euro 38.011 al 31 dicembre 2022).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dei primi sei mesi del 2023, risulta pari ad euro 42.100 mila (euro 38.414 mila al 31 dicembre 2022).

Indebitamento Finanziario

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2023 ammonta ad euro 24,4 milioni, composto per euro 19,5 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 11,4 milioni non correnti al netto di euro 12,5 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,0 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 18,4 milioni con un incremento di euro 12,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2022, di cui euro 3,7 milioni di competenza di Voxel acquisita il 5 giugno 2023; la parte restante è dovuta principalmente alla gestione operativa che nel 1° semestre 2023 è stata in assorbimento per circa euro 7,3 milioni (di cui euro 3,9 milioni riconducibili a Gabetti Lab/Voxel).

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2023 include:

- l'importo di euro 9,4 milioni relativo a cinque mutui chirografari concessi da due istituti di credito e con garanzia SACE all'80%, erogati nel corso del 2022 per un importo totale di euro 16,25 milioni con scadenza a 5 anni, tre a tasso fisso e due a tasso variabile; nella parte corrente sono inoltre presenti euro 3,4 milioni relativi alla quota scadente entro 12 mesi;
- l'importo di euro 2,0 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.

L'indebitamento finanziario corrente al 30 giugno 2023 include:

- l'importo di euro 3,6 milioni relativo ad un contratto di reverse factoring;
- l'importo di euro 3,4 milioni relativo alla quota a breve dei cinque mutui chirografari concessi;
- l'importo di euro 7,3 milioni relativo ad due finanziamenti ottenuti grazie a due operazione di lending crowdfunding;
- l'importo di euro 5,1 milioni relativo al finanziamento soci a breve termine concesso dagli azionisti di Voxel S.p.A (capitale euro 4,7 milioni oltre ad interessi maturati per euro 0,4 milioni);
- l'importo di euro 0,07 di interessi sul finanziamento soci dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.

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

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

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 giugno 2023 ammonta ad euro 6,3 milioni, composto per euro 5,3 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 2,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 2,7 milioni di liquidità, oltre ad euro 1,7 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 4,6 milioni, con un incremento di euro 1,5 milioni rispetto ad euro 3,1 milioni del 31 dicembre 2022 a seguito principalmente di maggiori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2023 include l'importo di euro 2,0 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 2023 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

A livello di ricavi il risultato del 1° semestre 2023 è complessivamente inferiore rispetto alle previsioni, prevalentemente a seguito della contrazione dei ricavi inerenti i lavori di riqualificazione che ha inciso sulla linea di business Agency e Corporate Services. La linea Agency e Corporate Services presenta invece un volume di ricavi complessivamente in linea con le attese anche se con dinamiche diverse (buon risultato di Abaco, in ritardo l'Agency).

A livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) risultano sostanzialmente in linea tutti gli indicatori rispetto alle previsioni di budget grazie anche ad un contenimento delle spese effettuato nei primi mesi dell'anno.

A livello di EBITDA risultano in linea tutte le società, sotto le attese solamente Gabetti Lab, penalizzata dal cambio normativo sui bonus fiscali e dal conseguente ritardo nell'avvio dei nuovi cantieri della nuova linea di business ove svolge il ruolo di appaltatore e Gabetti Agency per i minori ricavi, complice la contrazione del mercato immobiliare e lo slittamento della chiusura di alcune operazioni del Corporate.

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo è inferiore alle previsioni di budget; hanno pesato alcuni pagamenti di fornitori slittati dall'anno precedente, il pagamento dei premi e lo slittamento dell'incasso di alcune importanti posizioni; per la parte Gabetti Lab l'andamento finanziario è sostanzialmente allineato alle previsioni.

Per la restante parte dell'anno, tra l'altro quella che dal punto di vista della stagionalità del business è più rilevante, si prevede possa esserci un trend positivo e in linea con le attese dal punto di vista economico, mentre per quanto riguarda la dinamica finanziaria, soprattutto con riferimento a Gabetti Lab, le previsioni sono state riviste sulla base dell'attività di Appaltatore che sta sempre più aumentando i volumi e che richiede pagamenti iniziali e mensili alle imprese costruttrici ed incassi successivi ai SAL fiscali tramite cessione del credito; a tal riguardo il Gruppo ha già negoziato nuove linee di credito sia con Istituti di credito sia con il socio di riferimento per poter finanziare l'esborso iniziale.

Il Gruppo Gabetti monitorerà attentamente e costantemente l'evoluzione esterna ed interna all'azienda per intervenire prontamente qualora necessario adottando gli opportuni correttivi.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Il Gruppo ha in corso numerose interlocuzioni al fine di negoziare linee di credito e finanziamenti necessari come "bridge financing" per svolgere l'attività di Appaltatore.

Nel corso del mese di luglio è stata concessa una linea di 5 milioni di euro di sconto fatture e numerose altre sono in pipeline.

Sono inoltre in corso trattative per rendere disponibili, da parte di soggetti interessati, plafond per l'acquisto di crediti d'imposta derivanti da spese sostenute per gli specifici interventi agevolati indicati agli art. 119, 119 ter e al secondo comma dell'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n.34, convertito dalla legge n.77 del 17 luglio 2020 e successive modifiche (Decreto Rilancio – Superbonus).

A tal proposito, in data 13 luglio 2023, è stato sottoscritto con un primario istituto di credito un accordo quadro avente ad oggetto l'acquisto di crediti di imposta derivanti dall'applicazione del suddetto decreto per l'ammontare massimo di euro 70 milioni.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Gruppo punta nel 2023 ad un incremento del fatturato seppur con un diverso mix e ad un risultato positivo seppur inferiore al risultato del 2022 soprattutto per gli impatti derivanti dalle modifiche alla normativa sulla riqualificazione energetica, sempreché non vi siano effetti economici particolarmente negativi derivanti dall'inasprimento della crisi internazionale e dal peggioramento dei mercati finanziari.

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono esposte le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 giugno 2023.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2022:

- In data 31 gennaio 2023 si è concluso l'aumento di capitale sociale di Professionecasa S.p.A., deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 21 dicembre 2022. A seguito del suddetto aumento, la quota detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Professionecasa S.p.A. è pari al 13,56% del capitale sociale.
- Nel mese di febbraio si è concluso l'aumento di capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 15 febbraio 2022, con riferimento alla terza tranche. A seguito della sottoscrizione della terza tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 30,17% del capitale sociale.
- In data 23 marzo 2023 è stata costituita la società Glab Costruzioni S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (che ne detiene il 100%).
- Nel corso del semestre la società Gabetti Lab S.p.A. ha incrementato la propria partecipazione nella società looota S.r.l., tramite la sottoscrizione di un aumento di capitale sociale in parte offerto in opzione ai soci ed in parte riservato a Gabetti Lab S.p.A., pari ad euro 326 mila. Inoltre, a seguito dell'acquisto di ulteriori quote cedute da alcuni soci, la quota detenuta da Gabetti Lab S.p.A. nella società looota S.r.l. al 30 giugno 2023 è pari al 25% del capitale sociale.
- In data 14 aprile 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi il 10% della quota di possesso (pari al 90% del capitale sociale della società) della partecipazione detenuta in Assicurare S.r.l. al prezzo di euro 10 mila complessivi. A seguito della cessione, la quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Assicurare S.r.l. è pari all' 80% del capitale sociale.

- In data 5 giugno 2023 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato una quota della società Voxel S.p.A. pari al 51% del capitale sociale al prezzo di euro 270.548,37 complessivi.
- In data 13 giugno 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto l'intera quota di possesso, pari al 100% del capitale sociale della società, della partecipazione detenuta in Grimaldi Franchising S.p.A..

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, con l'astensione dei consiglieri Antonio Marcegaglia e Emma Marcegaglia e previo parere favorevole del comitato per le operazioni con parti correlate (il "**Comitato OPC**"), la sottoscrizione di un finanziamento soci (il "**Finanziamento**") con l'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. ("**Marcegaglia Investments**"), destinato a sostenere le esigenze finanziarie e supportare il Gruppo nell'ambito dell'attuazione dei piani strategici dello stesso.

Il Finanziamento (di massimi euro 15 milioni) da erogarsi da parte di Marcegaglia Investments ha una durata pari a 3 anni, un tasso di interesse pari all'Euribor 3 mesi maggiorato di 400 bps in ragione d'anno. Il rimborso della quota interessi é prevista il 31 gennaio di ogni anno a decorrere dal 31 gennaio 2024.

L'operazione di cui alla sottoscrizione del Finanziamento (l'"**Operazione**") si qualifica come operazione con parte correlata (in quanto Marcegaglia Investments esercita il controllo di fatto sulla Società) e di maggiore rilevanza, in quanto l'indice del controvalore e l'indice delle passività hanno superato la soglia del 5%, ai sensi del Regolamento Operazioni con Parti Correlate adottato da Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato (il "**Regolamento OPC**"), nonché della Procedura inerente la disciplina delle operazioni con parti correlate adottata dalla Società con efficacia dal 1 luglio 2021 (la "**Procedura OPC**").

Con riferimento all'Operazione, si comunica altresì che, in ottemperanza a quanto previsto dal Regolamento OPC e dalla Procedura OPC, la Società ha tempestivamente fornito al Comitato OPC tutte le informazioni necessarie al fine del rilascio, da parte dello stesso, del parere circa l'interesse della Società alla sottoscrizione del Finanziamento, nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni e che, in data 31 luglio 2023, è stato rilasciato un parere a favore del Comitato per le operazioni con parti correlate da parte di EnVent Italia Sim S.p.A. (il "**Parere EnVent**"), il quale attesta che "lo spread di 400bps applicato al Finanziamento di cui al presente parere è da considerarsi in linea con il premio al rischio medio pagato dalle imprese non finanziarie, sia in quanto

coerente con i tassi di operazioni di finanziamento privato ed emissione di minibond nel triennio 2020-2022 e coerente con il benchmark di mercato (ETF HIGH Yield Europeo) ad oggi, tenuto conto della totale assenza di garanzie, della natura revolving e dell'assenza di altri oneri espliciti o impliciti (commitment fee, agency fee, etc) del Finanziamento, sia in relazione al contesto aziendale del Gruppo affidato". Il Consiglio di Amministrazione, pertanto, tenuto conto del parere positivo rilasciato dal Comitato OPC e del Parere EnVent, ha deliberato l'approvazione dell'Operazione.

Il documento informativo relativo all'Operazione, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento OPC e dalla Procedura OPC, sarà messo a disposizione del pubblico con le modalità e secondo i termini di legge.

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 – brambilla@secnewgate.it – 338 6272146

Michele Bon – bon@secnewgate.it – 338 6933868

Daniele Pinosa – pinosa@secnewgate.it – 335 7233872

Allegati:

- conto economico consolidato di sintesi al 30 giugno 2023

- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2023
- rendiconto finanziario al 30 giugno 2023
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 30 giugno 2023

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
AGENCY e CORPORATE SERVICES		
Ricavi da attività di agency	8.557	11.873
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	18.790	15.350
Altri proventi	317	192
Costi e spese operative	-24.915	-23.624
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	2.749	3.790
REAL ESTATE NETWORK SERVICES		
Ricavi network franchising immobiliare	5.902	9.946
Ricavi network condominio e tec	22.012	56.033
Ricavi network finanziario	4.890	4.551
Altri proventi	349	222
Costi e spese operative	-28.384	-56.897
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	4.769	13.855
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	-370	-80
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	7.148	17.565
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-212	-217
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	6.936	17.348
Ammortamenti	-1.291	-1.320
Accantonamenti	-516	-19
Svalutazioni	-2.953	-4.008
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-4.760	-5.346
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	2.176	12.001
Proventi ed oneri da partecipazioni	-116	-151
Proventi finanziari	21	14
Oneri finanziari	-2.239	-555
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-2.334	-692
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-158	11.309
IMPOSTE SUL REDDITO	-91	-1.180
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-249	10.129
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	-792	-3.329
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-1.041	6.800

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2023	31.12.2022
Crediti finanziari	221	423
Debiti per imposte sul reddito	-815	-410
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	42.037	30.023
Capitale netto di funzionamento	41.443	30.036
Imposte anticipate e differite	7.621	7.292
Immobilizzazioni immateriali nette	7.068	9.285
Immobilizzazioni materiali nette	6.790	6.725
Partecipazioni	1.626	1.082
Altre attività	214	179
Attività (passività) fisse nette	23.319	24.563
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.892	-1.928
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	60.227	50.028
Debiti finanziari a breve termine	21.099	10.719
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-12.472	-15.774
Debiti finanziari a medio/lungo termine	15.763	17.072
Indebitamento finanziario netto	24.390	12.017
Capitale e riserve di terzi	2.192	3.823
Patrimonio netto del Gruppo	33.645	34.188
Totale	60.227	50.028

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO (in migliaia di Euro)

01.01.2023 **01.01.2022**
30.06.2023 **30.06.2022**

	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-1.041	6.800
- Risultato di pertinenza di terzi	-2.132	-588
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.292	1.320
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	116	151
- Accantonamento svalutazione crediti	2.810	3.765
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	1.159	309
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-36	-119
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	132	15
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	502	99
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	-15.702	-13.443
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-12.900	-1.691
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	1.960	-225
- - materiali	-255	-79
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società	-661	-243
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	242	377
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	1.286	-170
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	7.855	4.777
- Riserva da stock option	408	0
- Altre differenze di consolidamento	90	74
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	8.353	4.851
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-3.261	2.990
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	14.204	6.645
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	10.943	9.635

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 30/06/2023

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	293	47		344	33	255	7	
G Rent S.p.A.		117		45	37	16		
Professione casa S.p.A.		2.540		2.292	378	299		
Totale collegate	293	2.704		2.681	448	570	7	
Società consociate								
Albarella S.r.l.		3			9			
Marcegaglia Holding S.r.l.		166			147			
Canonici Salvatore				12		4		
Canonici Andrea				16		4		
Euro Energy Group S.r.l.		7			9			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		89			107			
Pugno chiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		130			50			
Marcegaglia Investments S.r.l.			2.067					67
Marcegaglia Plates S.r.l.		31			18			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		90			73			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		112		109	102	2		
Marcegaglia Palmi e Bertoli S.p.A.		11			17			
Totale consociate		655	2.067	137	541	10		67
TOTALE	293	3.359	2.067	2.818	989	580	7	67
Totale Consolidato	1.750	221.951	36.861	179.745	60.847	47.972	25	2.719
Percentuale su totale Gruppo	17%	2%	6%	2%	2%	1%	28%	2%

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 30/06/2023

	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.		2.302		474	1.041	104	506	
Tree Real Estate S.r.l.		1.589	1.622	224	408			22
Gabetti Agency S.p.A.	13.851	4.196		849	1.688	292	226	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.194	3.372	804	186			54
Patrigest S.p.A.		1.419		31	323			
Gabetti Franchising S.r.l.		1.563		103	663			
Abaco Engineering S.r.l.		1.037	206		161		170	6
Monety S.r.l.		576		824	105			
Gabetti Lab S.p.A.		12.653			126		3.170	
Moon Energy S.r.l.	452	21		104	12		7	
AssicuraRE S.r.l.		35		66	23			
Totale controllate	14.303	26.585	5.200	3.479	4.736	396	4.079	82
Società collegate								
Wkicasa S.r.l.		45			30			
GRent S.p.A.		237		33	25	16		
ProfessioneCasa S.p.A.		595		33	102			
Totale collegate		877		66	157	16		
Società consociate								
Canonici Salvatore				12		4		
Marcogaglia Investments S.r.l.			2.067					67
Totale consociate			2.067	12		4		67
TOTALE	14.303	27.462	7.267	3.557	4.893	416	4.079	149
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	15.503	29.454	8.996	7.446	5.079	2.901	4.083	192
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	92%	93%	81%	48%	96%	14%	99%	78%