

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS: APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2023

Ricavi operativi del Gruppo pari a 193,1 milioni di euro, in crescita del 27% rispetto a 152,5 milioni di euro del 2022

Ebitda servizi pari a 22,9 milioni di euro (inferiore rispetto a euro 27,2 milioni di euro del 2022) per un diverso mix di attività

Risultato netto del Gruppo pari a un milione di euro, inferiore rispetto a euro 11,6 milioni di euro dell'anno precedente

Convocata Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti per il 29 aprile 2024

- Ricavi operativi pari a 193,1 milioni di euro, in crescita del 27% rispetto ad euro 152,5 milioni di euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente;
- EBITDA servizi pari a 22,9 milioni di euro rispetto a 27,2 milioni di euro, a seguito soprattutto del cambio di strategia di Gabetti Lab verso l'attività di Appaltatore con marginalità più basse, dovuto al cambiamento della normativa sulle riqualificazioni edilizie;
- EBIT di Gruppo pari a 11,5 milioni di euro, in diminuzione rispetto a 13,2 milioni di euro di fine 2022;
- Risultato netto pari un milione di euro, in crescita rispetto ai trimestri precedenti ma inferiore rispetto a 11,6 milioni di euro dell'esercizio precedente.

Milano, 18 marzo 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 31 dicembre 2023 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi pari ad euro 22,9 milioni, in riduzione rispetto ad euro 27,2 milioni del 31 dicembre 2022.

Il 2023 conferma le previsioni di un anno in cui il mercato immobiliare è stato caratterizzato dall'instabilità del quadro economico e, soprattutto, dall'aumento dei tassi di interesse che hanno fortemente influenzato sia le operazioni di capital markets (-48%) sia le compravendite di abitazioni (-9,7%). Il contesto di riferimento rimane quindi ancora contraddistinto da un quadro geopolitico complesso e da diverse variabili macroeconomiche, tassi d'interesse e inflazione, i cui effetti negativi sono perdurati nel

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

corso di tutto il 2023, ma che potrebbero migliorare nel breve-medio termine. La curva inflattiva ha ormai imboccato la discesa verso la sua normalizzazione e potrebbe portare un'ondata di fiducia nei consumatori favorendo un andamento positivo.

In tale quadro, i ricavi dell'Agency e Corporate Services sono risultati allineati rispetto all'anno precedente, grazie ad un ottimo 4° trimestre che ha consentito di recuperare il ritardo dei primi 9 mesi. In crescita sono stati i ricavi di Patrigest e di Abaco che hanno compensato la contrazione dell'Agency diretta. La linea di business Real Estate Network Services ha registrato ricavi in aumento (+41%), grazie prevalentemente all'attività di Appaltatore, in crescita anche i ricavi "core" del franchising (al netto del deconsolidamento di Professionecasa, ceduta a settembre 2022 e di Grimaldi, ceduta a giugno 2023) e della segnalazione finanziaria.

La riduzione dell'EBITDA rispetto all'anno precedente riguarda entrambe le linee di business: la business unit Agency e Corporate Services a causa soprattutto di Gabetti Agency, nonostante l'ottima performance di Abaco, mentre per la business unit Real Estate Network Services soprattutto a seguito della diversa marginalità dell'attività di Appaltatore svolta da Gabetti Lab rispetto alla precedente attività di consulenza.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 11,5 milioni, inferiore rispetto al 31 dicembre 2022 pari ad euro 13,2 milioni. Inferiore è risultata la voce "ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni" grazie alle minori svalutazioni crediti pari ad euro 7,6 milioni rispetto ad euro 10,9 milioni del 2022 (in riduzione in particolare su Gabetti Lab e sul franchising), sostanzialmente in linea sono stati gli ammortamenti pari ad euro 2,7 milioni. Al 31 dicembre 2023 sono inoltre presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 0,7 milioni, assenti nel 2022.

Al 31 dicembre 2023 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro un milione rispetto ad euro 11,6 milioni del 2022.

*"Il Gruppo chiude l'esercizio 2023 con un risultato positivo dopo le difficoltà della prima parte dell'anno. – **dichiara Fabrizio Prete, Presidente del Gruppo Gabetti** – Un importante risultato ottenuto in un contesto fortemente penalizzato dal cambio normativo inerente al tema delle riqualificazioni che ha rallentato, e in parte bloccato, l'operatività di Gabetti Lab per alcuni mesi con ripercussioni anche sul franchising. Inoltre l'incertezza del mercato già segnato dal peggioramento dei mercati finanziari e dall'inasprimento della crisi internazionale ha portato a una riduzione dei ricavi e delle marginalità di Gabetti Agency rispetto all'esercizio precedente".*

*"L'esercizio appena concluso conferma la capacità del Gruppo di produrre un volume di ricavi molto rilevante nonostante le difficoltà del mercato di riferimento. – **commenta***

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

L'Amministratore Delegato Roberto Busso – *Le difficoltà dell'Agency diretta sono state più che compensate da Abaco, con ricavi in crescita dell'11% e soprattutto con un'EBITDA in crescita del 77%, a conferma della stabilità e continuità nei risultati raggiunta nell'ambito dei servizi tecnici immobiliari".*

"Nonostante le difficoltà – dichiara Marco Speretta, Direttore Generale del Gruppo – cresce la nostra rete di franchising immobiliare, focalizzata da quest'anno su un solo marchio, aumentano i servizi offerti ai nostri affiliati, si conferma in sviluppo il settore della mediazione creditizia nonostante l'aumento dei tassi. Gabetti Lab ha ottimizzato le reti e si è concentrata sull'attività diretta di appalto, generando ricavi in forte crescita seppur con minori marginalità".

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 31 dicembre 2023 è stato pari ad euro 5,0 milioni (inclusivo di euro 1,0 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in riduzione del 16% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'Agency Diretta ha registrato ricavi in diminuzione del 24%, penalizzata dalla contrazione del mercato immobiliare. A livello dei singoli settori l'andamento è stato il seguente: Corporate e Santandrea -26%, Home Value -27%, in crescita Portfolio Management +7%. L'EBITDA pari ad euro -0,65 milioni è risultato inferiore rispetto ad euro 2,16 milioni del 31 dicembre 2022 per effetto soprattutto dei minori ricavi.

Al 31 dicembre 2023 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita dell'11% rispetto al 2022, grazie all'Engineering (+31%), al Facility (+21%), in leggera crescita tutti gli altri dipartimenti tranne il Loans (-13%) per la parte perizie Retail, legate ai mutui bancari che con l'aumento dei tassi di interesse hanno subito un rallentamento. L'EBITDA è pari ad euro 4,5 milioni, in netto miglioramento rispetto ad euro 2,6 milioni dell'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 33% 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 positivo pari ad euro +0,1 milioni, inferiore però rispetto ad euro 0,4 milioni del 31 dicembre 2022.

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 non significativi nel corrente esercizio e con un EBITDA al 31 dicembre 2023 in sostanziale pareggio.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 19,0 milioni (inclusivo di euro 0,2 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in riduzione rispetto ad

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

euro 21,5 milioni del 31 dicembre 2022 (che comprendeva peraltro l'effetto positivo per euro 0,2 milioni derivante da Professionecasa di cui è stata ceduta la maggioranza in data 20 settembre 2022 e per euro 0,2 milioni relativo a Grimaldi ceduta totalmente in data 13 giugno 2023).

In linea con le attese si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti, che conta n. 705 contratti al 31 dicembre 2023, in crescita di n. 27 punti netti rispetto a fine 2022. In data 13 giugno 2023 in linea con la strategia del Gruppo di puntare su un'unica rete e un unico marchio, è stato ceduto il 100% di Grimaldi franchising attraverso un'operazione di management buy-out.

Al 31 dicembre 2023 sono presenti euro 0,8 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da agenzie affiliate, in sensibile riduzione rispetto ad euro 5,8 milioni dello scorso anno (di cui euro 1,3 milioni relativi a Professionecasa ed euro 1,2 milioni relativi a Grimaldi). Quest'attività, come precedentemente accennato, è stata fortemente penalizzata dal cambio normativo avvenuto nei primi mesi del 2023 che di fatto ha bloccato definitivamente il mercato. Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi sono pari a euro 2,2 milioni. I ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono in crescita del 5% rispetto al 31 dicembre 2022.

L'EBITDA è stato pari ad euro 1,7 milioni, in riduzione rispetto ad euro 3,3 milioni del 31 dicembre 2022 (di cui euro 0,2 milioni relativi a Professionecasa ed euro 0,2 milioni di Grimaldi) proprio per effetto delle minori segnalazioni a Gabetti Lab per le operazioni di riqualificazione.

Prosegue l'attività di Gabetti Lab nella riqualificazione degli edifici. Nel corso del 2023 è stata effettuata un'ottimizzazione delle reti Condominio e Tec al fine di adeguare la rete ai nuovi livelli di attività: al 31 dicembre 2023 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 198 affiliati (n. 321 al 31 dicembre 2022) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 372 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 761 al 31 dicembre 2022).

Al 31 dicembre 2023 i ricavi complessivi di Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel sono stati pari ad euro 115,3 milioni, in forte crescita rispetto ad euro 70,5 milioni del 2022.

Mentre è risultata in riduzione l'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione, è in forte crescita l'attività di Appaltatore (attività partita alla fine del 2022), che al 31 dicembre ha registrato ricavi per euro 105,3 milioni, rispetto ad euro 1,3 milioni del 2022.

Al 31 dicembre 2023 sono inoltre presenti ricavi per euro 4,4 milioni inerenti al progetto "smart building", nuova linea di business partita quest'anno e relativa a servizi di installazione e gestione di soluzioni "Hardware – Software" per monitorare i consumi energetici negli edifici.

L'EBITDA è stato complessivamente pari ad euro 17,1 milioni, inferiore rispetto ad euro 17,4 milioni dell'anno precedente.

Con riferimento all'attività di appaltatore, in data 5 giugno 2023, 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, Gabetti Lab ha acquisito il 51% di Voxel S.p.a., i cui ricavi (per la quota del periodo) sono stati pari ad euro 42,1 milioni con un EBITDA pari ad euro 5,1 milioni.

Al 31 dicembre 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 31 dicembre 2023 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 10,5 milioni, superiori rispetto ad euro 9,9 milioni del 2022; l'EBITDA è stato negativo per euro 0,1 milioni, in diminuzione rispetto ad euro 0,5 milioni del 2022 prevalentemente dovuto ad Assicurare che non ha ancora raggiunto il break-even ed alla crescita in Monety dei costi verso i mediatori creditizi.

L'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -1,1 milioni (inclusivo di euro 0,9 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), inferiore rispetto ad euro -0,3 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, prevalentemente per i maggiori costi del personale afferenti alla valutazione attuariale dei piani di stock option in base al principio contabile internazionale IFRS 2, al 31 dicembre 2023 pari ad euro 0,8 milioni, non presenti l'anno precedente.

Al 31 dicembre 2023 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 11,0 milioni, di cui euro 1,9 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (dato allineato al 2022) è risultata inferiore rispetto ad euro 13,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,7 milioni, sostanzialmente allineati rispetto al 2022 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 7,6 milioni, rispetto ad euro 10,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale decremento è soprattutto relativo a Gabetti Lab, il cui ammontare dei crediti e la relativa rischiosità ha richiesto meno svalutazioni rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente ed al network franchising, anche a seguito della cessione di Professionecasa e Grimaldi. Al 31 dicembre 2023 sono inoltre presenti euro 0,7 milioni di accantonamenti al fondo rischi e oneri (assenti nel 2022).

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 4,9 milioni, in peggioramento rispetto ad euro -0,1 milioni del 2022, dovuto in parte alla minusvalenza di euro 1 milione derivante dalla vendita del 100% di Grimaldi attraverso un'operazione di management buy-out ed in parte ai maggiori interessi passivi maturati sui nuovi finanziamenti accesi nel corso del 2022 e del 2023 legati prevalentemente all'attività di appaltatore; si evidenzia inoltre che nei dati comparativi al 31 dicembre 2022 era presente la plusvalenza di euro 1,5 milioni derivante dalla vendita di Professionecasa.

Al 31 dicembre 2023 sono presenti imposte negative per euro 2,8 milioni rispetto alle imposte positive di euro 1,5 milioni del 2022; in tale voce sono presenti imposte anticipate nette per euro 0,5 milioni calcolate sulla base dei risultati prospettici previsti nel 2024, 2025 e 2026 (Euro 3,1 milioni nel 2022).

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2023 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 36.099 mila (euro 34.188 mila al 31 dicembre 2022), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 4.354 mila (euro 3.823 mila al 31 dicembre 2022) e quindi il patrimonio netto totale è pari ad euro 40.453 mila (euro 38.011 mila al 31 dicembre 2022).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 42.066 mila (euro 38.414 mila del 31 dicembre 2022).

Indebitamento Finanziario

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del **Gruppo Gabetti** al 31 dicembre 2023 ammonta ad euro 60,6 milioni, composto per euro 43,0 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 35,8 milioni non correnti al netto di euro 24,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,2 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 54,4 milioni con un incremento di euro 48,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2022, di cui euro 14,1 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 nel corso del 2023 è stata in assorbimento per

circa euro 29,3 milioni (di cui euro 27,9 milioni riconducibili a Gabetti Lab) oltre ad euro 1,6 milioni di gestione fiscale/straordinaria ed euro 3,3 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 che avvengono ai SAL fiscali tramite cessione del credito hanno cominciato a manifestarsi finanziariamente negli ultimi mesi del 2023 e stanno proseguendo a ritmi importanti nei primi mesi del 2024; ciò ha provocato nel 2023 un importante assorbimento di cassa operativo, tipico di questo business.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2023 include:

- l'importo di euro 20,8 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 15,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.

L'indebitamento finanziario corrente al 31 dicembre 2023 include:

- l'importo di euro 9,93 milioni relativo alla quota a breve dei dieci mutui chirografari concessi, sopra citati;
- l'importo di euro 16,9 milioni relativo a 5 operazioni di lending crowdfunding;
- l'importo di euro 6,9 milioni relativo al finanziamento soci a breve termine concesso dagli azionisti di Voxel S.p.A (capitale euro 6,44 milioni oltre ad interessi maturati per euro 0,43 milioni) e di Ruralset (capitale euro 0,04 milioni);
- l'importo di euro 7,0 milioni relativi ad un contratto di reverse factoring;
- l'importo di euro 1,64 milioni relativi ad un contratto di anticipo fatture;
- l'importo di euro 0,5 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine;
- l'importo di euro 0,14 milioni relativi al debito per l'acquisto di Voxel S.p.A.

Al 31 dicembre 2023 è presente una linea di credito concessa dal sistema bancario per euro 1,8 per crediti di firma e carte di credito oltre ad euro un milione di scoperto di cassa su Gabetti Lab, non utilizzato al 31 dicembre 2023.

In data 19 luglio la capogruppo ha rilasciato una lettera di Patronage del valore di euro 5 milioni a garanzia del contratto di anticipo fatture stipulato da Gabetti Lab con Bper Banca, inoltre nel corso del 4° trimestre 2023 la capogruppo ha rilasciato fideiussioni per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito.

Alla data del 31 dicembre 2023 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della **Capogruppo** al 31 dicembre 2023 ammonta ad euro 19,5 milioni, composto per euro 8,2 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 15,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 5,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 1,6 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 17,9 milioni, con un incremento di euro 14,8 milioni rispetto ad euro 3,1 milioni del 31 dicembre 2022 a seguito della movimentazione dei finanziamenti soci e dei finanziamenti verso società controllate non inclusi tra le attività finanziarie.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2023 include l'importo di euro 15,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; l'incremento rispetto al 31 dicembre 2022 riguarda questo nuovo contratto di finanziamento stipulato con Marcegaglia di euro 15 milioni al fine di sostenere le esigenze finanziarie e supportare i piani strategici del Gruppo, anche con particolare riferimento al perseguimento di obiettivi di business di Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A..

Al 31 dicembre 2023 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,3 milioni per crediti di firma e carte di credito.

In data 19 luglio la capogruppo ha rilasciato una lettera di Patronage del valore di euro 5 milioni a garanzia del contratto di anticipo fatture stipulato da Gabetti Lab con Bper Banca, inoltre nel corso del 4° trimestre 2023 la capogruppo ha rilasciato fideiussioni per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito.

Resta importante il monitoraggio di tutte le attività effettuate dal Gruppo, in quanto l'eventuale peggioramento dei risultati economici potrebbe provocare effetti negativi anche sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Dal punto di vista economico il risultato del 2023 complessivamente è stato superiore rispetto al budget sia a livello di ricavi sia a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) grazie all'ottima performance del Gruppo Gabetti Lab e di Abaco; in linea il Franchising mentre Gabetti Agency ha sofferto la contrazione del mercato immobiliare ed il cambio di strategia nella divisione Santandrea Luxury Houses & Top Properties con i relativi investimenti.

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo del 2023 è risultato in assorbimento ed inferiore alle previsioni di budget. Per la parte del Gruppo extra Gabetti Lab hanno influito in particolare lo slittamento dell'incasso di alcune importanti posizioni. Per la parte relativa al Gruppo Gabetti Lab l'andamento finanziario operativo nel 2023 è stato in forte assorbimento, sostanzialmente in linea con le previsioni riviste sulla base dell'attività di Appaltatore che ha sempre più aumentato i volumi e che ha richiesto pagamenti iniziali e mensili alle imprese costruttrici mentre gli incassi che avvengono ai SAL fiscali tramite cessione del credito hanno cominciato a manifestarsi finanziariamente negli ultimi mesi del 2023; ciò ha provocato un importante assorbimento di cassa operativo tipico di questo business. A tal riguardo il Gruppo per finanziare la gestione operativa ha negoziato nuove linee di credito sia con Istituti di credito sia con il socio di controllo per poter finanziare tale attività.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non si evidenziano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

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 nel 2024 ad un risultato economico positivo e ad una generazione di cassa, semprechè non vi siano effetti economici particolarmente negativi derivanti dall'inasprimento della crisi internazionale e dal peggioramento dei mercati finanziari.

PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN MERITO AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Il Consiglio di Amministrazione proporrà all'Assemblea degli Azionisti di destinare il risultato d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. pari ad euro 2.834.860,18, quanto ad euro 141.743,01 a riserva legale e per la restante parte pari ad euro 2.693.117,17 a riserva straordinaria.

Convocazione Assemblea Straordinaria e Ordinaria degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea Straordinaria e Ordinaria degli Azionisti per il giorno 29 aprile 2024 alle ore 15 in unica convocazione con il seguente ordine del giorno:

Parte straordinaria

1. Modifica degli articoli 11 e 20 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti

Parte ordinaria

1. Relazione sulla Politica di Remunerazione e sui compensi corrisposti ex art. 123 – ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Deliberazioni inerenti e conseguenti:
 - 1.1 Approvazione della Sezione I.
 - 1.2 Deliberazioni sulla Sezione II.
2. Bilancio al 31 dicembre 2023 di Gabetti Property Solutions S.p.A., Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Destinazione del risultato d'esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
4. Nomina del Collegio Sindacale:
 - 4.1 Nomina dei componenti del Collegio Sindacale;
 - 4.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;
 - 4.3 Determinazione del compenso dei componenti del Collegio Sindacale.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

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 31 dicembre 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 loota S.r.l., tramite la sottoscrizione di un aumento di capitale sociale in parte offerto in opzione ai soci ed in parte riservato a Gabetti Lab S.p.A., pari ad euro 326 mila. Inoltre, a seguito dell'acquisto di ulteriori quote cedute da alcuni soci, la quota detenuta da Gabetti Lab S.p.A. nella società loota S.r.l. al 30 giugno 2023 è pari al 25% del capitale sociale.
- In data 14 aprile 2023 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 21.357,95 oltre a sovrapprezzo di massimi euro 978.642,05, da offrirsi in sottoscrizione in proporzione ai soci ai sensi dell'art. 2481-bis, primo comma, c.c. ed il termine finale dell'aumento è fissato al 15 aprile 2024; di

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

aumentare, a pagamento, in via scindibile e per tranches, il capitale sociale per massimi nominali euro 16.872,80 oltre a sovrapprezzo di massimi euro 773.127,20, da offrirsi in sottoscrizione in via riservata a terzi e a un socio ed il termine finale dell'aumento è fissato al 30 aprile 2024; di aumentare, a titolo gratuito non proporzionale a favore di alcuni specifici soggetti, il capitale sociale per nominali euro 25.958,85 mediante imputazione a capitale di corrispondente importo tratto dalla "riserva sovrapprezzo quote".

In data 14 giugno 2023 è stata recepita dal Registro Imprese l'aumento a titolo gratuito del capitale sociale.

Nei mesi di novembre e dicembre è iniziata l'esecuzione di aumento a pagamento del capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 4 aprile 2023, che termineranno entro il 15 aprile 2024 e il 30 aprile 2024.

A seguito della sottoscrizione a titolo gratuito, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 28,12% del capitale sociale.

- In data 14 aprile 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi il 10% della quota di possesso (pari al 90% del capitale sociale della società) della partecipazione detenuta in Assicurare S.r.l.
A seguito della cessione, la quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Assicurare S.r.l. è pari all' 80% del capitale sociale.
- In data 5 giugno 2023 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato una quota della società Voxel S.p.A. pari al 51% del capitale sociale al prezzo di euro 270.548,37 complessivi.
- In data 13 giugno 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto l'intera quota di possesso, pari al 100% del capitale sociale della società, della partecipazione detenuta in Grimaldi Franchising S.p.A..
- In data 9 agosto 2023 la società Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato una quota della società Ruralset S.r.l. pari al 70% del capitale sociale al prezzo di Euro 158.422,93 complessivi.
- In data 18 ottobre 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto alla Gabetti Property Solutions S.p.A. l'intera quota di possesso, pari all'80% del capitale sociale della società, della partecipazione detenuta in Assicurare S.r.l..

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.

CONTATTI INVESTOR RELATOR

Marco Speretta

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

e-mail: 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 31 dicembre 2023
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2023
- situazione patrimoniale e conto economico della Capogruppo al 31 dicembre 2023
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 31 dicembre 2023
- rendiconto finanziario consolidato e della Capogruppo al 31 dicembre 2023

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

| (Dati in migliaia di Euro) | 01.01.2023 31.12.2023 | 01.01.2022 31.12.2022 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| AGENCY e CORPORATE SERVICES | | |
| Ricavi da attività di agency | 16.550 | 21.642 |
| Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari | 36.483 | 32.024 |
| Altri proventi | 1.254 | 585 |
| Costi e spese operative | -49.296 | -48.276 |
| EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A) | 4.991 | 5.975 |
| REAL ESTATE NETWORK SERVICES | | |
| Ricavi network franchising immobiliare | 10.583 | 17.068 |
| Ricavi network condominio e tec | 115.337 | 70.536 |
| Ricavi network finanziario | 10.461 | 9.898 |
| Altri proventi | 2.462 | 697 |
| Costi e spese operative | -119.830 | -76.687 |
| EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B) | 19.013 | 21.512 |
| EBITDA CAPOGRUPPO - (C) | -1.113 | -298 |
| EBITDA SERVIZI - (A+B+C) | 22.891 | 27.189 |
| Interessi su mutui | 15 | 24 |
| Altri proventi | 3 | 0 |
| Costi e spese operative | -439 | -261 |
| EBITDA ALTRI BUSINESS - (D) | -421 | -412 |
| EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D) | 22.470 | 26.777 |
| Ammortamenti | -2.749 | -2.668 |
| Accantonamenti | -701 | 0 |
| Svalutazioni | -7.563 | -10.908 |
| Rivalutazioni | 0 | 0 |
| AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI | -11.013 | -13.576 |
| EBIT - RISULTATO OPERATIVO | 11.457 | 13.201 |
| Proventi ed oneri da partecipazioni | -189 | 1.030 |
| Proventi finanziari | 49 | 112 |
| Oneri finanziari | -4.718 | -1.278 |
| PROVENTI E ONERI FINANZIARI | -4.858 | -136 |
| RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI | 6.599 | 13.065 |
| IMPOSTE SUL REDDITO | -2.772 | 1.477 |
| RISULTATO ECONOMICO LORDO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI | 3.827 | 14.542 |
| (UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI | -2.784 | -2.924 |
| RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO | 1.043 | 11.618 |

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

| GRUPPO GABETTI | | |
|---|----------------|---------------|
| DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA | | |
| (Dati in migliaia di Euro) | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Crediti finanziari | 78 | 423 |
| Debiti per imposte sul reddito | -679 | -410 |
| Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti | 82.421 | 30.023 |
| Capitale netto di funzionamento | 81.820 | 30.036 |
| Imposte anticipate e differite | 8.056 | 7.292 |
| Immobilizzazioni immateriali nette | 6.929 | 9.285 |
| Immobilizzazioni materiali nette | 6.998 | 6.725 |
| Partecipazioni | 1.553 | 1.082 |
| Altre attività | 217 | 179 |
| Attività (passività) fisse nette | 23.753 | 24.563 |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | -1.911 | -1.928 |
| Fondi a lungo termine | -2.643 | -2.643 |
| Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento | 101.019 | 50.028 |
| Debiti finanziari a breve termine | 44.615 | 10.719 |
| Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve | -24.435 | -15.774 |
| Debiti finanziari a medio/lungo termine | 40.386 | 17.072 |
| Indebitamento finanziario netto | 60.566 | 12.017 |
| Capitale e riserve di terzi | 4.354 | 3.823 |
| Patrimonio netto del Gruppo | 36.099 | 34.188 |
| Totale | 101.019 | 50.028 |

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

| | ATTIVITA' | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----|--|-------------------|-------------------|
| | Attività non correnti | | |
| 1 | Immobilizzazioni materiali | 1.835.740 | 2.350.800 |
| 2 | Immobilizzazioni immateriali | 76.791 | 121.557 |
| 3 | Partecipazioni in controllate | 10.483.379 | 10.493.956 |
| 4 | Partecipazioni in collegate | 12.265 | 12.265 |
| 5 | Attività per imposte differite | 806.185 | 2.773.923 |
| 29 | Altri crediti finanziari a lungo termine | 15.000.000 | 0 |
| 6 | Altre attività a lungo termine | 50.620 | 52.420 |
| | Totale attività non correnti | 28.264.980 | 15.804.921 |
| | Attività correnti | | |
| 7 | Crediti commerciali e altri crediti a breve termine | 26.681.937 | 23.887.196 |
| 8 | Altri crediti finanziari a breve termine | 18.994.196 | 16.036.888 |
| 9 | Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti | 4.150.909 | 1.598.869 |
| | Totale attività correnti | 49.827.042 | 41.522.953 |
| | TOTALE ATTIVO | 78.092.022 | 57.327.874 |

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

| PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA' | | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Capitale sociale e riserve | | | |
| 10 | Capitale sociale | 14.869.514 | 14.869.514 |
| 11 | Sovraprezzo azioni | 10.138.234 | 10.138.234 |
| 11 | Altre riserve | 14.183.931 | 5.302.797 |
| 11 | Utili/perdite a nuovo | 39.190 | 37.671 |
| 11 | Utili/perdite del periodo | 2.834.860 | 8.065.347 |
| | Totale patrimonio netto | 42.065.729 | 38.413.563 |
| Passività non correnti | | | |
| 12 | Debiti finanziari a lungo termine | 16.098.674 | 2.787.713 |
| 13 | Passività per imposte differite | 105.430 | 71.094 |
| 14 | Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro | 383.258 | 374.454 |
| 15 | Fondi a lungo termine | 2.643.034 | 2.643.034 |
| | Totale passività non correnti | 19.230.396 | 5.876.295 |
| Passività correnti | | | |
| 16 | Debiti commerciali e altre passività a breve termine | 8.051.942 | 7.778.333 |
| 17 | Debiti finanziari a breve termine | 8.737.855 | 5.253.583 |
| 18 | Fondi rischi ed oneri | 6.100 | 6.100 |
| | Totale passività correnti | 16.795.897 | 13.038.016 |
| TOTALE PASSIVITA' | | 78.092.022 | 57.327.874 |

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

| | | Anno 2023 | Anno 2022 |
|----|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Attività continue | | |
| 19 | Ricavi | 10.006.450 | 9.453.982 |
| 20 | Altri proventi | 353.367 | 78.449 |
| | Totale valore della produzione | 10.359.817 | 9.532.431 |
| 21 | Costo del personale | 5.274.135 | 4.506.421 |
| 22 | Ammortamenti | 960.667 | 952.006 |
| 23 | Costi per servizi | 5.132.941 | 4.577.037 |
| 24 | Altri costi operativi | 1.105.791 | 769.539 |
| | Totale costi della produzione | 12.473.534 | 10.805.003 |
| | Risultato operativo | -2.113.717 | -1.272.572 |
| 25 | Proventi finanziari | 5.944.748 | 5.465.934 |
| 26 | Oneri finanziari | 807.238 | 482.673 |
| 27 | Valutazione di attività finanziarie | -249.000 | -379.000 |
| | Risultato prima delle Imposte | 2.774.793 | 3.331.689 |
| 28 | Imposte sul reddito | 60.067 | 4.733.659 |
| | RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO | 2.834.860 | 8.065.348 |

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato. Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si riportano le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2023

| | Crediti finanziari | Crediti commerciali | Debiti finanziari | Debiti commerciali | Ricavi | Costi | Proventi finanziari | Oneri finanziari |
|---------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------|----------------|----------------|---------------------|------------------|
| Società collegate | | | | | | | | |
| Wikicasa S.r.l. | | 80 | | 156 | 63 | 484 | | |
| G Rent S.p.A. | | 319 | | 12 | 119 | 34 | | |
| Professionecasa S.p.A. | | 2.542 | | 2.687 | 757 | 489 | | |
| Totale collegate | | 2.941 | | 2.855 | 939 | 1.007 | | |
| Società consociate | | | | | | | | |
| Albarella S.r.l. | | | | | 8 | | | |
| Marcegaglia Holding S.r.l. | | 228 | | 4 | 340 | 4 | | |
| Canonici Salvatore | | | | 8 | | 8 | | |
| Canonici Andrea | | | | 8 | | 8 | | |
| Euro Energy Group S.r.l. | | 7 | | | 19 | | | |
| Marcegaglia Buildtech S.r.l. | | 114 | | | 230 | | | |
| Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l. | | 13 | | | | | | |
| Marcegaglia Carbon Steel S.r.l. | | 85 | | | 104 | | | |
| Marcegaglia Investments S.r.l. | | | 15.531 | | | | | 531 |
| Marcegaglia Plates S.r.l. | | 34 | | | 37 | | | |
| Marcegaglia Specialties S.r.l. | | 88 | | | 155 | | | |
| Marcegaglia Ravenna S.p.A. | | 111 | | | 200 | 2 | | |
| Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.A. | | 16 | | | 40 | | | |
| Esperia Investor S.r.l. | | 428 | | | | | | |
| Totale consociate | | 696 | 15.531 | 20 | 1.141 | 22 | | 531 |
| TOTALE | | 3.637 | 15.531 | 2.875 | 2.080 | 1.029 | | 531 |
| Totale Consolidato | 1.323 | 299.992 | 85.001 | 217.363 | 192.985 | 161.190 | 64 | 4.576 |
| Percentuale su totale Gruppo | 0% | 1% | 18% | 1% | 1% | 1% | 0% | 12% |

Si ritiene che i rapporti in essere con parti correlate siano regolati a condizioni di mercato. Non è tuttavia possibile assicurare che ove le operazioni cui i rapporti con parti correlate si riferiscono fossero concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti ovvero eseguite le suddette operazioni alle medesime condizioni.

Di seguito il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo:

(Valori in Euro) Situazione al 31/12/2023

| | 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. | | 1.898.404 | 2.362.706 | 197.571 | 2.082.707 | 219.763 | 507.447 | 12.706 |
| Tree Real Estate S.r.l. | | 1.845.081 | 1.913.488 | 265.634 | 815.586 | | | 62.770 |
| Gabetti Agency S.p.A. | 14.132.574 | 5.311.741 | | 993.846 | 3.420.850 | 584.643 | 457.785 | |
| Gabetti Mutuicasa S.p.A. | | 1.372.808 | 3.427.819 | 931.561 | 360.007 | | | 109.177 |
| Patrigest S.p.A. | | 1.385.683 | | 407 | 645.404 | | | |
| Gabetti Franchising S.r.l. | | 1.299.923 | | 426.926 | 1.326.748 | | | |
| Abaco Engineering S.r.l. | 1.356.764 | 1.363.867 | | | 322.272 | | 176.764 | 8.151 |
| Money S.p.A. | | 394.839 | | 941.766 | 210.465 | | | |
| Gabetti Lab S.p.A. | 15.418.326 | 9.828.926 | | | 242.327 | | 4.145.989 | |
| Moon Energy S.r.l. | 338.947 | 41.467 | | 152.860 | 24.000 | | 14.447 | |
| AssicuraRE S.r.l. | | 61.102 | | 107.495 | 48.510 | | | |
| Ruraset S.r.l. | 90.247 | 3.376 | | | | | | |
| Glab Costruzioni S.r.l. | | 323.538 | | | 7.500 | | 100.770 | |
| Voxel S.p.A. | | 538.314 | | | 15.000 | | 519.607 | |
| Totale controllate | 31.336.858 | 25.669.069 | 7.704.013 | 4.018.066 | 9.521.376 | 804.406 | 5.922.809 | 192.804 |
| Società collegate | | | | | | | | |
| Wikicasa S.r.l. | | 80.359 | | | 60.000 | | | |
| G Rent S.p.A. | | 246.822 | | | 95.074 | 33.960 | | |
| Professionecasa S.p.A. | | 470.717 | | 32.949 | 180.000 | | | |
| Totale collegate | | 797.898 | | 32.949 | 335.074 | 33.960 | | |
| Società consociate | | | | | | | | |
| Canonici Salvatore | | | | 8.000 | | 8.000 | | |
| Marcegaglia Investments S.r.l. | | | 15.530.670 | | | | | 530.670 |
| Totale consociate | | | 15.530.670 | 8.000 | | 8.000 | | 530.670 |
| TOTALE | 31.336.858 | 26.466.967 | 23.234.683 | 4.059.015 | 9.856.450 | 846.366 | 5.922.809 | 723.474 |
| Totale Gabetti Property Solutions Spa | 33.994.196 | 26.681.937 | 24.836.529 | 8.051.942 | 10.359.817 | 6.238.732 | 5.944.748 | 807.238 |
| Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa | 92% | 99% | 94% | 50% | 95% | 14% | 99% | 90% |

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

| | Nota | 01.01.2023 31.12.2023 | 01.01.2022 31.12.2022 |
|---|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA | | | |
| - Utile (perdita) netto del Gruppo | | 1.043 | 11.618 |
| - Risultato di pertinenza di terzi | 13 | -140 | -993 |
| - Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni | 1-3-25-27 | 2.835 | 2.668 |
| - Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie | 4-31 | 189 | 464 |
| - Accantonamento svalutazione crediti | 8-27 | 7.255 | 10.337 |
| - Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari | 28-29 | 1.911 | 583 |
| - Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato | 16 | -18 | -133 |
| - Variazione netta del fondo rischi e oneri | 17-21 | 169 | -30 |
| - Variazione nel capitale e riserve di terzi | 13 | 672 | 573 |
| - Aumento debiti finanziari per primo consolidamento Voxel S.p.A. e Ruralset S.r.l. | 14-20 | 4.992 | 0 |
| - Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi | 5-7-8-15-18-19-27 | -60.356 | -26.800 |
| A Flusso monetario netto dell'attività operativa | | -41.447 | -1.713 |
| FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO | | | |
| - (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni: | | | |
| - - immateriali | 3 | 1.725 | -377 |
| - - materiali | 1 | -500 | -178 |
| - (Investimenti) Disinvestimenti/Variac. di partecipazioni in società | 4 | -661 | -567 |
| - Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari | 6-9-28 | 680 | 1.021 |
| B Flusso monetario netto dell'attività di investimento | | 1.243 | -101 |
| FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO | | | |
| - Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari | 14-20 | 48.320 | 9.234 |
| - Riserva da stock option | 11 | 905 | -31 |
| - Altre differenze di consolidamento | 12 | -36 | 170 |
| C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento | | 49.189 | 9.373 |
| D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C) | | 8.986 | 7.559 |
| E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI | | 14.204 | 6.645 |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E) | | 23.190 | 14.204 |

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------|----------------|---------------|
| FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA | | | |
| - Utile (perdita) netto | | 2.835 | 8.065 |
| - Ammortamenti | 1-2-22 | 961 | 952 |
| - Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti | 3-27 | 249 | 379 |
| - Accantonamento svalutazione crediti | 7-24 | 11 | 23 |
| - Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari | 25-26 | -201 | 379 |
| - Dividendi incassati | 25 | -670 | -955 |
| - Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato | 14 | 9 | -77 |
| - Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti | 5-6-7 | -835 | -5.813 |
| - Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti | 13-16 | 308 | 1.442 |
| A Flusso monetario netto dell'attività operativa | | 2.666 | 4.395 |
| FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO | | | |
| - (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni: | | | |
| - immateriali | 1-2 | -1 | -14 |
| - materiali | 1-2 | -52 | -22 |
| - (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni in società collegate | 4 | 0 | 49 |
| - (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni | 3-4 | -238 | 0 |
| - Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari | 8-29 | -17.041 | 2.949 |
| - Dividendi incassati | 25 | 670 | 470 |
| B Flusso monetario netto dell'attività di investimento | | -16.663 | 3.432 |
| FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO | | | |
| Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari | 12-17 | 15.733 | -7.259 |
| Stock option | 11 | 816 | 0 |
| Utili attuariali su tfr imputate a patrimonio | 11 | 1 | 54 |
| C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento | | 16.550 | -7.205 |
| D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C) | | 2.552 | 620 |
| E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI | | 1.599 | 979 |
| DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E) | | 4.151 | 1.599 |

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com