



Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata

Situazione al 30 Giugno 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

INDICE

Relazione intermedia sulla gestione

- 6. Organi Sociali
- 8. Cariche Sociali e deleghe conferite
- 9. Struttura del Gruppo
- 10. Composizione del capitale sociale
- 10. Azionariato
- 11. Conto Economico consolidato di sintesi
- 12. Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
- 13. Risultati consolidati e andamento delle aree di business
- 25. Struttura Patrimoniale-Finanziaria
- 30. Andamento rispetto alle previsioni di *budget*
- 31. Avviamenti ed *impairment test*
- 32. Le Persone
- 33. Operazioni rilevanti avvenute nel semestre ed evoluzione del business
- 36. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

Bilancio consolidato semestrale abbreviato (di seguito anche "Bilancio Consolidato")

- 39. Situazione Patrimoniale-Finanziaria
- 41. Conto Economico
- 42. Conto Economico complessivo
- 43. Prospetto delle variazioni del patrimonio netto
- 44. Rendiconto finanziario

45. Note illustrative

67. Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

68. Relazione della Società di Revisione

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

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

Forvis Mazars 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.

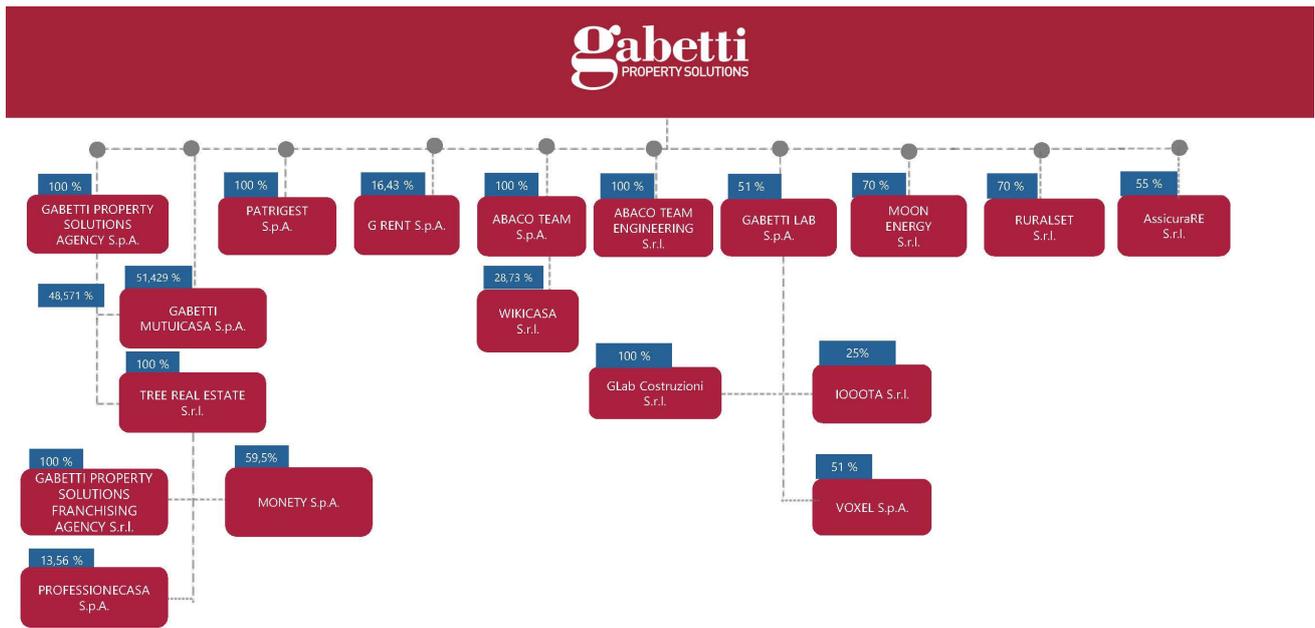
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

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 30 GIUGNO 2024



30 GIUGNO 2024

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE

Il Capitale Sociale deliberato, 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 dell'utile dei primi sei mesi del 2024, risulta pari ad euro 45.398 mila (euro 42.066 mila al 31 dicembre 2023).

AZIONI PROPRIE

Al 30 giugno 2024 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

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 31/07/2024

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

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI**GRUPPO GABETTI**

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
AGENCY e CORPORATE SERVICES		
Ricavi da attività di agency	7.695	8.557
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	17.410	18.790
Altri proventi	298	317
Costi e spese operative	-22.785	-24.915
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	2.618	2.749
REAL ESTATE NETWORK SERVICES		
Ricavi network franchising immobiliare	5.229	5.902
Ricavi network condominio e tec	14.442	21.462
Ricavi network finanziario	6.467	4.890
Altri proventi	1.434	349
Costi e spese operative	-20.670	-27.834
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	6.902	4.769
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	371	-582
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C)	9.891	6.936
Ammortamenti	-1.354	-1.291
Accantonamenti	-58	-516
Svalutazioni	-10.713	-2.953
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-12.125	-4.760
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-2.234	2.176
Proventi ed oneri da partecipazioni	-517	-116
Proventi finanziari	34	21
Oneri finanziari	-3.096	-2.239
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-3.579	-2.334
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-5.813	-158
IMPOSTE SUL REDDITO	2.320	-91
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-3.493	-249
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	2.527	-792
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-966	-1.041

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2024	31.12.2023
Crediti finanziari	76	78
Debiti per imposte sul reddito	-1.005	-679
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	65.354	82.421
Capitale netto di funzionamento	64.425	81.820
Imposte anticipate e differite	11.086	8.056
Immobilizzazioni immateriali nette	6.808	6.929
Immobilizzazioni materiali nette	9.379	6.998
Partecipazioni	1.335	1.553
Altre attività	216	217
Attività (passività) fisse nette	28.824	23.753
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.844	-1.911
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	88.762	101.019
Debiti finanziari a breve termine	26.503	44.615
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-16.420	-24.435
Debiti finanziari a medio/lungo termine	41.426	40.386
Indebitamento finanziario netto	51.509	60.566
Capitale e riserve di terzi	1.958	4.354
Patrimonio netto del Gruppo	35.295	36.099
Totale	88.762	101.019

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare del primo trimestre del 2024 ha registrato una continuazione della contrazione, seppur in maniera più attenuata rispetto all'esercizio precedente, pari al 5,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio -7,2% nel settore Residenziale e +1,8% nel mercato degli Usi diversi).

Nei primi mesi del 2024 si registra una curva inflattiva in decrescita e la BCE, come da previsioni, nel mese di giugno è intervenuta con un primo taglio dei tassi di 25 basis point portando i tassi da 4,50% a 4,25% e, secondo gli operatori del settore, ci saranno ulteriori tagli nel corso del 2024 in base all'andamento della curva inflattiva, seppur la discesa stia avvenendo ad un ritmo inferiore alle previsioni. 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 delle riqualificazioni 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", decreto convertito poi in legge il 23 maggio 2024.

Tale legge ha eliminato, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, abolendo di fatto il mercato della riqualificazione con «cessione del credito» con pesanti ripercussioni per tutta la filiera. Anche Gabetti Lab ha subito un grave danno sul «portafoglio» acquisito che avrebbe potuto sviluppare con il bonus fiscale al 70% nel caso fosse stata mantenuta la possibilità per i beneficiari della cessione del credito fiscale. La Società è comunque intervenuta prontamente rivedendo le proprie strategie di business

(vedasi paragrafo dedicato su Gabetti Lab nelle "operazioni rilevanti del semestre ed evoluzione del business").

Nel contesto sopra delineato, i ricavi operativi del Gruppo al 30 giugno 2024 ammontano ad euro 53,0 milioni, in riduzione del 12% rispetto ad euro 60,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente per i minori ricavi di Gabetti Lab afferenti all'attività di Appaltatore, attività che nei primi 6 mesi del 2024 ha riguardato solamente la chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 e le RSA (Residenze Sanitarie Assistenziali). Le recenti modifiche normative inerenti ai bonus fiscali introdotte dal Governo, come precedentemente accennato, hanno di fatto bloccato l'attività di Appaltatore ed hanno portato la Società a rivedere le proprie strategie, accelerando alcuni progetti già in fase di sperimentazione che si svilupperanno a partire dal secondo semestre del 2024.

Nel dettaglio per linea di business, i ricavi dell'Agency e Corporate Services sono risultati inferiori rispetto all'anno precedente dell'8%; in riduzione l'Agency diretta penalizzata da un andamento del mercato immobiliare incerto, da alcuni cantieri della divisione Home Value acquisiti a fine 2023/inizio 2024 la cui commercializzazione non è ancora iniziata e da alcune operazioni della divisione Corporate la cui chiusura è slittata nei mesi successivi. In riduzione anche Patrigest, in quanto i ricavi del 2023 comprendevano un'importante commessa che però aveva bassa marginalità e Abaco, dopo il risultato molto positivo del 2023, per i minori ricavi dell'Engineering, attività penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al mondo riqualificazione energetiche.

La linea di business Real Estate Network Services ha registrato ricavi inferiori (-15%) per i minori ricavi di Gabetti Lab afferenti all'attività di Appaltatore, come precedentemente accennato; in crescita invece i ricavi "core" del franchising (al netto del deconsolidamento di Grimaldi, ceduta a giugno 2023) e della segnalazione finanziaria che ha visto Monety con una performance molto al di sopra dell'andamento di mercato.

Al 30 giugno 2024 il Gruppo Gabetti ha realizzato un **EBITDA** pari ad euro **9,9 milioni**, in miglioramento rispetto ad euro 6,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente nonostante i minori ricavi che però hanno riguardato soprattutto l'attività di Appaltatore che prevede una bassa marginalità e soprattutto grazie alla riduzione dei costi operativi.

In leggera riduzione rispetto all'anno precedente risulta la business unit Agency e Corporate Services, con un miglioramento in Abaco e Patrigest, mentre è risultata in contrazione Agency per i minori ricavi; in crescita invece la business unit Real Estate Network Services grazie al miglioramento di tutte le società che la compongono.

Inferiore l'**EBIT** di Gruppo, pari ad euro **-2,2 milioni** rispetto ad euro +2,2 milioni del 30 giugno 2023 a seguito delle maggiori svalutazioni dei crediti su Gabetti Lab e relativi all'attività di segnalazione dei lavori di riqualificazione per effetto della legge n.67 del 23 maggio 2024 che ha bloccato la possibilità di sviluppare la maggior parte di tali interventi di riqualificazione.

I costi operativi, pari ad euro 43,5 milioni sono inferiori del 18% rispetto al 30 giugno 2023 (pari ad euro 52,7 milioni) prevalentemente a seguito del minor volume di ricavi del Gruppo Gabetti Lab legata all'attività di Appaltatore e al contenimento delle spese.

Nel dettaglio per linea di business, l'**EBITDA** Agency e Corporate Services al 30 giugno 2024 è stato pari ad euro 2,6 milioni (inclusivo di euro 0,5 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in lieve riduzione rispetto ad euro 2,7 milioni del 30 giugno 2023.

L'Agency Diretta ha registrato ricavi in diminuzione del 10%, penalizzata dall'incertezza del mercato immobiliare, comunque in recupero rispetto all'andamento del primo trimestre del 2024 che aveva un ritardo del 25% sul 2023. A livello dei singoli settori l'andamento è stato il seguente: Portfolio Management +67%, Santandrea +8%, Corporate -24% e Home Value -30%. L'**EBITDA** pari ad euro -0,4 milioni è risultato inferiore rispetto ad euro +0,4 milioni del 30 giugno 2023 per effetto soprattutto dei minori ricavi.

Al 30 giugno 2024 i ricavi di Abaco sono inferiori del 3% rispetto a quelli molto positivi del 2023 per i minori ricavi dell'Engineering (-50%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al mondo riqualificazione energetiche, in crescita l'Audit (+28%), l'HSE (+27%), il Property (+24%) ed il Loan (+13%). L'**EBITDA** pari ad euro 2,4 milioni è in forte crescita rispetto ad euro 1,8 milioni dell'anno precedente grazie ad una razionalizzazione dei costi.

I ricavi di Patrigest sono risultati inferiori del 46% rispetto all'anno precedente (che comprendeva un'importante commessa a bassa marginalità) dovuti da un lato all'incertezza del mercato immobiliare che nei primi 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 nei primi mesi del 2024; l'EBITDA è stato pari ad euro +0,1 milioni sostanzialmente in linea rispetto all'anno precedente.

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 30 giugno 2024 pari ad euro 0,3 milioni e un EBITDA in sostanziale pareggio per cui ci si attende una crescita già nel corso del 2024.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 6,9 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in crescita rispetto ad euro 4,8 milioni del 30 giugno 2023.

In linea con le attese si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti che conta n. 711 contratti al 30 giugno 2024, in crescita (rispetto a n. 705 del 31 dicembre 2023) dopo una temporanea riduzione di punti nel primo trimestre 2024, 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 che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nel primo semestre 2024 sono pari a euro 1,5 milioni (euro 1,0 milioni al 30 giugno 2023). I ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono in crescita del 5% rispetto al 30 giugno 2023.

I ricavi complessivi pari euro 5,2 milioni sono stati inferiori rispetto ad euro 5,9 milioni del 2023 che comprendevano però euro 0,7 milioni relativi a Grimaldi, ceduta in data 13 giugno 2023 ed euro 0,7 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica, attività che nel 2024 si è ridotta ad euro 0,2 milioni.

L'EBITDA è stato pari ad euro 1,1 milioni, in crescita rispetto ad euro 0,6 milioni del 30 giugno 2023.

Al 30 giugno 2024 i ricavi complessivi di Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel sono stati pari ad euro 14,4 milioni, inferiori rispetto ad euro 21,5 milioni del 30 giugno 2023. Tale decremento è riconducibile all'attività di Appaltatore, attività che nei primi 6 mesi del 2024 ha riguardato solamente la chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 e

le RSA. Come già accennato in precedenza, le recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, hanno di fatto bloccato l'attività di Appaltatore ed hanno portato la Società a rivedere le proprie strategie che si svilupperanno già a partire dal secondo semestre del 2024 (vedasi paragrafo dedicato su Gabetti Lab nelle "operazioni rilevanti del semestre ed evoluzione del business").

L'EBITDA è stato complessivamente pari ad euro 5,6 milioni, superiore rispetto ad euro 4,2 milioni dell'anno precedente, nonostante i minori ricavi che però hanno riguardato soprattutto l'attività di Appaltatore che prevede una bassa marginalità e grazie all'effetto della minore premialità verso il socio WeLab.

Al 30 giugno 2024 risulta in crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare, con l'obiettivo di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo relativo al settore del Real Estate.

Al 30 giugno 2024 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 6,5 milioni, superiori rispetto ad euro 4,9 milioni del 2023, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 0,1 milioni in miglioramento rispetto al sostanziale pareggio del 2023.

L'EBITDA della Capogruppo è stato pari ad euro +0,4 milioni (inclusivo di euro 0,5 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro -0,6 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 30 giugno 2024 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 12,1 milioni, di cui euro 1,0 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 0,9 milioni al 30 giugno 2023), è in forte crescita rispetto ad euro 4,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,4 milioni, in leggera crescita rispetto ad euro 1,3 milioni del 2023 e soprattutto maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 10,7 milioni, rispetto ad euro 3,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'incremento è soprattutto legato a Gabetti Lab e relativo ai crediti ancora aperti afferenti l'attività di segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione a seguito della modifica normativa riguardante l'impossibilità di cedere i bonus fiscali relativi alla riqualificazione edilizia.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 3,6 milioni, in peggioramento rispetto ad euro -2,3 milioni del 30 giugno 2023, dovuto ai maggiori interessi passivi maturati sui finanziamenti accesi nel corso del 2023 legati all'attività di appaltatore.

Al 30 giugno 2024 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,0 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 2,5 milioni) in leggero miglioramento rispetto al 30 giugno 2023; il primo semestre del 2024 è stato penalizzato dalle recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, bloccando di fatto l'attività di Appaltatore. **L'effetto economico sui dati al 30 giugno 2024 relativo alla legge n.67 del 23 maggio 2024 è stato stimato pari ad euro 2 milioni; senza tale effetto il Risultato Netto del Gruppo sarebbe stato positivo per euro un milione.**

In ogni caso, il Gruppo ha prontamente reagito rivedendo le proprie strategie con effetti previsti già dal secondo semestre del 2024.

L'effetto economico complessivo al 30 giugno 2024 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro +29 mila (euro -36 mila al 30 giugno 2023), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.146 mila, maggiori ammortamenti per euro 997 mila e maggiori oneri finanziari per euro 120 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 30 giugno 2024 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Cuneo, Como, Genova, Bologna, Padova, Modena, Ravenna, Firenze, Napoli e Bari, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

Al 30 giugno 2024 l'EBITDA è stato pari ad euro 2.618 mila, leggermente inferiore rispetto ad euro 2.749 mila del 30 giugno 2023.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 25.105 mila, risultano inferiori dell'8% rispetto ad euro 27.347 mila del 2023.

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

Tipologia	06/2024	06/2023	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	2.574	2.393	181	8%
Home Value	1.959	2.813	-854	-30%
Corporate	2.034	2.676	-642	-24%
Portfolio M.	1.128	675	453	67%
TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA	7.695	8.557	-862	-10%
Abaco	15.650	16.112	-462	-3%
Patrigest	1.450	2.678	-1.228	-46%
Ruralset	310	-	310	n.a.
TOT. RICAVI CONSULENZA e SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI	17.410	18.790	-1.380	-7%
TOTALE	25.105	27.347	-2.242	-8%

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 7.695 mila sono inferiori del 10% rispetto ad euro 8.557 mila del 30 giugno 2023 e rispetto all'andamento del primo trimestre del 2024 che aveva un ritardo del 25% sul 2023 si evidenzia un parziale recupero; nel dettaglio si evidenziano i seguenti andamenti: Portfolio M. +67%, Home Value -30%, Corporate -24%, e Santandrea Luxury Houses & Top Properties +8%.

La divisione Home Value sconta 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 semestre, mentre la divisione Corporate sconta il ritardo nella chiusura di alcune importanti operazioni.

L'EBITDA pari ad euro -420 mila è risultato inferiore rispetto ad euro +381 mila del 30 giugno 2023 per effetto soprattutto dei minori ricavi.

Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari

Abaco

Si registrano ricavi operativi pari ad euro 15.649 mila, inferiori del 3% rispetto ad euro 16.112 mila del 30 giugno 2023; in crescita l'Audit (+28%), l'HSE (+27%), il Property (+24%) ed il Loan (+13%), in contrazione invece l'Engineering (-50%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al mondo delle riqualificazioni energetiche.

L'EBITDA è stato pari ad euro 2.411 mila, in miglioramento rispetto ad euro 1.807 mila del 2023 grazie ad una minore incidenza percentuale dei costi variabili rispetto all'anno precedente, a seguito della scelta vincente di internalizzare le migliori competenze.

Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 1.450 mila, inferiori (-46%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno pari ad euro 2.678 mila (che comprendevano un'importante commessa che però aveva bassa marginalità) dovuti da un lato all'incertezza del mercato immobiliare che nei primi 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 nei primi mesi del 2024; in ogni caso rispetto all'andamento del primo trimestre del 2024 che aveva un ritardo del 65% sul 2023 si evidenzia un deciso recupero.

L'EBITDA al 30 giugno 2024, pari ad euro +107 mila, risulta in miglioramento rispetto ad euro +95 mila del 2023 grazie ad una struttura operativa più snella con minori costi fissi ed una minore incidenza percentuale dei costi variabili.

Ruralset

I ricavi al 30 giugno 2024 sono stati pari ad euro 310 mila con un EBITDA pari ad euro -22 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 30 giugno 2024 è stato pari ad euro 22.785 mila, inferiore (-9%) rispetto ad euro 24.915 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 30 giugno 2024 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 6.902 mila, superiore rispetto ad euro 4.769 mila del 30 giugno 2023.

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

Tipologia/ Rete	06/2024	06/2023	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	5.229	5.902	-673	-11%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	14.442	21.462	-7.020	-33%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	6.467	4.890	1.577	32%
TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES	26.138	32.254	-6.116	-19%

Network franchising immobiliare

Al 30 giugno 2024 risultano sottoscritti n. 711 contratti di affiliazione, in crescita (rispetto a n. 705 del 31 dicembre 2023) dopo una temporanea riduzione di punti nel primo trimestre 2024, 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 5.229 mila, inferiori dell'11% rispetto ad euro 5.902 mila del 30 giugno 2023, che comprendeva però euro 736 mila di Grimaldi relativo al primo semestre 2023 ed euro 654 mila di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica, attività che nel 2024 si è ridotta ad euro 157 mila; al netto di queste componenti i ricavi sarebbero stati in crescita del 12%.

Risultano in aumento i ricavi "core" del franchising relativi a fees e royalties che a consuntivo risultano maggiori del 5% rispetto al primo semestre 2023.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nel primo semestre 2024 sono pari a euro 1.530 mila (euro 1.039 mila al 30 giugno 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 30 giugno 2024 sono n. 799 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 ci 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 30 giugno 2024 è stato pari ad euro 1.081 mila, in crescita rispetto ad euro 560 mila dell'anno precedente.

Network condominio e tec

Al 30 giugno 2024 i ricavi operativi di Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel sono stati pari ad euro 14.442 mila, inferiori (-33%) rispetto ad euro 21.462 mila del 30 giugno 2023.

In forte diminuzione sia l'attività di Appaltatore che l'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione a terzi, a causa delle recenti modifiche normative riguardanti i bonus fiscali introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali.

L'EBITDA è stato complessivamente pari ad euro 5.573 mila, comunque superiore rispetto ad euro 4.154 mila dell'anno precedente nonostante i minori ricavi che però hanno riguardato soprattutto l'attività di Appaltatore che prevede una bassa marginalità e grazie anche all'effetto della minore premialità verso il socio WeLab.

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 nel settore del Real Estate.

Nonostante un mercato segnato da grande incertezza, al 30 giugno 2024 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 6.467 mila, in crescita del 32% rispetto ad euro 4.890 mila del 2023, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 242 milioni di euro, superiore del 35% rispetto all'anno precedente.

L'EBITDA di Monety al 30 giugno 2024 è pari ad euro 164 mila, superiore rispetto ad euro +13 mila dell'anno precedente; in miglioramento anche l'EBITDA di Assicurare che al 30 giugno 2024 è sostanzialmente in pareggio (euro -20 mila, rispetto a -46 mila del 2023).

La rete commerciale dei mediatori al 30 giugno 2024 è pari a n. 194 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 30 giugno 2024 risulta pari ad euro 20.670 mila, in diminuzione rispetto ad euro 27.834 dell'anno precedente, prevalentemente a seguito dei minori volumi di ricavi su Gabetti Lab, GLab Costruzioni e Voxel.

CAPOGRUPPO

Al 30 giugno 2024 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro +371 mila, in miglioramento rispetto ad euro -582 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 30 giugno 2024 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 35.295 mila (euro 36.099 mila al 31 dicembre 2023), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 1.958 mila (euro 4.354 mila al 31 dicembre 2023) e quindi il patrimonio netto totale risulta pari ad euro 37.253 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:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2024	31.12.2023
A - Disponibilità liquide	123	125
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	14.930	22.893
C - Altre attività finanziarie correnti	1.367	1.417
D - Liquidità (A + B + C)	16.420	24.435
E - Debito finanziario corrente	-11.620	-32.582
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-12.942	-10.465
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-24.562	-43.047
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-8.142	-18.612
I - Debito finanziario non corrente	-34.771	-35.792
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-34.771	-35.792
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-42.913	-54.404
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.941	-1.568
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-6.655	-4.594
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-8.596	-6.162
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-51.509	-60.566

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2024 ammonta ad euro 51,5 milioni, composto per euro 24,6 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 34,8 milioni non correnti al netto di euro 16,4 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 42,9 milioni in riduzione di euro 11,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2023 dovuto al cash flow operativo positivo afferente al mondo Gabetti Lab.

Nel corso del secondo semestre è prevista una significativa riduzione dell'indebitamento in quanto è previsto il rientro di tutta la liquidità generata dall'attività di appaltatore e la posizione finanziaria netta si stabilizzerà quindi ai livelli fisiologici per il nostro Gruppo.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2024 include:

- l'importo di euro 15,8 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 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 30 giugno 2024 include:

- l'importo di euro 12,3 milioni relativo alla quota a breve dei dieci mutui chirografari concessi, sopra citati;
- l'importo di euro 5,0 milioni relativo ad un'operazione di lending crowdfunding;
- l'importo di euro 6,6 milioni relativo al finanziamento soci a breve termine concesso dagli azionisti di Voxel S.p.A. (capitale euro 6,06 milioni oltre ad interessi maturati per euro 0,55 milioni);
- l'importo di euro 0,7 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Al 30 giugno 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 11 milioni di scoperto di cassa su Gabetti Lab, non utilizzati al 30 giugno 2024.

Al 30 giugno 2024 risultano in essere fidejussioni, 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 30 giugno 2024 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Per una miglior visione dell'indebitamento finanziario del Gruppo, di seguito si riporta la suddivisione tra l'indebitamento relativo all'attività svolta da Gabetti Lab e le sue controllate prevalentemente dovuto allo svolgimento dell'attività diretta di appaltatore e quello delle restanti attività del Gruppo:

Gabetti Lab e controllate	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	30/06/2024	31/12/2023	delta
Liquidità	5.321	13.329	-8.008
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	14	10	4
Debiti verso banche/factoring/soci	-32.454	-55.140	22.685
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	-16.682	-16.358	-323
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-928	-603	-324
Debiti verso Altri per acquisizione VOXEL	0	-135	135
Indebitamento (finanziario effettivo)	-44.728	-58.897	14.169
Altre attività del Gruppo (no Gabetti Lab)			
	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	30/06/2024	31/12/2023	delta
Liquidità	9.609	9.564	45
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	1.476	1.533	-57
Debiti verso banche/factoring/soci	-25.193	-22.316	-2.877
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	16.682	16.358	323
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-759	-646	-113
Indebitamento (finanziario effettivo)	1.815	4.493	-2.678

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:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2024	31.12.2023
A - Disponibilità liquide	12	18
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	2.206	4.133
C - Altre attività finanziarie correnti	1.225	1.211
D - Liquidità (A + B + C)	3.443	5.362
E - Debito finanziario corrente	-7.960	-7.704
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-662	-531
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-8.622	-8.235
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-5.179	-2.873
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
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-19.000	-15.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-24.179	-17.873
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-827	-503
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.402	-1.099
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-4.229	-1.602
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-28.408	-19.475

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 giugno 2024 ammonta ad euro 28,4 milioni, composto per euro 8,6 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 19,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 3,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 4,2 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 24,2 milioni, con un incremento di euro 6,3 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 30 giugno 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 30 giugno 2024 ammonta ad euro 15,6 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 gli istituti di credito. Considerando queste voci l'indebitamento effettivo al 30 giugno 2024 sarebbe pari a euro 7,1 milioni rispetto a quello al 30 giugno 2023 che era pari a euro 17,9 milioni.

Al 30 giugno 2024 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,3 milioni per crediti di firma e carte di credito.

ANDAMENTO RISPETTO ALLE PREVISIONI DI BUDGET

A livello di ricavi il risultato del primo semestre 2024 è inferiore rispetto alle previsioni soprattutto per la parte inerente il Gruppo Gabetti Lab collegato ai minori ricavi relativi all'attività di Appaltatore, che nei primi 6 mesi del 2024 ha riguardato solamente la chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 e le RSA. Le recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, ha di fatto bloccato l'attività di Appaltatore ed ha portato la Società a rivedere le proprie strategie di business.

A livello di EBITDA il risultato è comunque superiore alle previsioni grazie all'ottimo andamento di Abaco, del Franchising, di Monety e di Gabetti Lab che ha ridotto i costi in maniera più che proporzionale rispetto alla riduzione dei ricavi.

A livello di EBIT il risultato è inferiore alle previsioni e risente dell'elevato accantonamento al fondo svalutazione crediti sul Gruppo Gabetti Lab ed inerente ai crediti sull'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione a terzi.

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 all'attendimento delle banche

a seguito dell'approvazione della legge n.67 del 23 maggio 2024. In ogni caso, rispetto al 31 dicembre 2023, l'indebitamento netto "effettivo" è in riduzione di euro 11,5 milioni e si prevede per fine anno un'ulteriore significativa riduzione grazie alla cessione dei crediti fiscali per i quali è ripresa l'operatività ordinaria. Si evidenzia peraltro che tutti i crediti sono coperti da plafond di cessione già definiti e che nel corso del secondo semestre è previsto il completamento degli incassi relativi all'attività di appaltatore con superbonus 110%.

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 sostanzialmente in linea con le attese, sempreché non vi siano effetti economici particolarmente negativi derivanti dal peggioramento dei mercati finanziari e del mercato immobiliare, che gli Amministratori monitoreranno con attenzione in relazione ai possibili impatti definendo e implementando le relative azioni.

AVVIAMENTI ED IMPAIRMENT TEST

Al 30 giugno 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 6 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.

E' 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.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in looota S.r.l. per euro 402 mila.

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.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Per il dettaglio dei rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto riportato nelle note del bilancio consolidato semestrale abbreviato.

LE PERSONE

Al 30 giugno 2024 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	53	54	54
GABETTI AGENCY S.p.A.	50	53	52
PATRIGEST S.p.A.	13	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
MONETY S.p.A.	16	16	17
GABETTI LAB S.p.A.	18	22	23
ASSICURARE S.r.l.	2	1	1
GLAB COSTRUZIONI S.r.l.	1	1	1
VOXEL S.p.A.	1	2	2
RURALSET S.r.l.	2	2	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	252	257	255

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
DIRIGENTI	17	17	16
QUADRI	28	24	25
IMPIEGATI	174	184	182
OPERAI	33	32	32
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	252	257	255

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 115 collaboratori autonomi (n. 112 unità a fine esercizio 2023) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 11 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. 194 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 n. 9 collaboratori autonomi (n. 7 unità a fine esercizio 2023).

OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NEL SEMESTRE ED EVOLUZIONE DEL BUSINESS

Gabetti Lab – stato dell’arte e scenari futuri

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”, decreto convertito poi in legge il 23 maggio 2024.

Tale decreto ha eliminato, se non a determinate “stringenti” condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, bloccando il mercato della riqualificazione con «cessione del credito» con pesanti ripercussioni per tutta la filiera; anche Gabetti Lab ha subito un grave danno sul «portafoglio» in essere che avrebbe potuto sviluppare con il 70%, inoltre ha portato la società a dover svalutare gran parte dei crediti ancora aperti afferenti l’attività di segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione (con ulteriori eventuali impatti da valutare nel secondo semestre dell’esercizio). Inoltre queste modifiche normative hanno anche fatto slittare la cessione di alcuni crediti fiscali alle Banche facendo rallentare la riduzione dell’indebitamento rispetto alle previsioni di inizio anno.

La Società è intervenuta prontamente rivedendo in parte le proprie strategie ed il proprio business, nel dettaglio:

Riqualificazione:

- 1) Si prosegue con i cantieri «**IBRIDI**» 110/70 avviati prima del Decreto
- 2) Sviluppo del mercato delle **RSA** che ancora gode del 110 fino al 31/12/2025.
- 3) In data 10 luglio 2024 è stata costituita **REcrea srl** con l’obiettivo di creare l’«industria della riqualificazione» focalizzata su palazzine e appartamenti. L’esperienza maturata con il «110» consente al Gruppo di creare 10 «hub territoriali» con cui si acquisiranno,

riqualificheranno e venderanno immobili in classe energetica superiore. Il target è di realizzare **300 progetti** nei prossimi 36 mesi.

- 4) Gabetti Lab diventa «**ESCo**» consentendo alla Società di avvicinare il mercato dei condomini e delle RSA con impianti centralizzati. L'azione commerciale si svilupperà nell'ultimo quadrimestre di questo esercizio con l'obiettivo di acquisire un importante «portafoglio» che verrà portato in cantiere alla chiusura della «stagione termica», quindi in aprile 2025.

GH24:

Nei primi mesi del 2024 è stato lanciato un nuovo ambizioso progetto denominato GH24, l'obiettivo è di andare oltre la basilare esperienza della Rete Fornitori, realizzando il primo progetto su scala nazionale per le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle parti comuni condominiali, anche grazie ad un prodotto assicurativo costruito ad hoc e ad una nuova partnership strategica in via di definizione; in circa due mesi sono stati caricati in piattaforma circa 600 condomini.

Comunità energetiche:

Con Edison, partner strategico in questo specifico segmento, è stata implementata una proposta commerciale molto attrattiva; inoltre di recente è stato varato il tanto atteso quadro normativo che dovrebbe favorire il decollo delle Comunità Energetiche in Italia.

Welfare condominiale:

Gabetti Lab ha costruito un portafoglio di servizi «coerenti» con il suo distintivo posizionamento nell'ambito della Sostenibilità che permetterà di avvicinarsi ai servizi verso l'utente finale.

Reti:

Terminata la complessa fase del bonus fiscale 110%, che aveva determinato una crescita «opportunistica» della Rete, stiamo avviando un serrato dialogo con le Reti (Amministratori, Progettisti, Imprese) per riallineare strategia e obiettivi.

Due novità rilevanti:

- 1) Avvio della partnership con **Confabitare** (80 sedi che supportano oltre 50.000 proprietari immobiliari) e **Confamministrare** (associazione che coinvolge centinaia di amministratori su tutto il territorio nazionale)

- 2) Il 30 luglio 2024 è nata **G-Studio srl** - controllata al 51% da Gabetti Lab - che acquisirà quote di maggioranza in diversi Studi di Amministrazione condominiale con un portafoglio di almeno 1000 condomini entro fine 2024. L'obiettivo è di creare un «mercato captive» per sviluppare con maggior efficacia e rapidità Servizi e Progetti innovativi da esportare sulla Rete.

Gli effetti della Legge n.67 avranno un impatto nel conto economico del 2024, come già evidenziato nel primo semestre. In tre mesi è stata ridisegnata completamente Gabetti Lab con nuove e articolate linee di Business e sono inoltre in fase di avanzata valutazione nuove importanti opportunità; il secondo semestre '24 rappresenta di fatto l'avvio di un **nuovo progetto Gabetti Lab**, l'obiettivo è di riportare il Gruppo Gabetti Lab ai target di fatturato dello scorso esercizio già nel 2025 senza alcun incentivo fiscale, mantenendo l'obiettivo di ridurre significativamente l'indebitamento netto entro il 2024. Il positivo andamento dei flussi operativi consente di mantenere il target, al lordo delle nuove iniziative che potrebbero determinare un nuovo temporaneo assorbimento, decisamente più contenuto e fisiologico.

Altri fatti di rilievo

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 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.

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.

Quanto alla tempistica, si precisa che non è ancora stata fissata l'udienza di discussione del merito, a esito della quale il TAR del Lazio si pronuncerà sul ricorso.

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 semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

In data 10 luglio 2024 è stata costituita REcrea s.r.l. con capitale sociale di euro 100 mila, partecipata al 100% da Gabetti Lab.

In data 30 luglio 2024 è stata costituita G-Studio S.r.l. con capitale sociale di euro 1.297.333, partecipata al 51% da Gabetti Lab.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo punta nel 2024 ad una generazione di cassa positiva e ad una forte riduzione dell'indebitamento finanziario netto rispetto al 31 dicembre 2023.

Per quanto riguarda l'andamento economico il risultato del 2024 è stato e sarà influenzato dagli effetti derivanti dalle modifiche normative inerenti alle agevolazioni fiscali nell'ambito della riqualificazione; si prevede in ogni caso un recupero nel secondo semestre del 2024 anche grazie allo sviluppo dei nuovi business di Gabetti Lab.

Milano, 31 luglio 2024

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete

BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO CONSOLIDATO

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	30.06.2024	31.12.2023
Attività non correnti			
10	Immobilizzazioni materiali	9.379	6.998
10	Immobilizzazioni immateriali	6.808	6.929
11	Partecipazioni	1.335	1.553
8	Attività fiscali differite	11.687	8.538
	Altri crediti finanziari lungo termine	76	78
	Altre attività a lungo termine	216	217
	Totale attività non correnti	29.501	24.313
Attività correnti			
12	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	242.700	299.992
13	Altri crediti finanziari a breve termine	1.259	1.245
	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	15.161	23.190
	Totale attività correnti	259.120	324.427
	TOTALE ATTIVO	288.621	348.740

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		30.06.2024	31.12.2023
Capitale sociale e riserve			
	Capitale sociale	14.870	14.870
	Altre riserve	27.225	24.361
	Utili/Perdite a nuovo	-5.834	-4.175
	Utile/Perdite del Gruppo	-966	1.043
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	35.295	36.099
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	4.485	1.570
	Risultato di pertinenza di terzi	-2.527	2.784
	Totale patrimonio netto di terzi	1.958	4.354
	Patrimonio netto totale	37.253	40.453
Passività non correnti			
6	Debiti finanziari a lungo termine	41.426	40.386
	Passività fiscali differite	601	483
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.844	1.911
15	Fondi a lungo termine	2.643	2.643
	Totale passività non correnti	46.514	45.423
Passività correnti			
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	177.238	217.363
	Debiti per imposte sul reddito	1.005	679
6	Debiti finanziari a breve termine	26.503	44.615
15	Fondi rischi ed oneri	108	207
	Totale passività correnti	204.854	262.864
TOTALE PASSIVITA'		288.621	348.740

CONTO ECONOMICO

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO			
(valori in migliaia di Euro)			
		01.01.2024	01.01.2023
		30.06.2024	30.06.2023
Attività in funzionamento			
18	Ricavi	50.723	59.263
18	Altri proventi	6.912	1.034
Totale valore della produzione		57.635	60.297
19	Costo del personale	8.504	8.790
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.354	1.291
20	Costi per servizi	36.987	42.301
21	Altri costi operativi	13.200	5.671
Totale costi della produzione		60.045	58.053
Risultato operativo		-2.410	2.244
22	Ricavi finanziari	34	25
22	Costi finanziari	2.920	2.169
	Rettifiche di valore su crediti finanziari	0	-142
	Valutazione di attività finanziarie	-517	-116
Risultato prima delle Imposte		-5.813	-158
8	Imposte sul reddito	-2.320	91
Risultato netto consolidato		-3.493	-249
<i>Attribuibile a:</i>			
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE		-966	-1.041
Azionisti di minoranza		-2.527	792

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Prospetto di conto economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	01.01.2024	01.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
Risultato dell'esercizio	-3.493	-249
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi		
Altre componenti del conto economico complessivo	-	-
Stock Option	29	408
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	28	6
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	-7	-2
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali	0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio	-3.443	163
Totale risultato complessivo attribuibile a:		
Azionisti della controllante	-916	-629
Interessenze di pertinenza di terzi	-2.527	792

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Riserva da stock option	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili portati a nuovo	Perdita dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldi al 31.12.2022	14.870	10.138	265	5.038	714	0	(441)	(8.014)	11.618	34.188
Riporto a nuovo utile esercizio 2022								11.618	(11.618)	0
Delibera assemblea del 28.04.2023 destinazione risultato al 31.12.2022			403	7.662				(8.065)		0
Riserva da stock option						408				408
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2023)							4			4
Acquisizione Voxel					83					83
Altre differenze di consolidamento							3			3
Risultato netto consolidato al 30.06.2023									(1.041)	(1.041)
Saldi al 30.06.2023	14.870	10.138	668	12.700	797	408	(434)	(4.461)	(1.041)	33.645
Saldi al 31.12.2023	14.870	10.138	668	12.700	714	863	(447)	(4.449)	1.043	36.099
Riporto a nuovo utile esercizio 2023								1.043	(1.043)	0
Delibera assemblea del 29.04.2024 destinazione risultato al 31.12.2023			142	2.693				(2.835)		0
Riserva da stock option						29				29
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2024)							21			21
Effetto diluitivo per aumento capitale sociale di terzi in Assicurare Srl								104		104
Altre differenze di consolidamento								8		8
Risultato netto consolidato al 30.06.2024									(966)	(966)
Saldi al 30.06.2024	14.870	10.138	810	15.393	714	892	(426)	(6.129)	(966)	35.295

RENDICONTO FINANZIARIO**GRUPPO GABETTI****RENDICONTO FINANZIARIO**

(in migliaia di Euro)

	01.01.2024	01.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-966	-1.041
- Risultato di pertinenza di terzi	-5.310	-2.132
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.354	1.292
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	517	116
- Accantonamento svalutazione crediti	10.713	2.810
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	1.823	1.159
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-66	-36
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	-100	132
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	2.915	502
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	3.750	-15.702
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	14.630	-12.900
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	-107	1.960
- - materiali	-3.507	-1.100
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società	-298	-661
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	8	242
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-3.904	441
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-18.915	8.700
- Riserva da stock option	29	408
- Effetto diluitivo aucap da parte di terzi in Assicurare Srl	104	0
- Altre differenze di consolidamento	29	90
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-18.753	9.198
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-8.029	-3.261
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	23.190	14.204
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	15.161	10.943

NOTE ILLUSTRATIVE

1. 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 mese di maggio si è concluso l'aumento a pagamento del capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 14 aprile 2023.

In data 8 maggio 2024 è stata recepita dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.

A seguito della sottoscrizione da parte della società Abaco Team S.p.A., la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 28,73% del capitale sociale.

2. Criteri di redazione e principi contabili

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 è stato redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottate dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella redazione sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento ed in particolare in accordo con le disposizioni dello IAS 34 *Bilanci Intermedi*. I principi contabili sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

Il Bilancio consolidato non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e dovrebbe essere letto congiuntamente con il bilancio annuale del Gruppo al 31 dicembre 2023.

3. Variazioni di principi contabili

PRINCIPI APPLICABILI DAL PRESENTE ESERCIZIO:

IAS 7 "Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements" (pubblicato il 25 maggio 2023)

Nel mese di maggio 2023 lo IASB ha emesso modifiche allo IAS 7 Rendiconto finanziario e all'IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative.

Con queste modifiche, lo IASB ha introdotto nuovi requisiti di informativa nei principi IFRS per migliorare la trasparenza e, quindi, l'utilità delle informazioni fornite dalle società sugli accordi di finanziamento con i fornitori.

Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024.

IAS 1 "Classification of Liabilities as Current or Non-current":
 • Classification of Liabilities as Current or Noncurrent (pubblicato il 23 gennaio 2020);
 • Classification of Liabilities as Current or Noncurrent - Deferral of Effective Date (pubblicato il 15 Luglio 2020);
 • Non-current Liabilities with Covenants (pubblicato il 31 ottobre 2022)

In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha emesso un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un ulteriore emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants".

I documenti hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine.

Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024.

IFRS 16 "Lease Liability in a Sale and Leaseback" (pubblicato il 22 settembre 2022)

In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento introduce dei requisiti di valutazione specifici per le passività per leasing che possono contenere canoni variabili derivante da un'operazione di Sale and Leaseback.

Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI NON ANCORA IN VIGORE E NON ADOTTATI ANTICIPATAMENTE DAL GRUPPO

IFRS 9 e IFRS 7 "Classification and Measurement of Financial Instruments" (pubblicato il 30 Maggio 2024)

Il 30 maggio 2024, lo IASB ha pubblicato Modifiche alla classificazione e alla misurazione degli strumenti finanziari (modifiche all'IFRS 9 e all'IFRS 7) per affrontare le questioni identificate durante la revisione post-implementazione dei requisiti di classificazione e misurazione dell'IFRS 9 Strumenti finanziari.

Le modifiche saranno efficaci per gli esercizi che hanno inizio dal 1° gennaio 2026 o successivamente.

IAS 21 "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability" (pubblicato il 15 agosto 2023)

Nell'agosto 2023, lo IASB ha pubblicato il documento Lack of Exchangeability (Amendments to IAS 21). L'emendamento chiarisce quando una valuta non può essere convertita in un'altra, come stimare il tasso di cambio e l'informativa da fornire in nota integrativa.

La modifica entra in vigore dal 1° gennaio 2025. Tuttavia, è consentita la sua applicazione anticipata.

4. Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato

La redazione della Relazione finanziaria semestrale ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio.

L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio.

Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni soggettive utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti.

Tali poste sono, per natura, soggette a rischi valutativi che possono essere influenzati anche da fattori esterni come, ad esempio, l'andamento del mercato.

Pertanto, non è possibile escludere che in futuro si possa addivenire a risultati anche significativamente diversi, che tuttavia non sono ad oggi prevedibili sulla base della situazione economico, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti alla composizione e ai relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota di bilancio.

5. Avviamenti

Si rimanda a quanto riportato in Relazione sulla Gestione.

6. Indebitamento finanziario

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario consolidato del Gruppo redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2024	31.12.2023
A - Disponibilità liquide	123	125
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	14.930	22.893
C - Altre attività finanziarie correnti	1.367	1.417
D - Liquidità (A + B + C)	16.420	24.435
E - Debito finanziario corrente	-11.620	-32.582
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-14.883	-12.033
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-26.503	-44.615
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-10.083	-20.180
I - Debito finanziario non corrente	-41.426	-40.386
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-41.426	-40.386
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-51.509	-60.566

Di seguito si espone anche composizione dell'indebitamento finanziario della Capogruppo:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2024	31.12.2023
A - Disponibilità liquide	12	18
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	2.206	4.133
C - Altre attività finanziarie correnti	1.225	1.211
D - Liquidità (A + B + C)	3.443	5.362
E - Debito finanziario corrente	-7.960	-7.704
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.489	-1.034
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-9.449	-8.738
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-6.006	-3.376
I - Debito finanziario non corrente	-22.402	-16.099
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-22.402	-16.099
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-28.408	-19.475

Per l'analisi delle variazioni dell'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo intervenute nel semestre, si rimanda a quanto precedentemente esposto nella Relazione sulla Gestione nella sezione di commento alla Struttura Patrimoniale e Finanziaria netta di Gruppo.

7. Dividendi

Nel semestre in esame non sono stati pagati dividendi da parte dell'emittente.

8. Imposte

(dati in migliaia di Euro)

	01.01.2024	01.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
- Imposte correnti	717	387
- Imposte esercizi precedenti	0	0
- Imposte differite	-3.037	-296
Totale imposte sul reddito nel conto economico consolidato	-2.320	91

Le imposte correnti si riferiscono all'accantonamento Ires del periodo per euro 137 mila ed all'accantonamento Irap del periodo per euro 580 mila.

Le imposte differite sono attribuibili principalmente alle perdite pregresse per euro -713 mila (di cui euro -1.061 mila per nuove iscrizioni ed euro 348 per gli utilizzi), agli interessi passivi temporaneamente non dedotti per euro -195 mila, alla variazione negli accantonamenti per svalutazione crediti per euro -2.226 mila (di cui -2.303 mila relativi alle nuove iscrizioni e 77 mila agli utilizzi) e al margine delle commesse per euro 72 mila (di cui euro 97 mila relativi alle nuove iscrizioni ed euro -25 mila agli utilizzi).

Per quanto riguarda la sezione patrimoniale si evidenzia che:

- Le attività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 3.148 mila e tale variazione è attribuibile prevalentemente all'incremento per ulteriori accantonamenti a fondi svalutazione crediti ricompresi nell'attivo circolante per euro 2.301 mila, al decremento per l'utilizzo di fondi svalutazione crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie per euro 75 mila e alla variazione negli accantonamenti sulle perdite pregresse per complessivi euro 713 mila;
- Le passività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 119 mila, attribuibili prevalentemente al 5% dei dividendi non incassati per euro 42 mila e alle passività differite legate ai lavori su commesse per euro 72 mila.

L'iscrizione delle imposte anticipate è supportata dai volumi previsti legati sia ai business storici che ai nuovi business in corso di implementazione. Sulla base di tali stime non si prevedono problematiche alla produzione di risultati imponibili sufficienti ad assorbire tali iscrizioni.

Gruppo Marcegaglia Holding – informativa Pillar 2 bilancio 2023

Con efficacia dal 01/01/2024, il Gruppo Gabetti, in quanto consolidato line-by-line dal Gruppo Marcegaglia (la cui controllante Capogruppo è Marcegaglia Holding S.r.l.), rientra nel campo di applicazione delle imposte sul reddito del Secondo Pilastro previste dalla Direttiva 2022/2523, adottata in Italia dal Decreto Legislativo 209/2023 ("il Decreto Legislativo"), tesa a garantire un livello di imposizione fiscale minimo globale per i gruppi multinazionali di imprese.

Nello specifico, Gabetti Property Solutions S.p.A., ai fini dell'imposta minima integrativa (c.d. IIR), si qualifica quale "partecipante parzialmente posseduta" ("Partially Owned Parent Entity" o "POPE").

Come disposto dal paragrafo 4.A dello IAS 12, in deroga alle disposizioni di tale principio, Gabetti Property Solutions S.p.A. non rileva né comunica informazioni sulle attività e passività fiscali differite relative alle imposte sul reddito del Secondo Pilastro.

Sulla base delle informazioni conosciute o ragionevolmente stimabili, l'esposizione del Gruppo Gabetti (quale parte del Gruppo Marcegaglia) alle imposte sul reddito del Secondo Pilastro al mese di giugno 2024 si assume pari a zero sulla base dell'elaborazione degli ultimi dati finanziari disponibili (al 31.12.2023).

Si precisa che la suddetta stima è stata operata in conformità alle disposizioni previste dal Decreto Legislativo e dalla disciplina OCSE (cd. GloBE Rules) per quanto concerne i cd. "regimi semplificati transitori". Nello specifico, come previsto dal decreto attuativo emanato dal MEF ai sensi dell'articolo 39, comma 3 del Decreto Legislativo (ed in linea con il documento OCSE sui Safe Harbour transitori), i "regimi semplificati transitori" ("Transitional CbCR Safe Harbour Tests") sono stati applicati in tutte le giurisdizioni in cui il Gruppo Gabetti è presente (nel caso in specie la sola giurisdizione Italia) mediante lo svolgimento dei tre test previsti (i.e. De Minimis, Simplified ETR Test, Routine Profit Test), considerando anche le grandezze economiche (e.g. profitto o perdita prima delle imposte; imposte correnti, differite; ricavi), riferibili alle altre entità costitutive, ivi localizzate, appartenenti al Gruppo Gabetti (quale parte del Gruppo Marcegaglia).

Alla luce del superamento per ciascuna giurisdizione del Gruppo Gabetti (quale parte del Gruppo Marcegaglia), alternativamente, di uno dei predetti test, in conformità alla

normativa del Secondo Pilastro, l'imposizione integrativa dovuta nel periodo rilevante è assunta pari a zero e, di conseguenza, non è stato necessario svolgere i calcoli di dettaglio per la determinazione dell'imposta integrativa ("Top-up Tax" o "TuT") ("full compliance").

9. Informativa di settore

L'informativa per settore di attività viene presentata secondo quanto richiesto dall'IFRS 8 "Settori operativi". Lo schema di informativa è costituito dai settori di attività e riflette la struttura organizzativa interna e il sistema di reporting aziendale.

- **Agency e Corporate Services** che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco, Patrigest e Ruralset).
- **Real Estate Network Services** che include le società franchisor immobiliari (a marchio Gabetti), le altre reti Gabetti Condominio, Gabetti Tec (insieme Gabetti Lab, GLab Costruzioni e Voxel), Monety e Moon Energy.

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di business del Gruppo di cui sopra, per i periodi chiusi rispettivamente al 30 giugno 2024 e al 30 giugno 2023:

Giugno 2024 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CONTABILE	Note
Ricavi da clienti esterni	25.285	27.534	52.819		52.819			
Ricavi da altri segmenti	117	39	156		156			
Totale Ricavi	25.402	27.573	52.975	0	52.975	4.660	57.635	1
Totale Costi operativi	(22.784)	(20.671)	(43.455)	371	(43.084)			
Ebitda	2.618	6.902	9.520	371	9.891			
Ammortamenti e svalutazioni				(12.125)	(12.125)	10.771	(1.354)	2
Accantonamenti					0	0	0	
Proventi ed oneri da partecipazioni				(517)	(517)	0	(517)	
Proventi finanziari				34	34	0	34	
Oneri finanziari				(3.096)	(3.096)	176	(2.920)	
Imposte				2.320	2.320	0	2.320	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi				2.527	2.527	0	2.527	
Risultato Netto					(966)	0	(966)	
Valore delle attività di segmento	50.813	222.129	272.942	15.560	288.502	119	288.621	

Nota Bene : La colonna riconciliazione serve a tracciare le differenze delle voci di segmento direttamente espresse anche dal conto economico contabile.

Nota nr.1 : La riconciliazione della voce RICA VI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema contabile :

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 559 mila) non presenti nello schema contabile per elisioni infragruppo.
 Ricavi infragruppo provenienti dallo stesso segmento per complessivi (+Euro 351 mila) non presenti nello schema contabile per elisioni infragruppo.
 Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi dello schema contabile (-Euro 763 mila).
 Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 15 mila) nello schema contabile riclassificati nei proventi finanziari.

Nota nr.2 : La riconciliazione della voce Accantonamenti e Svalutazioni è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema contabile :

Accantonamenti al fondo svalutazione crediti (+Euro 7.255 mila) nello schema contabile riclassificati nei costi operativi.
 Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 222 mila) nello schema contabile riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.
 Altre svalutazione delle immobilizzazioni (+Euro 87 mila) nello schema contabile riclassificati nei costi operativi.

Giugno 2023 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	27.441	32.602	60.043		60.043
Ricavi da altri segmenti	223	0	223		223
Totale Ricavi	27.664	32.602	60.266	0	60.266
Totale Costi operativi	(24.915)	(27.833)	(52.748)	(582)	(53.330)
Ebitda	2.749	4.769	7.518	(582)	6.936
Ammortamenti e svalutazioni				(4.760)	(4.760)
Accantonamenti					0
Proventi ed oneri da partecipazioni				(116)	(116)
Proventi finanziari				21	21
Oneri finanziari				(2.239)	(2.239)
Imposte				(91)	(91)
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi				(792)	(792)
Risultato Netto					(1.041)
Valore delle attività di segmento	42.111	201.798	243.910	14.555	258.465

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di *business* si rimanda a quanto precedentemente evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

10. Immobilizzazioni materiali ed immateriali

Nel corso del primo semestre la voce immobilizzazioni materiali è aumentata complessivamente di euro 2.381 mila principalmente a seguito degli acquisti effettuati nel periodo per euro 3.539 mila (euro 16 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti), di cui euro 3.467 mila derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 (prevalentemente per la locazione dell'immobile di Roma, viale di Villa Grazioli), euro 44 mila relativi all'acquisto di macchine contabili ed elettroniche, euro 17 mila relativi all'acquisto di mobili, arredi e attrezzature d'ufficio, euro 11 mila relativi a migliorie su beni di terzi riferiti all'ufficio territoriale di Modena e alla sede di Milano, parzialmente compensata dalla quota dell'ammortamento del periodo pari ad euro 1.126 mila (di cui euro 996 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso riferito all'applicazione dell'IFRS 16) e dalle dismissioni derivanti dalla chiusura di alcuni contratti riferiti al diritto d'uso di immobili e automezzi (euro 13 mila).

Il decremento netto delle immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 121 mila, è dovuto ad acquisti di immobilizzazioni per euro 182 mila (euro 77 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti) principalmente relativi a software, al netto dell'ammortamento del periodo pari ad euro 228 mila, di cui euro 206 mila ammortamento software, euro 16 mila ammortamento altri oneri pluriennali ed euro 6 mila ammortamento marchi.

La tabella seguente riepiloga le poste interessate dalla contabilizzazione dei leasing sulla base dello standard IFRS 16 adottato a partire dal 1° gennaio 2019:

Diritto d'uso <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2024	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.24-30.06.24	Valore finale Al 30.06.2024
Contratti di locazione immobiliare	5.104	3.321	-2	-832	7.591
Noleggio flotta aziendale	855	146	-11	-163	827
Macchine elettroniche	5	0	0	-1	4
Totale	5.964	3.467	-13	-996	8.422

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2024	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.24-30.06.24	Riduzione per chiusura contratto 1.1.24-30.06.24	Oneri finanziari 1.1.24-30.06.24	Valore finale Al 30.06.2024
Contratti di locazione immobiliare	5.322	3.321	-849	-11	118	7.783
Noleggio flotta aziendale	835	146	-160	-12	17	809
Macchine elettroniche	5	0	-1	0	0	4
Totale	6.162	3.467	-1.010	-23	135	8.596

Di seguito si espone la suddivisione per fascia temporale della passività finanziaria:

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale Al 30.06.2024
Contratti di locazione immobiliare	1.641	5.670	472	7.783
Noleggio flotta aziendale	297	512	0	809
Macchine elettroniche	3	1	0	4
Totale	1.941	6.183	472	8.596

11. Partecipazioni

La voce è composta dalle partecipazioni nella società Wikicasa S.r.l. (euro 399 mila comprensiva della svalutazione pari ad euro 441 mila, allineata al patrimonio netto pro quota della società al 31/12/2023), nella società G Rent S.p.A. (euro 94 mila comprensiva della svalutazione pari ad euro 83 mila, allineata al patrimonio netto pro quota della società al 31/12/2023), nella società Professionecasa S.p.A. (euro 280 mila comprensiva della rivalutazione pari ad euro 7 mila, allineata al patrimonio netto pro quota della società al 31/12/2023) e nella società looota S.r.l. (euro 562 mila comprensiva della svalutazione pari a 133 euro, allineata al patrimonio netto pro quota della società al 31/12/2023).

12. Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

La voce è così composta:

Crediti commerciali e altri crediti a breve termine		
	30.06.2024	31.12.2023
Crediti verso clienti	42.782	122.775
Crediti per fatture da emettere	152.030	158.211
Fondo svalutazione crediti	-33.110	-29.115
Crediti tributari	74.889	41.443
Altri crediti a breve termine	6.109	6.677
Totale crediti commerciali ed altri crediti a b/t	242.700	299.991

Il decremento della voce "crediti verso clienti" è dovuto principalmente a minori crediti per fatture emesse, soprattutto relativi a Gabetti Lab in relazione alle attività svolte legate al business della riqualificazione energetica (superbonus, sismabonus).

I crediti commerciali accolgono le attività svolte come "arranger" per appaltatori esterni interessati a svolgere attività di riqualificazione edilizia e le lavorazioni in corso su cantieri per opere di riqualificazione svolte direttamente dalle società Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel in qualità di appaltatori.

L'aumento della voce "crediti tributari" si riferisce soprattutto ai crediti d'imposta riconosciuti a cassetto fiscale derivanti da ecobonus relativi alle società Gabetti Lab S.p.A., Glab Costruzioni S.r.l. e Voxel S.p.A..

Si riporta di seguito il dettaglio dei crediti commerciali e altri crediti a breve termine riferiti esclusivamente a Gabetti Lab S.p.A.:

Crediti commerciali e altri crediti a breve termine Gabetti Lab S.p.A.

	30.06.2024	31.12.2023
Crediti verso clienti	12.356	65.367
Crediti per fatture da emettere	127.609	135.641
Fondo svalutazione crediti	-21.961	-18.147
Crediti tributari	60.614	34.450
Altri crediti a breve termine	411	2.359
Totale crediti commerciali ed altri crediti a b/t Gabetti Lab S.p.A.	179.029	219.670

13. Crediti finanziari a breve termine

L'ammontare dei crediti finanziari a breve termine è costituito principalmente dalla sottoscrizione di quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., per euro 1.200 mila, sulle quali sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 25 mila (di cui euro 14 mila di competenza del semestre).

Si precisa che nel mese di febbraio 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. La cessione dei crediti pro soluto è avvenuta per un importo complessivo pari ad euro 44 mila.

14. Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 16.861 mila (di cui relativi a Gabetti Lab euro 9.984 mila), anche per effetto della normale gestione del flusso incassi (a volte in ritardo rispetto alle scadenze previste)/pagamenti, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 569 mila, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

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

Non si segnalano sospensioni di servizi.

15. Fondi rischi

La voce fondi rischi ed oneri a lungo termine pari a euro 2.643 mila è relativa:

- quanto a euro 2.223 mila alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del Piano 2013 /2016.

In data 1° agosto 2019 Marcegaglia Investments S.r.l. ha acquistato parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei

confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione, e precisamente crediti chirografari per un importo di circa euro 40,1 milioni.

In forza dell'acquisto di detti crediti chirografari, Marcegaglia Investments S.r.l. è subentrata a far data dal 31 luglio 2019 in tutti i diritti ed obblighi vantati dagli istituti creditori cedenti ai sensi della suddetta Fideiussione.

- quanto a euro 420 mila alla fideiussione originariamente a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. relativamente all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Investment Services S.p.A. in liquidazione (per accollo del debito da Cifin S.p.A. ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. in liquidazione, su fido originario rilasciato a Brunilde S.p.A., società fusa per incorporazione in Cifin S.p.A.), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni. In forza dell'acquisto dei crediti chirografari di cui sopra, Marcegaglia Investments S.r.l. è subentrata a far data dal 31 luglio 2019 anche in tutti i diritti ed obblighi vantati da Intesa Sanpaolo S.p.A. ai sensi della suddetta Fideiussione. Marcegaglia Investments S.r.l. ha comunicato che a partire dalla data del 31 luglio 2019, l'importo massimo garantito dalla fideiussione deve intendersi pari ad euro 420 mila.

Alla data odierna nessuna richiesta di rimborso è stata attivata da Marcegaglia Investments S.r.l. e i rimedi posti a sua tutela verranno gestiti nell'ambito dei più ampi rapporti posti in essere con il socio.

La voce fondi rischi ed oneri a breve termine è pari ad euro 108 mila e si riferisce a stanziamenti per copertura costi relativi a controversie per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente per euro 72 mila ed a cause diverse per euro 36 mila.

16. Debiti commerciali e altre passività a breve termine

La voce è così composta:

<u>Debiti commerciali e altre passività a breve termine</u>		
	30.06.2024	31.12.2023
Debiti verso fornitori	24.203	31.605
Debiti per fatture da ricevere	127.292	158.577
Debiti verso dipendenti e assimilati	2.851	3.064
Debiti verso istituti di assistenza e previdenza	3.055	2.716
Debiti tributari	2.840	9.578
Altri debiti a breve termine	16.997	11.823
Totale debiti commerciali ed altri debiti a b/t	177.238	217.363

Il decremento delle fatture da ricevere si riferisce prevalentemente alla società Gabetti Lab S.p.A..

Si precisa che l'aumento degli altri debiti a breve termine si riferisce principalmente alla società Gabetti Lab ed è riconducibile a debiti diversi verso la società Completedil3 Soc.Coop. legati all' accordo di cessione del credito ecobonus.

17. Impegni e rischi

Il Gruppo ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie fiscali o relative a controverse con terzi (clienti o fornitori). Trattasi nello specifico delle seguenti posizioni:

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. per incorporata LA GAIANA S.P.A. OLD

Nel corso del 2011 sono stati notificati alla società alcuni avvisi di fissazione di udienza in Commissione Tributaria Centrale - Sezione di Genova - relativamente a contenziosi di anni remoti relativi a società a suo tempo incorporate; tali vertenze sono state estinte con la definizione liti pendenti, ad eccezione delle posizioni, tecnicamente non definibili, indicate di seguito:

- Società Ligure Armamento udienza 9.5.2011 per IRPEG ILOR 1974: decisione CTC ha confermato le precedenti decisioni di 1° e 2° grado. Maggior IRPEG circa 27.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre a sanzioni e interessi;
- Società Ligure Armamento estinto il giudizio in CTC, passata in giudicato la decisione della CT di 2° grado. Maggior IRPEG 1976 di circa 4.637 euro, oltre a sanzioni e interessi.

ABACO TEAM S.p.A./ Europol e Condominio La Perla dello Stretto

Europol ha chiesto ad Abaco il pagamento di fatture per circa 24.000,00 per i servizi di guardiana da quest'ultima svolti presso La Perla dello Stretto.

Il Giudice di prime cure ha accolto la domanda di Europol ritenendo che il contratto inizialmente stipulato da Abaco in proprio (poiché il Condominio non era ancora venuto in essere) non è mai stato ceduto al Condominio tant'è che non vi è prova della cessione ed anzi Europol a conferma della non avvenuta cessione ha continuato ad emettere le fatture ad Abaco.

Abaco ha proposto appello contestando la parte della sentenza ove il Giudice afferma che "nel caso di specie non vi è prova in relazione all'invocata cessione del contratto de quo, del consenso dell'opposta".

A parere del Giudice non si può desumere tale consenso dalle fatture oggetto dell'ingiunzione poiché è vero che nelle stesse viene indicato il Condominio quale intestatario ma viene sempre indicato come destinatario Abaco, che "deve ritenersi il soggetto gravato dalla relativa obbligazione di pagamento".

Tali assunti sono stati contestati: la fattura è intestata al Condominio, ciò fa di questi il gravato dall'obbligazione. Il destinatario è l'Amministratore, che nel caso di specie è Abaco. La prova della cessione di un contratto che non prevede forma scritta può essere data anche per fatti concludenti e quindi può essere provata con testimoni.

In sede di appello tuttavia la Corte non ha ritenuto di sentire il testimone.

A penalizzare Abaco nel secondo grado del giudizio è inoltre la costituzione del Condominio (parte necessaria poiché già citato in primo grado) che si è costituito sostenendo che la cessione non è mai avvenuta.

L'appello è in corso in attesa dell'udienza di precisazione delle conclusioni.

Il rischio di soccombenza si ritiene sia possibile.

MONETY S.p.A./Agcm

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.

Quanto alla tempistica, si precisa che non è ancora stata fissata l'udienza di discussione del merito, a esito della quale il TAR del Lazio si pronuncerà sul ricorso.

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

Per le pratiche di cui sopra, i cui valori non appaiono significativi ed il cui rischio è ritenuto possibile, non sono appostati a bilancio, allo stato attuale, crediti per imposte provvisoriamente pagate, né fondi rischi, e non sono stati recuperati dati su iscrizioni a ruolo e pagamenti effettuati.

Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolati 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 mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/06/2024

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		113		210	16	339		
G Rent S.p.A.		437		65	91	17		
Professionecasa S.p.A.		2.658		2.155	421	17		
Totale collegate		3.208		2.430	528	373		
Società consociate								
Albarella S.r.l.					2			
Marcegaglia Holding S.r.l.		191		4	171			
Canonici Salvatore				12		4		
Canonici Andrea				12		4		
Euro Energy Group S.r.l.		7			10			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		65			122			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		81			45			
Marcegaglia Investments S.r.l.			19.662					662
Marcegaglia Plates S.r.l.		33			18			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		86			81			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		92			88			
Marcegaglia Palmi e Bertoli S.p.A.		20			24			
Esperia Investor S.r.l.		320						
Totale consociate		908	19.662	28	563	8		662
TOTALE		4.116	19.662	2.458	1.091	381		662
Totale Consolidato	1.335	242.700	67.929	177.238	57.635	50.187	34	2.920
Percentuale su totale Gruppo	0%	2%	29%	1%	2%	1%	0%	23%

Si riportano inoltre di seguito le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società capogruppo mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/06/2024

	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.		5.929	2.457	325	1.220	83	1.460	94
Tree Real Estate S.r.l.		982	1.990	131	227	9		76
Gabetti Agency S.p.A.	13.915	8.079		1.526	1.863	308	582	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.376	3.513	1.724				136
Patrigest S.p.A.	257	1.531		3	319		7	
Gabetti Franchising S.r.l.		1.880		126	895			
Abaco Engineering S.r.l.	1.670	2.206			68		793	
Monety S.p.A.		514		1.033	122			
Gabetti Lab S.p.A.	16.770	10.417			126		765	
Moon Energy S.r.l.	355	63		206	18		14	
AssicuraRE S.r.l.		97		159	35			
Ruralset S.r.l.	75	30			24			3
Glab Costruzioni S.r.l.	101	221			5			
Voxel S.p.A.		15			8			
Totale controllate	33.143	33.340	7.960	5.233	4.930	400	3.624	306
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		113			15			
G Rent S.p.A.		343		20	76	17		
ProfessioneCasa S.p.A.		575		33	85			
Totale collegate		1.031		53	176	17		
Società consociate								
Canonici Salvatore				12		4		
Marcegaglia Investments S.r.l.			19.662					662
Totale consociate			19.662	12		4		662
TOTALE	33.143	34.371	27.622	5.298	5.106	421	3.624	968
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	34.367	36.237	31.850	9.133	5.179	2.716	3.648	1.012
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	96%	95%	87%	58%	99%	16%	99%	96%

18. Ricavi e altri proventi

La voce ricavi e altri proventi, che ha avuto un decremento netto di euro 2.662 mila rispetto all'esercizio precedente, è così composta:

(dati in migliaia di Euro)

	01.01.2024	01.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
Gabetti Property Solutions S.p.A.	250	268
Gabetti Agency S.p.A.	7.934	8.749
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	17	0
Patrigest S.p.A.	1.519	2.742
Tree Real Estate S.r.l.	851	372
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	4.356	3.835
Grimaldi Franchising S.p.A.	0	909
Abaco Team S.p.A.	13.693	12.739
Abaco Team Engineering S.r.l.	1.660	3.197
Monety S.p.A.	5.425	4.233
Gabetti Lab S.p.A.	15.902	21.181
Glab Costruzioni S.r.l.	918	0
Voxel S.p.A.	3.531	1.231
Moon Energy S.r.l.	260	146
AssicuraRe S.r.l.	1.187	695
Ruralset S.r.l.	132	0
Totale ricavi e altri proventi	57.635	60.297

Si precisa che per una migliore comparabilità di bilancio nella colonna al 30/06/2023 si è proceduto a riclassificare gli oneri finanziari relativi alle prestazioni edili per le quali è riconosciuto lo sconto in materia di ecobonus, riferiti alle società Gabetti Lab e Voxel, dalla voce "costi finanziari" a riduzione della voce "ricavi" per euro 550 mila. Tale riclassifica non ha comportato alcuna variazione nel risultato e nel patrimonio del periodo precedente.

Si rinvia a quanto riportato nella relazione sulla gestione per maggiori dettagli sull'andamento.

19. Costi del personale

Si decrementano di euro 287 mila, principalmente a seguito della riduzione della forza di lavoro, passata da n. 255 risorse del 30 giugno 2023 a n. 252 risorse del 30 giugno 2024.

20. Costi per servizi

I costi per servizi diminuiscono di euro 5.314 mila, principalmente a seguito di minori costi per lavorazioni esterne e altri servizi di Abaco Team Spa, Abaco Team Engineering Srl e Gabetti Lab Spa per euro 15.818 mila, di minori costi per consulenze tecniche per euro 1.290 mila, di minori costi per compensi amministratori e sindaci per euro 101 mila, compensati soprattutto dall'aumento dei costi per servizi diversi per euro 10.003 mila principalmente legati agli oneri sostenuti in ambito ecobonus/general contractor riferiti alle società Gabetti Lab Spa, Glab Costruzioni Srl e Voxel Spa, dei costi per premi e provvigioni per euro 1.329 mila, dei costi per consulenze legali e diverse per euro 253 mila, dei costi per pubblicità e promozione per euro 218 mila, dei costi per assicurazioni per euro 23 mila, dei costi per servizi bancari e per il personale per euro 52 mila e dei costi meeting e formazione per euro 17 mila.

21. Altri costi operativi

La voce aumenta complessivamente di euro 7.529 mila, principalmente a seguito di maggiori accantonamenti per svalutazioni dei crediti (+7.902 mila euro), di maggiori sopravvenienze passive (+552 mila euro), di maggiori costi per multe e penalità (+43 mila euro), compensati da minori accantonamenti per rischi (-458 mila euro), da minori costi per convention non presenti al 30/06/2024 (-312 mila euro), da minori costi per godimento beni di terzi (-115 mila euro), da minori imposte e tasse (-53 mila euro), da minori costi per spese societarie (-15 mila euro), da minori costi per oneri diversi di gestione (-12 mila euro), e da minori costi per cancelleria e materiale di consumo (-4 mila euro).

22. Ricavi e costi finanziari

I ricavi finanziari sono pari ad euro 34 mila (euro 25 mila al 30/06/2023) e accolgono principalmente gli interessi attivi di conto corrente e la rivalutazione monetaria maturata sulle quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., che sulla base di IFRS 9 è stata iscritta tra le attività finanziarie "FVTPL" e valutata al "fair value" con variazioni rilevate a conto economico, riferito alla Capogruppo.

I costi finanziari, pari ad euro 2.920 mila (euro 2.169 mila al 30/06/2023), sono composti principalmente dagli interessi sui finanziamenti bancari ottenuti da Banca Progetto, Banco CF+, Solution Bank, Banca Intesa e M.C.C. S.p.A. pari ad euro 993 mila, dagli interessi sul finanziamento del socio Marcegaglia Investments S.r.l. (662 mila euro) e dagli interessi sui finanziamenti dei soci della società Voxel S.p.A. (117 mila euro), dagli interessi derivanti dalle passività finanziarie iscritte per IFRS 16 (135 mila euro), dall'effetto del rientro dei costi ammortizzati sulle consulenze relative ai finanziamenti (440 mila euro), dagli interessi sui finanziamenti ottenuti da altri finanziatori (513 mila euro).

Si precisa che per una migliore comparabilità di bilancio nella colonna al 30/06/2023 gli oneri finanziari relativi alle prestazioni edili per le quali è stato riconosciuto lo sconto in materia di ecobonus pari ad euro 550 mila, sono stati riclassificati a riduzione della voce "ricavi". Tale riclassifica non ha comportato alcuna variazione nel risultato e nel patrimonio del periodo precedente.

Milano, 31 luglio 2024

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO SEMESTRALE ABBREVIATO AI SENSI DELL'ART. 81-TER DEL REGOLAMENTO CONSOB N.11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

1. I sottoscritti Fabrizio Prete in qualità di "Presidente del Consiglio di Amministrazione", Roberto Busso in qualità di "Amministratore Delegato" e Marco Speretta in qualità di "Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari" della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato consolidato, nel corso del periodo dal 1° gennaio 2024 al 30 giugno 2024.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio semestrale abbreviato consolidato al 30 giugno 2024:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

2.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato consolidato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi ed incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.

Milano, 31 luglio 2024

		Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari
Il Presidente	L'Amministratore Delegato	
Fabrizio Prete	Roberto Busso	Marco Speretta

Gabetti Property Solutions S.p.A.

**Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato
semestrale abbreviato**

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della Gabetti Property Solutions S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico e dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della Gabetti Property Solutions S.p.A. e controllate (Gruppo Gabetti) al 30 giugno 2024. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

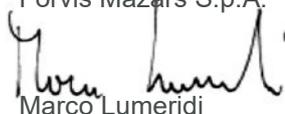
Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2024 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 2 agosto 2024

Forvis Mazars S.p.A.



Marco Lumeridi

Socio – Revisore legale