



# Resoconto Intermedio di Gestione

---

Situazione al 31 Marzo 2024



**Dati societari**

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

**Sede legale in Milano**

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

<http://www.gabettigroup.com>

**Dati legali**

Capitale sociale euro 14.869.514,00 i.v.

C.F. e Competente Registro delle Imprese n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

**Investor Relator**

Direttore Generale

**Dr. Marco Speretta**

E-mail: [investor.relations@gabetti.it](mailto:investor.relations@gabetti.it)

**INDICE**

---

**Resoconto Intermedio di Gestione**

- 4. Organi Sociali
- 6. Cariche Sociali e deleghe conferite
- 7. Struttura del Gruppo
- 7. Azionariato
- 8. Composizione del capitale sociale
- 9. Area di consolidamento
- 9. Principi contabili e criteri di valutazione
- 10. Conto economico consolidato di sintesi
- 11. Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
- 12. Risultati consolidati e andamento delle aree di business
- 23. Struttura Patrimoniale-Finanziaria
- 28. Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento
- 29. Andamento rispetto alle previsioni di *budget*
- 29. Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società
- 31. Posizioni debitorie scadute
- 32. Le Persone
- 33. Avviamenti e *impairment test*
- 34. Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio
- 35. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione
- 36. Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

## ORGANI SOCIALI

### Consiglio di Amministrazione

Presidente e Amministratore Delegato	Fabrizio Prete
Vice Presidente	Alessandro Luigi Gatti
Amministratore Delegato	Roberto Busso
Consigliere	Antonio Marcegaglia
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Patrizia Longhini
Consigliere	Claudia Malvestiti
Consigliere	Emiliano Di Bartolo
Consigliere (Amministratore indipendente)	Franco Carlo Papa
Consigliere (Amministratore indipendente)	Barbara Beltrame Giacomello

### Collegio Sindacale

Presidente	Andrea Bolletta
Sindaco effettivo	Doriana Pirondini
Sindaco effettivo	Enrico Colantoni
Sindaco supplente	Cinzia Lui
Sindaco supplente	Antonio Micalizzi

### Società di Revisione

Mazars Italia S.p.A. (scadenza del mandato: approvazione bilancio al 31/12/2029)

### Comitato Controllo e Rischi

Presidente	Franco Carlo Papa Barbara Beltrame Giacomello Antonio Marcegaglia Emma Marcegaglia Alessandro Luigi Gatti
------------	---

**Comitato Nomine e Politiche Retributive**

Presidente	Emma Marcegaglia Franco Carlo Papa Barbara Beltrame Giacomello Antonio Marcegaglia Alessandro Luigi Gatti
------------	---

**Comitato per le Operazioni con Parti Correlate**

Presidente	Franco Carlo Papa Barbara Beltrame Giacomello Alessandro Luigi Gatti
------------	--

**Lead Independent Director**

Franco Carlo Papa

**Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi**

Roberto Busso

**Organismo di Vigilanza**

Presidente	Stefano Putinati Salvatore Canonici Carolina Pasqualin
------------	--

**Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari**

Direttore Generale	Marco Speretta
--------------------	----------------

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

### **CARICHE SOCIALI E DELEGHE CONFERITE**

---

L'Assemblea degli Azionisti ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione Fabrizio Prete, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Amministratore Delegato Fabrizio Prete, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione Alessandro Luigi Gatti e Amministratore Delegato Roberto Busso.

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito a Fabrizio Prete tutti i poteri relativi alle aree del Personale, della Organizzazione e della Finanza da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa e a Roberto Busso tutti i poteri relativi alla gestione corrente dell'impresa, con specifico riferimento alla conduzione e allo sviluppo del Business della Società da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa.

Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Roberto Busso sempre entro determinati limiti di spesa.

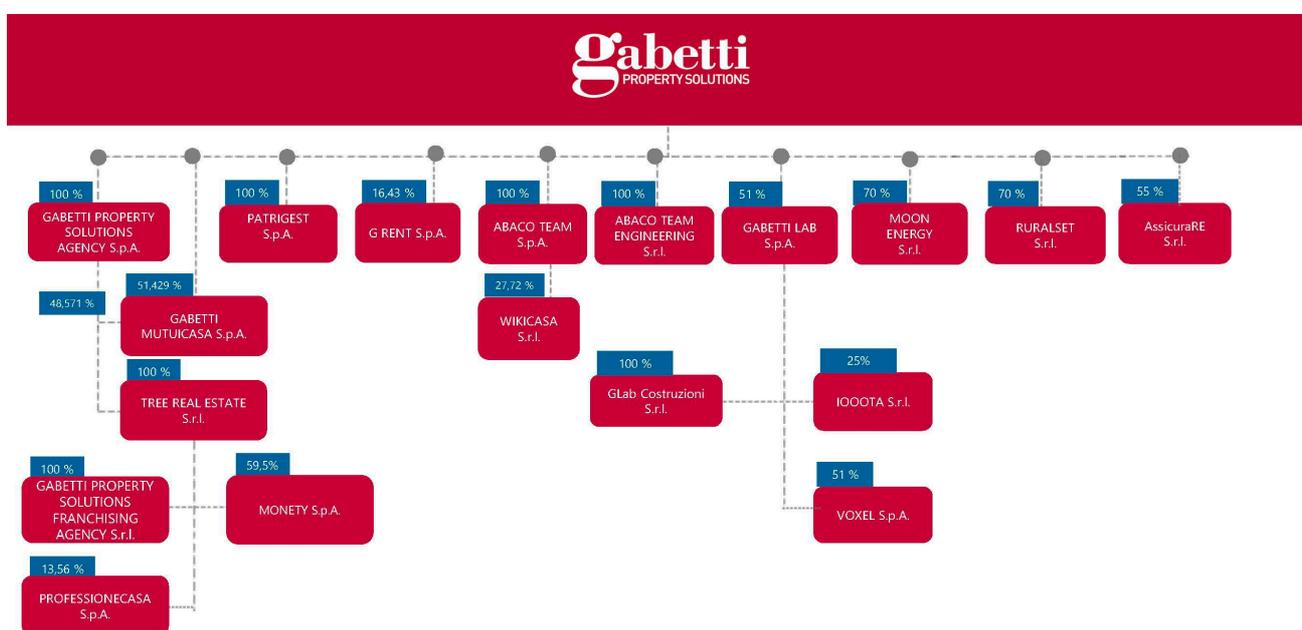
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

Restano di competenza del Consiglio di Amministrazione, le decisioni sulle seguenti materie:

- Modifica e rinnovo degli affidamenti bancari;
- Costituzione, rinnovo e scioglimento di Partnership e Joint Venture;
- Esame e approvazione di operazioni strategiche, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) acquisti/cessioni e trasferimenti a qualunque titolo di partecipazioni che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione; (ii) approvazione di nuovi investimenti o disinvestimenti che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione;

- Esame e approvazione di operazioni straordinarie (per quanto di competenza dell'organo amministrativo);
- Consulenze strategiche, amministrative, fiscali, finanziarie, societarie e legali che superino i seguenti limiti di spesa: euro 100.000,00 per singola operazione.

## STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31 MARZO 2024



31 MARZO 2024

## AZIONARIATO

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del TUF e da altre informazioni a disposizione della Società:

Dati al 14/05/2024

Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
<b>MARCEGAGLIA HOLDING</b> - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	32,5%
<b>ALESSANDRO GATTI</b> - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	15,9%
<b>GIACOMO DI BARTOLO</b>	10,0%

### **COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE**

---

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in numero 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo del risultato dei primi tre mesi del 2024, risulta pari ad euro 42.163 mila (euro 42.066 mila al 31 dicembre 2023).

### **AZIONI PROPRIE**

---

Al 31 marzo 2024 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

## **AREA DI CONSOLIDAMENTO**

---

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2023:

- Nel mese di gennaio è avvenuta la sottoscrizione integrale dell'aumento di capitale sociale scindibile a pagamento per massimi nominali euro 45.454,56 con un sovrapprezzo di massimi euro 138.636,36, e così per massimi complessivi euro 184.090,92 comprensivi di sovrapprezzo da offrire in sottoscrizione ai soci e a terzi, deliberato dall'Assemblea dei Soci di AssicuraRe S.r.l. in data 29 novembre 2023.

In data 23 gennaio 2024 è stata recepita dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.

A seguito del suddetto aumento, la quota detenuta dalla capogruppo in AssicuraRe S.r.l. è pari al 55% del capitale sociale.

- Nel corso del trimestre è continuata l'esecuzione di aumento a pagamento del capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 14 aprile 2023, che termineranno entro il 15 aprile 2024 e il 30 aprile 2024.

A seguito degli ulteriori versamenti, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 27,72% del capitale sociale.

## **PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE**

---

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2024 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2023, al quale si rimanda.

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI****GRUPPO GABETTI**

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
<b>AGENCY e CORPORATE SERVICES</b>		
Ricavi da attività di agency	3.027	4.061
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	8.529	9.227
Altri proventi	107	62
Costi e spese operative	-11.267	-11.938
<b>EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)</b>	<b>397</b>	<b>1.412</b>
<b>REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>		
Ricavi network franchising immobiliare	2.625	3.330
Ricavi network condominio e tec	13.055	7.318
Ricavi network finanziario	2.778	2.345
Ricavi network settore utilities		
Altri proventi	346	73
Costi e spese operative	-16.612	-11.203
<b>EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)</b>	<b>2.192</b>	<b>1.863</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>263</b>	<b>-257</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C)</b>	<b>2.852</b>	<b>3.018</b>
Ammortamenti	-731	-609
Accantonamenti	0	0
Svalutazioni	-1.647	-1.814
Rivalutazioni	0	0
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-2.378</b>	<b>-2.423</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>474</b>	<b>595</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	0	-292
Proventi finanziari	8	11
Oneri finanziari	-1.691	-402
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-1.683</b>	<b>-683</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-1.209</b>	<b>-88</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-1.209</b>	<b>-88</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>472</b>	<b>23</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>-737</b>	<b>-65</b>

## DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

<b>GRUPPO GABETTI</b>		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2024	31.12.2023
Crediti finanziari	77	78
Debiti per imposte sul reddito	-679	-679
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	82.359	82.421
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>81.757</b>	<b>81.820</b>
Imposte anticipate e differite	8.056	8.056
Immobilizzazioni immateriali nette	6.852	6.929
Immobilizzazioni materiali nette	9.311	6.998
Partecipazioni	1.553	1.553
Altre attività	214	217
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>25.986</b>	<b>23.753</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.937	-1.911
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>103.163</b>	<b>101.019</b>
Debiti finanziari a breve termine	37.021	44.615
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-17.318	-24.435
Debiti finanziari a medio/lungo termine	43.998	40.386
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>63.701</b>	<b>60.566</b>
Capitale e riserve di terzi	3.972	4.354
Patrimonio netto del Gruppo	35.490	36.099
<b>Totale</b>	<b>103.163</b>	<b>101.019</b>

## **RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS**

---

### *Analisi dei risultati*

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare italiano del 2023 ha registrato una contrazione pari all' 8,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio - 9,7% nel settore Residenziale e -2,9% nel mercato degli Usi diversi); nel dettaglio per trimestre, i primi tre trimestri hanno evidenziato rispettivamente una riduzione dell'8,1%, 15,2% e 9,9% mentre nel 4° trimestre del 2023 la contrazione è scesa all' 1,7%.

Nel corso del 2023 la spirale inflazionistica provocata soprattutto dall'aumento dei costi delle materie prime è proseguita, seppur in maniera leggermente più contenuta rispetto al 2022 grazie ad una decelerazione dei prezzi dei beni energetici compensata però dalla crescita dei prezzi degli altri beni e servizi, con i relativi impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese e di riflesso sul mercato immobiliare, quest'ultimo ancor più penalizzato dalla crescita dei tassi e dalla relativa contrazione del mercato dei mutui.

Nei primi mesi del 2024 si registra una curva inflattiva in decrescita mentre rimangono inalterati i tassi di interesse BCE; secondo tutti gli operatori del settore, un ulteriore calo della curva inflattiva nel secondo trimestre porterebbe la BCE a procedere con un primo taglio dei tassi di 25 basis point portando i tassi da 4,50% a 4,25%. In generale la situazione macro-economica del Paese sembra essere tra le migliori in Europa se guardiamo al PIL e al numero di occupati che sono in crescita, ma permane un'incertezza generalizzata.

Per quanto riguarda il settore della riqualificazione il Governo ha deciso di congelare le agevolazioni del Superbonus rimandando ad un futuro non meglio precisato il riordino fiscale del settore.

Tuttavia non si può che ripartire da una considerazione oggettiva: una quota enorme del patrimonio abitativo italiano necessita di urgente riqualificazione, per ragioni di sicurezza prima ancora che di risparmio energetico e comfort abitativo.

Nel breve l'azione è quindi orientata alla massimizzazione delle opportunità ancora in vigore e nel contempo la priorità è quella di disegnare e costruire soluzioni innovative sotto il profilo tecnologico e finanziario per dare la possibilità a tantissime famiglie di migliorare i propri standard abitativi anche in un contesto normativo meno favorevole.

Nel contesto sopra delineato, i ricavi operativi del Gruppo al 31 marzo 2024 ammontano ad euro 30,5 milioni, in crescita del 15% rispetto ad euro 26,4 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente grazie prevalentemente ai ricavi di Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel (quest'ultima non presente nel 1° trimestre 2023 in quanto acquisita il 5 giugno 2023) con riferimento all'attività di Appaltatore ed in particolare alla chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 ed a quelli inerenti il nuovo progetto partito nel 2024 e riguardante le RSA.

Nel dettaglio per linea di business, i ricavi dell' Agency e Corporate Services sono risultati inferiori rispetto all'anno precedente del 13%, in riduzione soprattutto l'Agency diretta penalizzata da un andamento del mercato immobiliare incerto, da una divisione Santandrea Luxury Houses & Top Properties che nel corso del 2023 ha visto importanti investimenti oltre ad un cambio di strategia commerciale e ad un riassetto organizzativo i cui benefici devono ancora esplicitarsi in modo compiuto e da alcuni cantieri della divisione Home Value acquisiti a fine 2023/inizio 2024 la cui commercializzazione non è ancora iniziata. In riduzione anche Patrigest penalizzata sia dall'incertezza del mercato immobiliare che soprattutto nei primi 2 mesi del 2024 ha evidenziato un certo attendismo da parte degli investitori istituzionali penalizzando l'attività di advisory, sia dal riassetto organizzativo a livello di Top Management avvenuto ad inizio 2024 che ha rallentato l'attività commerciale. E' risultata sostanzialmente in linea Abaco dopo il risultato molto positivo del 2023.

La linea di business Real Estate Network Services ha registrato ricavi superiori (+44%), grazie prevalentemente all'attività di Appaltatore, in crescita anche i ricavi "core" del franchising (al netto del deconsolidamento di Grimaldi, ceduta a giugno 2023) e della segnalazione finanziaria.

Al 31 marzo 2024 il Gruppo Gabetti ha realizzato un **EBITDA** pari ad euro **2,9 milioni**, sostanzialmente allineato rispetto ad euro 3,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In riduzione rispetto all'anno precedente risulta la business unit Agency e Corporate Services, in linea Abaco che nel 2023 aveva ottenuto un risultato molto positivo, in contrazione invece Agency e Patrigest (per i minori ricavi); in crescita invece la business unit Real Estate Network Services grazie al miglioramento di tutte le società che la compongono.

Sostanzialmente allineato anche l'**EBIT** di Gruppo, pari ad euro **0,5 milioni** rispetto ad euro 0,6 milioni del 31 marzo 2023, con una crescita degli ammortamenti compensata dalle minori svalutazioni dei crediti.

I costi operativi, pari ad euro 27,9 milioni sono in crescita del 20% rispetto al 31 marzo 2023 (pari ad euro 23,1 milioni) a seguito del maggior volume di ricavi del Gruppo Gabetti Lab legata all'attività di Appaltatore.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 31 marzo 2024 è stato pari ad euro 0,4 milioni (inclusivo di euro 0,3 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in riduzione rispetto ad euro 1,4 milioni del 31 marzo 2023.

L'Agency Diretta ha registrato ricavi in diminuzione del 25%, penalizzata dall'incertezza del mercato immobiliare. A livello dei singoli settori l'andamento è stato il seguente: Portfolio Management +29%, Corporate -3%, Santandrea -31%, Home Value -49%. L'EBITDA pari ad euro -0,6 milioni è risultato inferiore rispetto ad euro 0,2 milioni del 31 marzo 2023 per effetto soprattutto dei minori ricavi.

Al 31 marzo 2024 i ricavi di Abaco sono sostanzialmente allineati rispetto a quelli molto positivi del 2023, in crescita l'Audit (+17%), l'HSE (+21%) ed il Property (+31%), in contrazione invece l'Engineering (-41%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al mondo riqualificazione energetiche. L'EBITDA pari ad euro un milione è sostanzialmente allineato all'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati inferiori del 65% rispetto all'anno precedente (che comprendeva un'importante commessa che però aveva bassa marginalità) dovuti da un lato all'incertezza del mercato immobiliare che soprattutto nei primi due mesi del 2024 ha evidenziato un certo attendismo da parte degli investitori istituzionali penalizzando l'attività di advisory e dall'altro lato al riassetto organizzativo a livello di Top Management avvenuto ad inizio 2024 che ha rallentato l'attività commerciale; l'EBITDA è stato pari ad euro -0,25 milioni inferiore rispetto ad euro -0,1 milioni del 31 marzo 2023 a causa dei minori ricavi.

In questa linea di business rientra anche Ruralset, società acquisita il 9 agosto 2023, che si occupa di consulenza in campo estimativo e agronomico con volumi di ricavi al 31 marzo 2024 non di rilievo e un EBITDA non ancora a regime (negativo per 0,1 milioni) che nel corso del 2024 si attende in crescita.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 2,2 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in crescita rispetto ad euro 1,9 milioni del 31 marzo 2023.

In linea con le attese si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti, che conta n. 698 contratti al 31 marzo 2024, con una temporanea riduzione di n. 7 punti rispetto a fine 2023, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nel 1° trimestre 2024 sono pari a euro 0,8 milioni (euro 0,5 milioni al 31 marzo 2023). I ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono in crescita del 6% rispetto al 31 marzo 2023.

I ricavi complessivi pari euro 2,6 milioni sono stati inferiori rispetto ad euro 3,3 milioni del 2023 che comprendevano però euro 0,3 milioni relativi a Grimaldi, ceduta in data 13 giugno 2023 ed euro 0,9 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica, attività che nel 2024 si è ridotta ad euro 0,1 milioni, a seguito dell'ulteriore cambio della normativa in particolare per quanto riguarda la cessione dei crediti.

L'EBITDA è stato pari ad euro 0,5 milioni in leggera crescita rispetto ad euro 0,4 milioni del 31 marzo 2023.

Al 31 marzo 2024 i ricavi complessivi di Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel sono stati pari ad euro 13,1 milioni, in crescita rispetto ad euro 7,3 milioni del 31 marzo 2023, di cui euro 2,8 milioni relativi a Voxel non presente nel 1° trimestre 2023 in quanto acquisita il 5 giugno 2023.

In forte crescita l'attività di Appaltatore (attività partita alla fine del 2022) che al 31 marzo 2024 ha registrato ricavi per euro 12,7 milioni, rispetto ad euro 0,4 milioni del 1° trimestre 2023, in riduzione invece l'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione a terzi (attività fortemente penalizzata dal cambio normativo nel settore degli incentivi fiscali) con ricavi pari ad euro 0,5 milioni, rispetto ad euro 6,7 milioni del 2023.

L'EBITDA è stato complessivamente pari ad euro 1,7 milioni, superiore rispetto ad euro 1,5 milioni dell'anno precedente.

Al 31 marzo 2024 risulta in crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare, quest'ultima società costituita a febbraio 2022, partecipata al 55% dal Gruppo, con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

Al 31 marzo 2024 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 2,8 milioni, superiori rispetto ad euro 2,3 milioni del 2023, mentre l'EBITDA è stato in sostanziale pareggio rispetto ad euro -0,1 milioni del 2023.

L'EBITDA della Capogruppo è stato pari ad euro +0,3 milioni (inclusivo di euro 0,3 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro -0,3 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, prevalentemente per i minori costi del personale afferenti alla valutazione attuariale dei piani di stock option e per maggiori riaddebiti alle società controllate.

Al 31 marzo 2024 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 2,4 milioni, di cui euro 0,6 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 0,4 milioni al 31 marzo 2023), è sostanzialmente allineata rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 0,7 milioni, in crescita rispetto ad euro 0,6 milioni del 2023 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 1,6 milioni, rispetto ad euro 1,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 1,7 milioni, in peggioramento rispetto ad euro -0,7 milioni del 31 marzo 2023, dovuto ai maggiori interessi passivi maturati sui finanziamenti accesi nel corso del 2023 legati all'attività di appaltatore.

**Al 31 marzo 2024 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,7 milioni** (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 0,5 milioni) inferiore rispetto al sostanziale pareggio del 31 marzo 2023; il 1° trimestre 2024 ha scontato la riduzione dei ricavi di Gabetti Agency e di Patrigest anche a seguito dell'andamento incerto del mercato

immobiliare e soprattutto dai maggiori oneri finanziari dovuti agli interessi passivi sui finanziamenti accesi nel corso del 2023 legati all'attività di Appaltatore.

L'effetto economico complessivo al 31 marzo 2024 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -49 mila (euro -16 mila al 31 marzo 2023), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 578 mila, maggiori ammortamenti per euro 565 mila e maggiori oneri finanziari per euro 61 mila.

Di seguito si riporta l'andamento in dettaglio delle singole aree di *business* del Gruppo.

### **AGENCY e CORPORATE SERVICES**

L'attività di Agency e Corporate Services comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency), l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) ed a partire dal 9 agosto 2023 anche l'attività di consulenza in campo estimativo e agronomico grazie all'acquisizione del 70% di Ruralset, società specializzata in tale ambito.

Negli ultimi anni il Gruppo ha intrapreso la scelta strategica di sviluppare nelle aree ritenute più interessanti gli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e tecnici.

Al 31 marzo 2024 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Cuneo, Como, Genova, Bologna, Padova, Ravenna, Firenze, Napoli e Bari, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

Al 31 marzo 2024 l'EBITDA è stato pari ad euro 397 mila, inferiore rispetto ad euro 1.412 mila del 31 marzo 2023.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 11.556 mila, risultano inferiori del 13% rispetto ad euro 13.288 mila del 2023.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per tipologia dei ricavi tipici della linea di business *Agency e Corporate Services*:

Tipologia	03/2024	03/2023	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	904	1.315	-411	-31%
Home Value	697	1.365	-668	-49%
Corporate	1.085	1.115	-30	-3%
Portfolio M.	342	266	76	29%
<b>TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA</b>	<b>3.028</b>	<b>4.061</b>	<b>-1.033</b>	<b>-25%</b>
Abaco	8.028	8.052	-24	0%
Patrigest	416	1.175	-759	-65%
Ruralset	84		84	
<b>TOT. RICAVI CONSULENZA e SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI</b>	<b>8.528</b>	<b>9.227</b>	<b>-699</b>	<b>-8%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>11.556</b>	<b>13.288</b>	<b>-1.732</b>	<b>-13%</b>

### *Intermediazione immobiliare diretta*

L'attività di intermediazione svolta dal Gruppo in via diretta si riferisce ai settori Luxury (a marchio Santandrea Luxury Houses & Top Properties), Home Value (Frazionamenti e Cantieri), Corporate e Portfolio Management.

I ricavi della rete diretta pari ad euro 3.028 mila sono inferiori del 25%, rispetto ad euro 4.061 mila del 31 marzo 2023 penalizzati dall'incertezza del mercato immobiliare; nel dettaglio si evidenziano i seguenti andamenti: Portfolio Management +29%, Corporate -3%, Santandrea -31%, Home Value -49%.

Santandrea Luxury Houses & Top Properties non sta ancora beneficiando a pieno del progetto e degli investimenti effettuati nel corso del 2023 volti a posizionare il brand, già leader nel settore Luxury (target di compravendita tra euro 1 milione ed euro 2,4 milioni), a diventare uno tra i principali operatori anche nel settore Top Properties (target di compravendita oltre euro 2,5 milioni). A tal proposito è stato quindi creato il nuovo marchio Santandrea Luxury Houses & Top Properties, che punta ad accrescere l'offerta nel mercato del lusso.

La divisione Home Value sconta invece il differimento nell'avvio della commercializzazione di alcuni cantieri acquisiti a fine 2023/inizio 2024, che auspicabilmente dovrebbero permettere il recupero entro l'anno del ritardo accumulato nel primo trimestre.

L'EBITDA dell'Agency diretta è pari ad euro -563 mila e risulta inferiore rispetto ad euro 205 mila dello scorso anno, a seguito dei minori volumi di ricavi.

## *Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari*

### Abaco

Si registrano ricavi operativi pari ad euro 8.028 mila, sostanzialmente allineati rispetto ad euro 8.052 mila del 31 marzo 2023; in crescita l’Audit (+17%), l’HSE (+21%) ed il Property (+31%), in contrazione invece l’Engineering (-41%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al mondo riqualificazione energetiche .

L’EBITDA è stato pari ad euro 1.036 mila, sostanzialmente allineato al 2023.

### Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 416 mila, inferiori (-65%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno pari ad euro 1.175 mila (che comprendevano un’importante commessa che però aveva bassa marginalità) dovuti da un lato all’incertezza del mercato immobiliare che soprattutto nei primi 2 mesi del 2024 ha evidenziato un certo attendismo da parte degli investitori istituzionali penalizzando l’attività di advisory e dall’altro lato al riassetto organizzativo a livello di Top Management avvenuto ad inizio anno che ha rallentato l’attività commerciale.

L’EBITDA al 31 marzo 2024, pari ad euro -253 mila, risulta inferiore rispetto ad euro -69 mila del 2023 a seguito dei minori ricavi.

### Ruralset

I ricavi al 31 marzo 2024 sono stati pari ad euro 84 mila con un EBITDA pari ad euro -90 mila. L’attività sinergica con il resto del gruppo è recentemente partita e si sta integrando nell’offerta commerciale complessiva offerta da Gabetti e auspicabilmente dovrebbe produrre risultati positivi già in corso d’anno

### Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 31 marzo 2024 è stato pari ad euro 11.267 mila, inferiore (-6%) rispetto ad euro 11.938 mila del 2023 a seguito dei minori costi variabili collegati ai minori volumi di ricavi.

### REAL ESTATE NETWORK SERVICES

La linea di business Real Estate Network Services, che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti), la rete Gabetti Condominio (amministratori di condominio) e Gabetti Tec (professionisti e imprese) ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety e Assicurare), al 31 marzo 2024 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 2.192 mila, superiore rispetto ad euro 1.863 mila del 31 marzo 2023.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per tipologia dei ricavi tipici della linea di business *Real Estate Network Services*:

Tipologia/ Rete	03/2024	03/2023	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	2.625	3.330	-705	-21%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	13.055	7.318	5.737	78%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	2.778	2.345	433	18%
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>	<b>18.458</b>	<b>12.993</b>	<b>5.465</b>	<b>42%</b>

### Network franchising immobiliare

Al 31 marzo 2024 risultano sottoscritti 698 contratti di affiliazione con una temporanea riduzione di n. 7 punti rispetto a fine 2023, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio.

I ricavi operativi sono stati pari ad euro 2.625 mila, inferiori del 21% rispetto ad euro 3.330 mila del 31 marzo 2023, che comprendeva però euro 333 mila di Grimaldi relativo al 1° semestre 2023 ed euro 898 mila di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica, attività che nel 2024 si è ridotta ad euro 136 mila; al netto di queste componenti i ricavi sarebbero stati in crescita del 19%.

Risultano in aumento i ricavi "core" del franchising relativi a fees e royalties che a consuntivo risultano maggiori del 6% rispetto al primo trimestre 2023.

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 nel 1° trimestre 2024 sono pari a euro 760 mila (euro 502 mila al 31 marzo 2023). Il "toolbox" è una "suite" di strumenti e convenzioni che ha l'obiettivo di promuovere l'uso del digitale all'interno delle agenzie affiliate; tale servizio lanciato a fine 2020 è stato ulteriormente arricchito nel corso degli anni e comprende importanti convenzioni sottoscritte con i portali di annunci "Immobiliare.it", "Subito.it" e "Wikicasa" che si aggiunge all'agenzia virtuale plus, al market report, al servizio di "Whuis", ai servizi digitali per le agenzie di Hubique ed altri servizi per le agenzie immobiliari. Al 31 marzo 2024 sono n. 796 i contratti sottoscritti relativi al toolbox (n. 806 al 31 dicembre 2023).

Con riferimento a Gabetti Franchising Agency è in corso un'attività di rebranding delle insegne e del layout delle agenzie con l'obiettivo di rendere più allineati e moderni i negozi a marchio Gabetti. Anche da tale attività si attende una crescita dei volumi in ambito di servizi offerti agli affiliati, linea che si affianca e assumerà, come tutta la parte servizi, sempre maggior rilievo rispetto all'attività core in continua crescita.

L'EBITDA al 31 marzo 2024 è stato pari ad euro 470 mila in crescita rispetto ad euro 449 mila dell'anno precedente.

### *Network condominio e tec*

Al 31 marzo 2024 i ricavi operativi di Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel sono stati pari ad euro 13.055 mila, in forte crescita (+78%) rispetto ad euro 7.318 mila del 31 marzo 2023, di cui euro 2.806 mila relativi a Voxel non presente nel 1° trimestre 2023 in quanto acquisita il 5 giugno 2023.

In forte crescita l'attività di Appaltatore (attività partita alla fine del 2022) che al 31 marzo 2024 ha registrato ricavi per euro 12.704 mila, rispetto ad euro 413 mila del 1° trimestre 2023, in riduzione invece l'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione a terzi (attività fortemente penalizzata dal cambio normativo nel settore degli incentivi fiscali) con ricavi pari ad euro 484 mila rispetto ad euro 6.682 mila del 2023.

L'EBITDA è stato complessivamente pari ad euro 1.659 mila, superiore rispetto ad euro 1.477 mila dell'anno precedente.

### *Network finanziario*

Monety è la società di mediazione creditizia che sviluppa l'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari (mutui, prestiti personali e cessione del quinto dello stipendio) con un focus specifico sulle agenzie immobiliari del Gruppo, grazie alle quali sfrutta al meglio il potenziale derivante dal territorio.

A febbraio 2022 è stata costituita Assicurare S.r.l. che ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di brokeraggio assicurativo con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

Nonostante un mercato segnato da grande incertezza, al 31 marzo 2024 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 2.778 mila, in crescita del 18% rispetto ad euro 2.345 mila del 2023, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 102 milioni di euro, superiore del 16% rispetto all'anno precedente.

L'EBITDA di Monety al 31 marzo 2024 è pari ad euro 47 mila superiore ed in turnaround rispetto ad euro -10 mila dell'anno precedente, in miglioramento anche l'EBITDA di Assicurare che al 31 marzo 2024 è sostanzialmente in pareggio (euro -13 mila, rispetto a -45 mila del 2023).

La rete commerciale dei mediatori al 31 marzo 2024 è pari a n. 185 unità (n. 181 al 31 dicembre 2023).

### *Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 31 marzo 2024 risulta pari ad euro 16.612 mila, in crescita rispetto ad euro 11.203 dell'anno precedente, prevalentemente a seguito dei costi sostenuti da Gabetti Lab, GLab Costruzioni e Voxel collegati all'attività di Appaltatore.

### **CAPOGRUPPO**

Al 31 marzo 2024 l'EBITDA della capogruppo ed altri è stato pari ad euro +263 mila, in miglioramento rispetto ad euro -257 mila del 2023, prevalentemente per i minori costi del personale afferenti alla valutazione attuariale dei piani di stock option e per maggiori riaddebiti alle società controllate.

### ***STRUTTURA PATRIMONIALE FINANZIARIA***

---

#### *Patrimonio Netto*

Al 31 marzo 2024 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 35.490 mila (euro 36.099 mila al 31 dicembre 2023), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 3.972 mila (euro 4.354 mila al 31 dicembre 2023) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 39.462 mila (euro 40.453 al 31 dicembre 2023).

#### *Indebitamento Finanziario*

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario consolidato del Gruppo "contabile", ossia comprensivo della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa, riclassificata sulla base di esigenze gestionali:

<b>Dichiarazione sull'indebitamento</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
A - Disponibilità liquide	143	125
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	15.845	22.893
C - Altre attività finanziarie correnti	1.330	1.417
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>17.318</b>	<b>24.435</b>
E - Debito finanziario corrente	-23.430	-32.582
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-11.730	-10.465
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-35.160</b>	<b>-43.047</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>-17.842</b>	<b>-18.612</b>
I - Debito finanziario non corrente	-37.281	-35.792
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-37.281</b>	<b>-35.792</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16</b>	<b>-55.123</b>	<b>-54.404</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.861	-1.568
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-6.717	-4.594
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-8.578</b>	<b>-6.162</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-63.701</b>	<b>-60.566</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2024 ammonta ad euro 63,7 milioni, composto per euro 35,2 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 37,3 milioni non correnti al netto di euro 17,3 milioni di liquidità, oltre ad euro 8,6 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 55,1 milioni con un incremento di euro 0,7 milioni rispetto al 31 dicembre 2023 principalmente dovuto alla gestione non operativa (mentre la gestione operativa nel 1° trimestre 2024 è stata positiva per circa euro 0,6 milioni).

L'indebitamento non corrente al 31 marzo 2024 include:

- l'importo di euro 18,3 milioni relativo a dieci mutui chirografari con garanzia SACE concessi da diversi istituti di credito, erogati nel corso del 2022 e del 2023 per un importo totale di erogato iniziale di euro 35,5 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 19,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.

L'indebitamento finanziario corrente al 31 marzo 2024 include:

- l'importo di euro 11,4 milioni relativo alla quota a breve dei dieci mutui chirografari concessi, sopra citati;
- l'importo di euro 12,07 milioni relativo a 4 operazioni di lending crowdfunding;
- l'importo di euro 6,98 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 0,5 milioni) e di Ruralset (capitale euro 0,04 milioni);
- l'importo di euro 2,7 milioni relativi ad un contratto di reverse factoring;
- l'importo di euro 1,68 milioni relativi ad un contratto di anticipo fatture;
- l'importo di euro 0,33 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Al 31 marzo 2024 è presente una linea di credito concessa dal sistema bancario per euro 1,8 milioni per crediti di firma e carte di credito oltre ad un milione di scoperto di cassa su Gabetti Lab, non utilizzato al 31 marzo 2024.

Al 31 marzo 2024 risulta in essere una lettera di Patronage del valore di euro 5 milioni rilasciata dalla Capogruppo a garanzia del contratto di anticipo fatture stipulato da Gabetti Lab con Bper Banca; sono inoltre in essere fidejussioni, sempre rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Alla data del 31 marzo 2024 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario della Capogruppo "contabile", ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa:

<b>Dichiarazione sull'indebitamento</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
A - Disponibilità liquide	15	18
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	3.105	4.133
C - Altre attività finanziarie correnti	1.211	1.211
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>4.331</b>	<b>5.362</b>
E - Debito finanziario corrente	-7.857	-7.704
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-330	-531
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-8.187</b>	<b>-8.235</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>-3.856</b>	<b>-2.873</b>
I - Debito finanziario non corrente	-19.000	-15.000
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-19.000</b>	<b>-15.000</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS</b>	<b>-22.856</b>	<b>-17.873</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-771	-503
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.333	-1.099
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-4.104</b>	<b>-1.602</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-26.960</b>	<b>-19.475</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 31 marzo 2024 ammonta ad euro 27,0 milioni, composto per euro 8,2 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 19,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 4,3 milioni di liquidità, oltre ad euro 4,1 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 22,9 milioni, con un incremento di euro 5,0 milioni rispetto ad euro 17,9 milioni del 31 dicembre 2023 a seguito principalmente di maggiori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate.

L'indebitamento non corrente al 31 marzo 2024 include:

- l'importo di euro 4,0 milioni relativo ad un primo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni;
- l'importo di euro 15 milioni relativo ad un secondo finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. al fine di sostenere le esigenze finanziarie e supportare i piani strategici del Gruppo, anche con particolare riferimento al perseguimento di obiettivi di business di Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A.

Lo schema inerente la dichiarazione sull'indebitamento non include il credito finanziario intercompany verso Gabetti Lab S.p.A. che al 31 marzo 2024 ammonta ad euro 15,3 milioni correlato al finanziamento soci di cui sopra; non include inoltre euro 1,5 milioni di crediti finanziari inerenti le commissioni attive su fidejussioni prestate dalla Capogruppo a favore di Gabetti Lab e i proventi finanziari collegati all'accordo di cessione dei crediti da cassetto fiscale stipulato con Banca Intesa.

Al 31 marzo 2024 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,3 milioni per crediti di firma e carte di credito.

## ***RISCHI RELATIVI ALL'EVOLUZIONE DEL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO***

---

Il Gruppo svolge la propria attività prevalentemente nel mercato immobiliare in un settore altamente regolamentato, in conformità alle leggi ed ai regolamenti vigenti, alla normativa italiana, alla normativa ed ai regolamenti comunitari.

L'emanazione di nuove leggi o regolamenti, nonché le modifiche, a livello comunitario, nazionale e/o locale, alla normativa, anche fiscale e ambientale attualmente vigente, potrebbero generare un aggravio dei costi o difficoltà nel conseguimento dei ricavi, con particolare riferimento all'attività d'intermediazione immobiliare, al settore della valutazione e soprattutto al settore delle riqualificazioni con possibili effetti pregiudizievoli sulle attività e/o sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

L'incertezza normativa è un problema strutturale del nostro Paese e quanto registrato negli ultimi anni nel settore delle riqualificazioni lo dimostra.

E' certamente questo il rischio maggiore e la conseguenza diretta è la difficoltà oggettiva ad elaborare una strategia di medio termine affidabile.

In tale ambito si evidenzia che il Governo ha deciso di congelare le agevolazioni del Superbonus rimandando ad un futuro non meglio precisato il riordino fiscale del settore.

In data 29 marzo 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 75 il Decreto Legge n. 39 recante "Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria" che qualora fosse convertito in legge eliminerebbe la possibilità di cedere i crediti fiscali anche sugli incentivi superbonus al 70% per il 2024 ed al 65% per il 2025 rimasti in vigore a determinate condizioni.

Solo alcune categorie ed in particolare quelle delle Onlus, a determinate condizioni, potranno ancora usufruire del 110% per il 2024 ed il 2025.

Per gli ulteriori fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al settore in cui opera, si rimanda a quanto riportato nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2023.

## **ANDAMENTO RISPETTO ALLE PREVISIONI DI BUDGET**

---

A livello di ricavi il risultato del 1° trimestre 2024 è inferiore rispetto alle previsioni mentre a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) risulta superiore 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 quasi tutte le società, leggermente sotto le attese il Gruppo Gabetti Lab, penalizzato dal cambio normativo sui bonus fiscali e dall'incertezza che ne consegue; inferiore anche Agency e Patrigest per i minori ricavi.

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo è positivo ma inferiore alle previsioni, soprattutto con riferimento al Gruppo Gabetti Lab per il ritardo legato ad alcune cessioni di crediti legati alla complessità delle procedure di asseverazione e di cessione alle Banche.

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, sempreché non vi siano effetti economici particolarmente negativi derivanti dal peggioramento dei mercati finanziari, nonché dalle eventuali variazioni della normativa inerente gli incentivi fiscali in ambito riqualificazione, che gli Amministratori monitoreranno con attenzione in relazione ai possibili impatti derivanti dai relativi atti legislativi e definendo e implementando le relative azioni.

## **INFORMATIVA SULLE PARTI CORRELATE DEL GRUPPO E DELLA SOCIETA'**

---

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 31/03/2024

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		106		160	8	168		
G Rent S.p.A.		386		50	23	9		
Professionecasa S.p.A.		2.606		2.438	222	6		
<b>Totale collegate</b>		<b>3.098</b>		<b>2.648</b>	<b>253</b>	<b>183</b>		
<b>Società consociate</b>								
Albarella S.r.l.					2			
Marcegaglia Holding S.r.l.		202		4	71			
Canonici Salvatore				10		2		
Canonici Andrea				10		2		
Euro Energy Group S.r.l.		7			5			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		88			60			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		78			25			
Marcegaglia Investments S.r.l.			19.330					330
Marcegaglia Plates S.r.l.		30			9			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		77			39			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		87			40			
Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.A.		16			12			
Esperia Investor S.r.l.		428						
<b>Totale consociate</b>		<b>598</b>	<b>19.330</b>	<b>24</b>	<b>265</b>	<b>4</b>		<b>330</b>
<b>TOTALE</b>		<b>3.696</b>	<b>19.330</b>	<b>2.672</b>	<b>518</b>	<b>187</b>		<b>330</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>1.322</b>	<b>272.556</b>	<b>81.019</b>	<b>190.097</b>	<b>30.492</b>	<b>25.165</b>	<b>9</b>	<b>1.602</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>24%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>21%</b>

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2024

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.		3.183	2.410	282	560	41		47
Tree Real Estate S.r.l.		1.567	1.951	8	114	5		38
Gabetti Agency S.p.A.	15.125	6.307		808	935	154	292	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.376	3.496	932				68
Patrigest S.p.A.	252	1.629		2	170		2	
Gabetti Franchising S.r.l.		1.955		119	448			
Abaco Engineering S.r.l.	1.638	1.797			85		31	
Monety S.p.A.		452		934	60			
Gabetti Lab S.p.A.	16.217	9.124			59		391	
Moon Energy S.r.l.	346	54		153	9		7	
AssicuraRE S.r.l.		78		107	17			
Ruraset S.r.l.	122	19			12			2
Glab Costruzioni S.r.l.	101	228			3			
Voxel S.p.A.	520	29			4			
<b>Totale controllate</b>	<b>34.321</b>	<b>27.798</b>	<b>7.857</b>	<b>3.345</b>	<b>2.476</b>	<b>200</b>	<b>725</b>	<b>153</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		106			8			
G Rent S.p.A.		304		6	15	9		
Professionecasa S.p.A.		523		33	42			
<b>Totale collegate</b>		<b>933</b>		<b>39</b>	<b>65</b>	<b>9</b>		
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				10		2		
Marcegaglia Investments S.r.l.			19.330					330
<b>Totale consociate</b>			<b>19.330</b>	<b>10</b>		<b>2</b>		<b>330</b>
<b>TOTALE</b>	<b>34.321</b>	<b>28.731</b>	<b>27.187</b>	<b>3.394</b>	<b>2.541</b>	<b>211</b>	<b>725</b>	<b>483</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>35.531</b>	<b>30.248</b>	<b>31.291</b>	<b>7.994</b>	<b>2.595</b>	<b>1.327</b>	<b>729</b>	<b>500</b>
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	97%	95%	87%	42%	98%	16%	99%	97%

## POSIZIONI DEBITORIE SCADUTE

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 15.943 mila (di cui relativi alle società Gabetti Lab, Voxel e Glab Costruzioni euro 8.765 mila), anche per effetto della normale gestione del flusso incassi (a volte in ritardo rispetto alle scadenze previste)/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 644 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

Non vi sono nuove posizioni rilevanti o significative posizioni pendenti da segnalare.

Non si segnalano sospensioni di servizi.

## LE PERSONE

Al 31 marzo 2024 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2023
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	54	54	54
GABETTI AGENCY S.p.A.	51	53	51
PATRIGEST S.p.A.	15	14	13
ABACO TEAM S.p.A.	81	76	78
ABACO ENGINEERING S.r.l.	6	6	4
TREE REAL ESTATE S.r.l.	2	3	3
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	7	7	7
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	0	0	5
MONETY S.p.A.	16	16	18
GABETTI LAB S.p.A.	21	22	26
ASSICURARE S.r.l.	2	1	1
GLAB COSTRUZIONI S.r.l.	1	1	0
VOXEL S.p.A.	2	2	0
RURALSET S.r.l.	2	2	0
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>260</b>	<b>257</b>	<b>260</b>

	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2023
DIRIGENTI	17	17	16
QUADRI	26	24	27
IMPIEGATI	184	184	185
PORTIERI	33	32	32
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>260</b>	<b>257</b>	<b>260</b>

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 116 collaboratori autonomi (n. 112 unità a fine esercizio 2023) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 9

collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 9 collaboratori a fine esercizio 2023); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 28 collaboratori autonomi (n. 30 risorse a fine esercizio 2023); in Patrigest S.p.A. operano n. 8 collaboratori autonomi (n. 10 collaboratori a fine 2023), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 33 collaboratori autonomi (n. 32 collaboratori a fine 2023), in Monety S.r.l. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 185 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 181 consulenti del credito a fine 2023), in Gabetti Lab S.p.A. operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 5 unità a fine esercizio 2023), in Assicurare S.r.l. operano n. 7 collaboratori autonomi (n. 6 unità a fine esercizio 2023), in Ruralset operano 10 collaboratori autonomi (n. 7 unità a fine esercizio 2023).

### **AVVIAMENTI E IMPAIRMENT TEST**

---

Al 31 marzo 2024 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 5.759 mila, di cui euro 5.125 mila relativi alla rete in franchising, euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi (successivamente fusa in Monety), interamente allocati alla CGU ("*cash generating unit*") Tree Real Estate.

Nei primi 3 mesi dell'esercizio 2024 gli Amministratori non hanno rilevato alcun *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate pertanto non si è reso necessario l'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2023.

È opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione *Tree Real Estate* alla variazione della marginalità attesa nel medio/lungo periodo.

Gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti della stima di recuperabilità del valore di iscrizione sopra esposto.

## **OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NEL 1° TRIMESTRE DELL'ESERCIZIO**

---

In data 29 febbraio 2024 Gabetti Mutuicasa S.p.A. e Gabetti Agency S.p.A. hanno ceduto i residui crediti pecuniari derivanti da finanziamenti ipotecari e chirografari vantati verso debitori ed erogati direttamente dalle società sino al 31 dicembre 1997.

I crediti sono stati ceduti pro soluto per un complessivo importo di euro 44 mila, generando una plusvalenza di medesimo importo.

In data 18 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato i dati consolidati al 31 dicembre 2023.

In data 29 marzo 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 75 il Decreto Legge n. 39 recante “Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria”.

Il Gruppo 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.

In data 30 aprile 2024, Monety S.p.A. ha presentato un ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio - sede di Roma, per l'annullamento del provvedimento n. 31103, adottato dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (“AGCM”) in data 27 febbraio 2024 e notificato a Monety in data 4 marzo 2024, con il quale, a esito del procedimento istruttorio CV238 – Monety - Clausole di esclusiva, è stata contestata a Monety la natura vessatoria di due clausole contenute nel contratto di mediazione creditizia, ai sensi dell'art. 33, commi 1 e 2, lett. f) e t), del d.lgs. n. 206/2005 (“Codice del Consumo”) e sono state, inter alia, inflitte alla Società due ammende complessivamente pari a Euro 234.000.

Con il ricorso al TAR del Lazio Monety ha impugnato il Provvedimento, chiedendone l'annullamento integrale (o, in subordine, un annullamento parziale anche con riguardo alle sanzioni inflitte dall'Autorità).

Allo stato, tenuto conto anche della complessità della normativa oggetto di applicazione da parte dell'AGCM e della novità delle questioni affrontate, non è possibile fornire indicazioni in merito all'esito del ricorso al TAR del Lazio.

È possibile che la sentenza venga adottata dal TAR del Lazio tra la fine del 2024 e i primi mesi del 2025.

### **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL TRIMESTRE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

---

In data 29 aprile 2024 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato 2023.

L'Assemblea in sede ordinaria ha, poi, nominato il Collegio Sindacale che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

#### *Evoluzione prevedibile della gestione*

Il Gruppo punta nel 2024 ad una generazione di cassa positiva.

Per quanto riguarda l'andamento economico il risultato dipenderà anche dagli effetti derivanti dalle modifiche normative inerenti alle agevolazioni fiscali nell'ambito della riqualificazione, attualmente in fase di conversione in legge, nonché dal possibile inasprimento della crisi internazionale e dall'eventuale peggioramento dei mercati finanziari.

**Milano, 14 maggio 2024**

p. Il Consiglio di Amministrazione

**Il Presidente**

Fabrizio Prete

## ***DICHIARAZIONE DEL DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI***

---

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2024 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

**Il Dirigente preposto alla  
redazione dei documenti contabili societari**

Marco Speretta

**Milano, 14 maggio 2024**





**DIREZIONE GENERALE MILANO**

Via B. Quaranta, 40 - 20139 Milano

Tel +39 027755.1

**ALTRE SEDI**

ROMA • TORINO • CUNEO • COMO • GENOVA • PADOVA • BOLOGNA • RAVENNA  
FIRENZE • NAPOLI • BARI

**[gabettigroup.com](http://gabettigroup.com) • [gabetti.it](http://gabetti.it) • [gabettiagency.it](http://gabettiagency.it) • [santandreatoproperties.com](http://santandreatoproperties.com)  
[abacoteam.com](http://abacoteam.com) • [patrigest.it](http://patrigest.it) • [gabettilab.it](http://gabettilab.it) • [assicurare.org](http://assicurare.org) • [monety.it](http://monety.it)  
[gabettishortrent.it](http://gabettishortrent.it) • [wikicasa.it](http://wikicasa.it)**