



**Gabetti Property Solutions S.p.A.**

Sede legale in Milano, Via Bernardo Quaranta 40

Capitale sociale Euro 14.869.514,00 i.v.

Codice fiscale e Iscr. al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029

REA di Milano n. 975958 - Partita IVA n. 03650800158

***Assemblea Straordinaria e Ordinaria degli Azionisti  
del 29 aprile 2024 (in unica convocazione)***

**Risposte alle domande pervenute prima dell'Assemblea ai sensi dell'art. 127 ter del D.Lgs. n. 58/1998**

**Il presente documento riporta le domande pervenute alla Società dall'azionista Valter Sartori con indicazione, per ciascuna domanda, della relativa risposta della Società ai sensi dell'art. 127 ter del D.Lgs. n. 58/1998.**

**Le risposte della Società sono riportate in blu e in grassetto sotto ciascuna domanda (o gruppo di domande).**

## **DOMANDE DEL SOCIO VALTER SARTORI**

Buon giorno.

Azionista Valter Sartori.

Domande per assemblea non in presenza 2024.

Quando proponete un business o quando un vostro cliente vuole fare business con voi vi incontrate e ne discutete in presenza o il tutto si riduce sempre a domande e risposte via email?

**Ci sono varie modalità di contatto dei clienti e dei potenziali clienti in considerazione dei diversi business proposti dal Gruppo Gabetti.**

Quando proponete soluzioni, quando un vostro cliente o di rimando voi stessi avete dubbi su dettagli, su numeri, quando presentate un offerta ne discutete personalmente o il tutto si riduce solamente a qualche email?

**Anche in questo caso non si può generalizzare, dipende dalla casistica specifica.**

Perché fate meeting, lezioni sul business immobiliare, convention e non avete dedicato qualche ora a chi ha riposto in voi la propria fiducia e i propri risparmi?

**La Società è disponibile, attraverso i preposti canali di comunicazione, a dialogare con i propri azionisti.**

Perché ancora una volta non è stata convocata un assemblea in presenza, l'unica occasione per gli azionisti di incontrare nell'arco dell'anno i membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale?

**La Società si è avvalsa della facoltà, prevista dalla normativa applicabile, di tenere la riunione assembleare mediante l'intervento esclusivo del Rappresentante Designato ai sensi degli artt. 135-novies e 135-undecies del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998.**

Che opinione ha questa azienda dei propri azionisti di minoranza?

**La Società rispetta ed è aperta al dialogo con tutti gli azionisti, senza lacuna distinzione.**

Ho letto nella alla presentazione dei conti intermedi l'andamento rispetto alla previsione del budget, alle volte in linea, alle volte superiori.

**Durante l'esercizio possono registrarsi andamenti variabili correlati principalmente a specifici fattori e circostanze e/o all'andamento dei mercati anche di riferimento.**

Avete incontrato istituzioni e professionisti in ambito finanziario all'EnVent Winter Conference: Call for Growth, immagino abbiate presentato i vostri obiettivi finanziari per i prossimi anni.

**La Società all'EnVent Winter Conference non ha presentato alcun obiettivo finanziario per i prossimi anni.**

Quando aprite un cantiere, sicuramente avrete un obiettivo finale, che proporrete a un cliente che ne chiede informazione.

**Certo. L'obiettivo perseguito è quello di eseguire i lavori a regola d'arte per soddisfare i clienti.**

Leggo e riporto:

Gabetti è Marchio storico d'interesse nazionale. Un riconoscimento del Ministero dello Sviluppo Economico, riservato alle aziende italiane che hanno fatto e continuano a fare la "storia" dell'imprenditoria nazionale

Posso sapere quali sono gli obiettivi di Gabetti per fare la storia?

**L'obiettivo della Società è quello di essere uno dei principali operatori di mercato nell'ambito dei servizi immobiliari.**

Posso sapere quale è il budget 2024 di Gabetti?

**L'obiettivo per il 2024 della Società è quello di ottenere un risultato positivo e di migliorare la posizione finanziaria netta conseguente, principalmente, alla chiusura dei cantieri dell'attività di impresa svolte attraverso alcune sue controllate.**

Quale è il suo piano industriale per i prossimi 3 anni?

**La Società allo stato non prevede di comunicare al mercato il piano industriale.**

Come facciamo a giudicare l'operato dell'azienda se non conosciamo gli obiettivi che si è posta, se non presentate un piano industriale?

**Ogni azionista, sulla base delle informazioni messe a disposizione della Società al mercato, può effettuare le proprie valutazioni.**

Grimaldi è stata ceduta a seguito di un'operazione di buyout, ma a quale cifra?

**La partecipazione detenuta in Grimaldi Franchising S.p.A. è stata ceduta a un milione di euro.**

Nel bilancio dell'esercizio 2023 leggo che tale vendita ha generato minusvalenze per circa 1 ml di euro.

**Nella partecipazione era incluso un avviamento che era stato allocato in sede di acquisizione che ne aumentava il valore contabile.**

A quale cifra patrimoniale era stata messa a bilancio Grimaldi?

**Due milioni di euro c.a.**

Ho letto che intendete aprire circa 100 agenzie affiliate al marchio Gabetti . ogni anno, passando da 660 a 900 entro il 2025.

**L'obiettivo perseguito è quello di arrivare a 900 agenzie entro il 2025, avendo concentrato lo sviluppo del franchising con un unico marchio.**

Quanto paga di canone e di royalties ogni agenzia affiliata?

**La royalty media annua del 2023 è stata pari a circa 9.500 euro.**

Visto che avete presentato il bilancio il 18 Marzo e di seguito il Ministro Giorgetti ha posto in essere delle modifiche in tema sconto in fattura, il vostro progetto di cassa per il 2024 resta ancora quello di generare una cassa di 72.1 ml e di portare a fine esercizio un pfn in linea o positiva?

**La Società si riserva ogni più opportuna valutazione sugli impatti che la nuova disciplina potrà avere su alcune società controllate, anche in relazione alla eventuale conversione in legge del predetto decreto.**

**L'obiettivo perseguito dalla Società è allo stato quello di ridurre significativamente l'indebitamento per raggiungere una pfn di sostanziale pareggio.**

Visto le modifiche apportate dal Ministro Giorgetti, l'abolizione del Superbonus 110% e l'introduzione del Bonus 70%, considerando che ora siete anche General contractor, come cambieranno per voi le tempistiche di spesa e incasso?

**Si rinvia alla precedente risposta con riferimento alla nuova disciplina. Allo stato non sono previste modifiche che incidano sulle tempistiche di spesa e incasso per i cantieri in corso.**

L'autorità garante del mercato ha comminato una sanzione a Monety su un'azione iniziata a ottobre 2022, quando pensavate di informarci?

**Il provvedimento adottato dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato nei confronti di Monety S.p.A. è stato notificato alla società nel marzo 2024. La relativa informativa verrà quindi resa nell'ambito della prima trimestrale 2024.**

Pensate di mettere a bilancio a scopo precauzionale tale cifra sanzionata anche in caso di ricorso al Tar del Lazio?

**Si rinvia alla precedente risposta. La società provvederà a presentare, nei termini di legge, ricorso al TAR del Lazio per l'annullamento del provvedimento adottato dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato.**

Abbiamo visto scendere le quotazioni per ben 3 anni.

Le quotazioni a mio modesto parere hanno sempre movimenti anomali.

Spesso non si riesce a fare prezzo, spesso il titolo è illiquido e molto spesso è difficile acquistare perché le prime offerte sui differenti livelli sono composte da poche decine di azioni inducendo il piccolo risparmiatore a desistere dall'acquisto per non farsi carico di troppe spese.

Spesso senza scambi per ore ore, negli ultimi secondi di asta di chiusura con pochi centesimi si perdono metodicamente centinaia di migliaia di euro di capitalizzazione.

Quasi sempre nel corso dell'anno con indici positivi anche di qualche punto percentuale Gabetti con pochi euro perde anche il 3 o 4 punti percentuali.

Una speculazione pressante al ribasso, tanto che sono ancora indotto a pensare che possa arrivare un delisting ad un prezzo irrisorio a danno dei soliti creduloni risparmiatori che hanno investito i loro pochi in questi 3 anni.

Penso, ed è mia opinione personale, che un insieme di concomitanze sicuramente non positive, la strana speculazione al ribasso, la mancanza di una presentazione di un piano industriale, l'Assemblea non in presenza, la mancanza di una informativa di una prospettiva di un dividendo futuro concorrano ad allontanare possibili investitori.

È mio parere personale che le quotazioni nel medio periodo descrivono l'azienda, al momento non certo un'azienda che intende fare la storia imprenditoriale del proprio paese e di questo sono molto dispiaciuto perché io credo nel vostro lavoro.

Quando gli azionisti Gabetti avranno quello che per altri azionisti di aziende quotate sembra essere normalità?

**Come già comunicato, nonostante il Gruppo stia proseguendo nel suo percorso di crescita, l'andamento del titolo è influenzato anche dalla volatilità dei mercati generata dalle spinte inflazionistiche, dall'andamento del conflitto russo-ucraino e – non da ultimo – dai provvedimenti adottati dal legislatore in materia di riqualificazione energetica.**

**Si ricorda che il titolo della Società è ora oggetto di copertura di studi di mercato da parte di una società specializzata.**

**La Società inoltre ha partecipato e si prevede partecipi ad incontri con analisti finanziari ed investitori istituzionali.**

**La Società non è a conoscenza di eventuali delisting.**

Un piano industriale quando?

**La Società allo stato non prevede di comunicare al mercato il piano industriale.**

Un'assemblea in presenza quando?

**L'Assemblea degli Azionisti del 29 aprile 2024 sarà chiamata a deliberare, in parte straordinaria, sulla proposta di modifica dell'art. 11 dello Statuto Sociale. Si rinvia alla Relazione Illustrativa del Consiglio di Amministrazione della Società relativa a detta proposta di modifica messa a disposizione del pubblico nei termini e secondo le modalità previste dalla vigente normativa.**

**Ove l'Assemblea degli Azionisti del 29 aprile 2024 approvasse la proposta di modifica dell'art. 11 dello Statuto Sociale, il Consiglio di Amministrazione della Società potrà designare per ciascuna assemblea, con indicazione contenuta nell'avviso di convocazione, un soggetto con il ruolo di rappresentante designato al quale i soci possano conferire, con le modalità e nei**

termini previsti dalla legge e dalle disposizioni regolamentari pro tempore vigenti, delega con istruzioni di voto su tutte o alcune proposte all'ordine del giorno, nei termini e con le modalità previste dalla legge.

Ove previsto e/o consentito dalla normativa pro tempore vigente, la Società potrà prevedere nell'avviso di convocazione che l'intervento e l'esercizio del diritto di voto in assemblea avvengano esclusivamente mediante conferimento di delega (o sub-delega) di voto al rappresentante designato ai sensi dei vigenti artt. 135-novies e 135-undecies del D. Lgs 24 febbraio 1998, n. 58.

Nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione della Società faccia ricorso alla facoltà di cui al precedente comma, il Consiglio di Amministrazione della Società potrà prevedere che la partecipazione all'assemblea da parte dei soggetti legittimati (amministratori, sindaci, rappresentanti della società di revisione, il notaio, il rappresentante designato e gli altri soggetti a cui è consentita la partecipazione all'Assemblea ai sensi della legge e dello Statuto sociale, diversi da coloro ai quali spetta il diritto di voto) possa avvenire anche o unicamente - con le modalità e nei limiti previsti dalla disciplina normativa e regolamentare pro tempore vigente - mediante mezzi di telecomunicazione che ne garantiscano l'identificazione, senza necessità che si trovino nello stesso luogo il Presidente, il segretario e/o il notaio, a condizione che: (a) sia consentito al presidente dell'assemblea di accertare l'identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione; (b) sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione; (c) sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione e al rappresentante designato di procedere alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno.

Un dividendo quando?

**La Società non ha adottato una politica di distribuzione dei dividendi. Ogni valutazione e proposta sarà effettuata dal Consiglio di Amministrazione tenendo conto dei risultati registrati e dell'andamento del Gruppo.**

Sono state assegnate le stock opzion 2024,premettendo che il termine ultimo sia il 31/12/dicembre 2024

I manager intendono dare un segnale forte e positivo al mercato sottoscrivendo le azioni malgrado le stesse quotino sotto il prezzo dell'offerta di sottoscrizione?

**A ciascun manager spetta la scelta, individuale e autonoma, inerente le stock options e il relativo esercizio delle stesse.**

Mi congratulo con voi tutti per le ottime scelte industriali fatte sino ad oggi, in un contesto legislativo ed economico obiettivamente molto difficile.

Ringrazio e mi complimento con la Dottoressa Pasqualin per la professionalità con cui svolge il ruolo di Investor Relator della società Gabetti.

**Il ruolo di investor relator della Società è in capo al dott. Marco Speretta il quale si avvale delle varie funzioni aziendali tra cui la direzione legale e societaria.**