



ANNUAL REPORT 2022

GRUPPO GABETTI

BILANCIO CONSOLIDATO E BILANCIO SEPARATO AL 31.12.2022



Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755711

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale euro 14.869.514,00 i.v.

C.F. e Registro delle Imprese di Milano 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 della Relazione sulla Gestione Consolidata

Organi Sociali.....	5
Struttura del Gruppo.....	8
Le attività del Gruppo	9
Composizione del capitale sociale	20
Calendario Corporate	20
Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione	21
Il mercato immobiliare italiano.....	22
Il conto economico gestionale	41
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata.....	42
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	43
Indicatori alternativi di performance	56
Informazioni per gli azionisti.....	57
Le Persone.....	59
La Formazione	60
Ricerca e sviluppo	62
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.....	62
Impairment test	63
Principali fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale.....	64
Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio	68
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	70

Indice del Bilancio Consolidato

Schemi di Bilancio Consolidato	72
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	81
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato	81
Struttura e contenuto del Bilancio Consolidato	83
Principi generali di redazione del Bilancio Consolidato.....	85
Note relative al Bilancio Consolidato	100
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Consolidato	143
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato	149
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato.....	157



Indice del Bilancio Separato della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della Capogruppo	160
Indicatori alternativi di performance	165
Andamento delle principali partecipate	167
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	175
Schemi di Bilancio Separato.....	176
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	186
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio	186
Principi generali di redazione	187
Note relative al Bilancio Separato	195
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Separato	226
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Separato.....	235
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Separato	242

Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

Presidente	Salvatore Canonici
Sindaco effettivo	Doriana Pirondini
Sindaco effettivo	Enrico Colantoni
Sindaco supplente	Cinzia Lui
Sindaco supplente	Roberto D'Ayala Valva

Società di Revisione

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

Comitato Controllo e Rischi

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

Comitato Nomine e Politiche Retributive

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

Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

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

Lead Independent Director

Franco Carlo Papa

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

Roberto Busso

Organismo di Vigilanza

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer	Marco Speretta
---	----------------

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.

Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

Cariche sociali e Deleghe conferite

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Fabrizio Prete, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione Alessandro Luigi Gatti e Amministratore Delegato Roberto Busso.

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

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

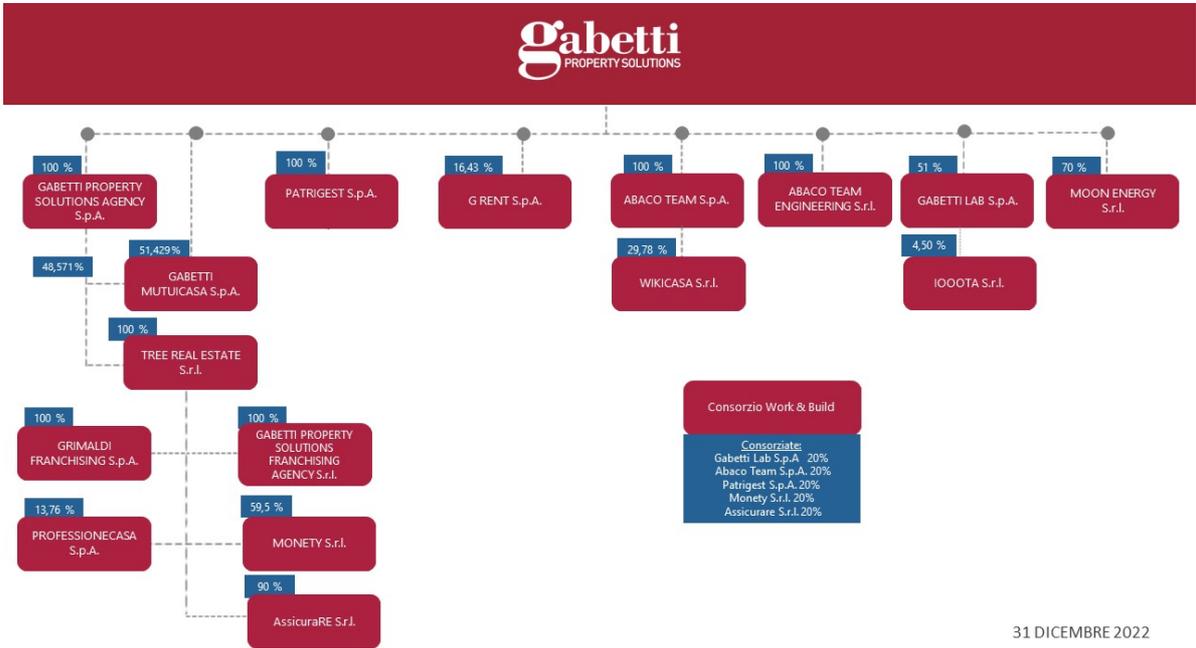
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

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

- Modifica e rinnovo degli affidamenti bancari;
- Costituzione, rinnovo e scioglimento di Partnership e Joint Venture;
- Esame e approvazione di operazioni strategiche, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) acquisti/cessioni e trasferimenti a qualunque titolo di partecipazioni che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione; (ii) approvazione di nuovi investimenti o disinvestimenti che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione;
- Esame e approvazione di operazioni straordinarie (per quanto di competenza dell'organo amministrativo);
- Consulenze strategiche, amministrative, fiscali, finanziarie, societarie e legali che superino i seguenti limiti di spesa: euro 100.000,00 per singola operazione.



STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31.12.2022





Le attività del Gruppo Gabetti

Il Gruppo Gabetti, attraverso la propria Capogruppo e le sue controllate, opera da oltre 70 anni nel settore immobiliare, offrendo una gamma completa ed organica di servizi immobiliari ad elevato valore aggiunto, utilizzando al meglio le sinergie derivanti dalle attività svolte dalle singole società appartenenti al Gruppo medesimo.

Il modello di *business* del Gruppo prevede due linee: la linea “Agency e Corporate Services” che include le società Gabetti Agency, Patrigest ed Abaco e la linea “Real Estate Network Services” che include le società franchisor immobiliari (a marchio Gabetti e Grimaldi) e le altre reti Gabetti Condominio, Gabetti Tec, Monety oltre a Moon Energy ed Assicurare.



Il Gruppo opera attraverso le seguenti sedi sul territorio che svolgono attività in via diretta e attraverso circa 1200 agenzie in Franchising (considerando le società partecipate):



Di seguito si evidenziano i servizi offerti dal Gruppo Gabetti, il cui modello organizzativo consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società nell'ambito delle seguenti aree:

- **CONSULENZA E VALORIZZAZIONE**
- **GESTIONE**
- **INTERMEDIAZIONE**

e con un nuovo modo di concepire la catena di creazione del valore nel mercato immobiliare, secondo un sistema integrato di competenze nell'ambito delle attività di consulenza e valorizzazione del patrimonio, di gestione e di intermediazione per la clientela istituzionale e *retail*.

CONSULENZA E VALORIZZAZIONE

Patrigest è la società del Gruppo certificata UNI EN ISO 9001:2015 e regolata da RICS, che offre consulenze strategiche mirate a conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e valutazioni immobiliari, attraverso l'analisi degli scenari e la definizione delle migliori strategie di valorizzazione. La stessa opera come Advisor offrendo servizi a investitori istituzionali Pubblici

e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari, assicurazioni e imprese di costruzioni nell'ambito di:

Advisory

Servizio di consulenza strategica per la creazione di valore nel processo di gestione immobiliare. La conoscenza dei fattori che concorrono alla creazione di valore e la predisposizione alla ricerca di informazioni qualitative e quantitative sul mercato, sono la base su cui Patrigest struttura il servizio di consulenza elaborando documenti chiari, professionali e su misura.

■ Market Study

Comprendere il mercato è uno dei presupposti più importanti nel processo decisionale e strategico. Molto spesso la chiave per generare un vantaggio competitivo risiede nella comprensione dei principali *driver* e delle tendenze di mercato.

■ Research

Una delle sfide chiave per gli operatori del Real Estate è individuare usi alternativi per gli Asset in difficoltà. Patrigest propone una consulenza indipendente, informata e pratica sullo studio dei nuovi mercati e di qualsiasi tematica in ambito immobiliare.

■ Highest and Best Use Analysis & Investment Analysis

Obiettivo è la valorizzazione. Fra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente ammissibili e finanziariamente fattibili, Patrigest individua quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà il massimo valore.

Valuation

Valutazioni in qualità di Esperto Indipendente per SGR e SICAF, valutazioni ai fini IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni), valutazioni per operazioni di ristrutturazioni del debito, valutazioni per finanziamenti "Corporate", Perizie di Conferimento ex art. 2465, valutazioni immobiliari per la determinazione della copertura assicurativa, valutazioni per finalità strategiche.

GESTIONE

Abaco Team è la società del gruppo che unifica competenze e professionalità nei settori della Due Diligence, dei Servizi Tecnici, del Property & Facility Management e delle valutazioni in ambito creditizio, vantando un'esperienza operativa pluriennale, sia nel settore privato sia in quello pubblico, attraverso la capacità di offrire soluzioni personalizzate e garantite da un sistema di gestione certificato. Abaco ha adottato - ed ha certificato dal 2001 - un sistema di gestione ed erogazione del servizio, validato dal 2012 dalla principale società di certificazione svizzera (SQS) e conforme a tutti i requisiti della norma UNI EN ISO 9001:2015. Abaco, inoltre, al fine di garantire ai propri clienti l'erogazione del servizio secondo i migliori principi di sostenibilità è certificata a norma UNI EN ISO 14001:2015 (gestione ambientale) e ISO 45001:2018 (Sistemi di Gestione della Sicurezza e della Salute dei Lavoratori). Al fine di garantire, inoltre, il rispetto degli standard internazionali nella erogazione dei servizi, Abaco è certificata RICS per Management Consultancy, Residential Property Practice e Project Management.

Oggi Abaco Team, grazie all'integrazione dei dipartimenti specializzati, Audit & Technical Services, HSE & Energy, Property Management, Facility Management, Gabetti Condominio Corporate, Project Management, Loans Services Retail, Loans Services Corporate/Leasing,

offre al mercato tutte le competenze necessarie per il governo dei processi immobiliari, con un'ottica integrata a massimizzare e ottimizzare i comportamenti e le azioni utili a realizzare un monitoraggio continuo non solo delle prestazioni e dei livelli di servizio, ma anche della coerenza e dell'idoneità di questi ai fini delle strategie immobiliari del cliente. Abaco eroga servizi tecnici specializzati che coprono tutto lo spettro del Real Estate ad integrazione e completamento della vocazione di "full-service provider" del gruppo Gabetti.

Audit & Hse Business Line

Due Diligence tecniche, Gestione documentale, Project monitoring, Servizi tecnici professionali, Rilievi e calcolo consistenze, Due Diligence strutturali, Certificazioni per la vendita, Sicurezza, Consulenza impiantistica e di prevenzione incendi, Consulenza ambientale ed energetica.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Audit & Technical Services
- HSE & Energy
- Servizi Tecnici alla Rete

Il Dipartimento Audit & Technical Services fornisce servizi di consulenza tecnica integrata nel settore immobiliare con l'obiettivo di affiancare il cliente nelle fasi di analisi (Audit) e di regolarizzazione (Technical Services), con una filiera di servizi in grado di adattarsi alle esigenze attuali del mercato.

Il Dipartimento Health Safety Environmental & Energy fornisce servizi di consulenza integrata nel settore ambientale, energetico, impiantistico, della sicurezza e della prevenzione incendi, con l'obiettivo di seguire il cliente sia nei nuovi investimenti sia nelle attività di gestione. La gestione completa delle tematiche dalla fase di analisi preliminare, anche con verifiche di tipo strumentale, alle successive attività di gestione e/o progettazione garantisce un'assistenza completa e professionale.

Abaco Team fornisce i *Servizi Tecnici* propedeutici alle attività di intermediazione delle reti immobiliari del Gruppo e alle attività di gestione condominiale della rete degli Amministratori di Condominiali.

Property & Facility

Gestione Amministrativa e Gestione Fiscale del patrimonio immobiliare, Gestione Contabile, Gestione del contenzioso, Gestione dei rapporti condominiali, Advisory tecnico e gestionale, Building Management, Gestione documentale, Project Management – Construction Management, Global services.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Property Management
- Facility Management
- Gestioni Condominiali
- Project & Construction Management

Il Dipartimento Property Management fornisce un servizio integrato di gestione attiva e offre attività definite per settore di competenza: tecnico, amministrativo e contabile. Obiettivo del servizio è la valorizzazione del patrimonio grazie all'incremento del reddito e alla ricerca delle migliori

strategie di efficientamento dei costi per portafogli immobiliari semplici o complessi, con destinazioni d'uso terziarie, residenziali, commerciali e produttive.

Il Dipartimento Facility Management fornisce servizi per l'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria/capex finalizzati al mantenimento ed alla conservazione del patrimonio gestito garantendo ai conduttori il pieno godimento degli immobili locati, pianificando in maniera programmatica ed eventualmente intervenendo in modalità emergenziale nel caso di guasti o rotture di parti/impianti degli edifici nelle aree comuni e nelle unità immobiliari.

Il Dipartimento Gestioni Condominiali è in grado di eseguire tutte le attività di natura gestionale necessarie a garantire il buon mantenimento del valore patrimoniale e del livello funzionale del bene, attraverso i principi di efficientamento, risparmio energetico, manutenzione straordinaria e preventiva, variabili essenziali nella gestione ordinaria di un condominio.

Il dipartimento *Project & Construction Management* fornisce servizi per la gestione di progetti per la trasformazione edilizia, che permettono di rispettare tempi e budget condivisi con il Cliente. Dalla fase di pre-costruzione alla costruzione fino alla post-costruzione, il Dipartimento coordina i vari attori che intervengono nel processo di trasformazione edilizia garantendo il risultato e il successo delle iniziative.

Loan Services

Servizi integrati di Valutazione, Due Diligence, Analisi Tecniche/Audit, Project Monitoring e SAL in fase di istruttoria e monitoraggio di crediti assistiti da garanzie reali in ambito immobiliare e strumentale. Controlli di secondo livello finalizzati alla cessione del credito in ambito di bonus edilizi.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Analisi e valutazioni in ambito bancario ABI Compliant nei segmenti corporate, retail e small business
- Giudizi sul sistema delle conformità e rating tecnico nelle operazioni di crowdfunding immobiliare
- Attività di Due Diligence e perizie in ambito Leasing
- Perizie Assicurative
- Audit iniziale e Project Monitoring delle iniziative/sviluppi immobiliari
- Mass Appraisal e Automated Valuations Models (AVM) ai fini del monitoraggio del credito
- Valutazioni di beni strumentali (impianti e servizi tecnologici)
- Analisi di best practice di portafogli immobiliari ai fini del recupero del credito
- Assistenza nei processi di cessione/acquisizione di crediti derivanti da agevolazioni fiscali
- Verifiche di secondo livello, a favore del mercato bancario, sui progetti e cantieri oggetto di agevolazioni fiscali

Il dipartimento è specializzato nell'erogazione di servizi di Analisi e Valutazione per operazioni di finanziamento, rifinanziamento, surroga e monitoraggio con immobili e/o beni strumentali offerti in garanzia.

Analisi e valutazione per operazioni di leasing attinenti a beni immobili e/o strumentali. Certificazione RICS, Certificazione di Qualità ISO 9001, OHSAS 18001, Certificazione UNI 11558, e la partecipazione diretta al Tavolo di Lavoro sulle "Linee Guida per la valutazione di immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" di ABI garantiscono un processo aderente agli standard internazionali, trasparente e professionale.

Abaco Engineering è la società di Ingegneria del Gruppo Gabetti e svolge attività di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Generale, Controllo dei costi, Sicurezza e Collaudo sia per opere tradizionali che per incentivi fiscali; Asseverazioni tecniche Superbonus; Ingegneria di prevenzione incendi.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Engineering
- Asseverazioni Tecniche Superbonus
- Fire Prevention

Engineering: Abaco Engineering propone una ampia gamma di servizi specialistici al fine di seguire i clienti lungo tutte le fasi operative dei progetti, partendo dagli studi di fattibilità fino alla completa realizzazione, in ambito architettonico, strutturale ed impiantistico, compreso gli aspetti di prevenzione incendi. In ambito Eco-Sisma Bonus affianchiamo i clienti nei processi di riqualificazione di condomini e abitazioni private, fornendo analisi tecnico-economiche preliminari sugli interventi con lo scopo di massimizzare l'accesso agli incentivi fiscali previsti dall'attuale normativa.

Asseverazioni Tecniche Super Bonus: il dipartimento interviene nell'ambito dei cantieri oggetto di interventi superbonus per i quali è obbligatoria la predisposizione dell'asseverazione tecnica volta alla verifica della congruità tecnica ed economica degli interventi così come disposto dal DL 34/2020 per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art.119. L'attività all'interno del dipartimento è strutturata secondo livelli di controllo successivi che vedono coinvolti, a seconda delle fasi di analisi, tecnici, validatori e asseveratori.

Fire Prevention: con il dipartimento Gabetti Fire Solution, propone un servizio di prevenzione incendi integrato con la progettazione impiantistica e finalizzato ad ottenere un efficace controllo degli strumenti "Passivi" e "Attivi" che regolano le attività soggette a prevenzione incendi. Inoltre attraverso il Metodo "Gabetti Fire", recentemente annoverato nei servizi di prevenzione incendi, viene fornito al Cliente un giudizio preliminare di rischio incendio dell'immobile/attività mediante la verifica documentale e un sopralluogo tecnico. Con queste attività Abaco Engineering è in grado di indicare eventuali carenze burocratiche e documentali e formulare un giudizio finale (rating) che permette di individuare il grado di rischio dell'immobile/attività.

Gabetti Lab è il primo operatore italiano nell'ambito della riqualificazione energetica attraverso gli incentivi fiscali, con una Rete che rappresenta un unicum a livello nazionale con oltre 1000 operatori in rappresentanza di tutta la filiera.

La Società propone riqualificazioni complete, con contratto chiavi in mano e senza varianti in corso d'opera, in sinergia con tre primarie aziende nazionali che fungono da General Contractor per clienti e condomini o fungendo essa stessa come General Contractor.

- Pre-Fattibilità Tecnica e Fiscale
- Analisi progettuale
- Definizione e condivisione del progetto insieme al cliente
- Certificazioni pre interventi
- Interventi edilizi
- Direzione dei lavori scelta dal cliente
- Certificazioni post interventi
- Gestione detrazioni fiscali



- Contratto senza varianti in corso d'opera e senza scarico di responsabilità
- Ecobonus: strumenti, metodo e formazione per gestire progetti di riqualificazione

Franchising Condominio

Il primo franchising di amministrazione di condominio in Italia è una rete presente in modo capillare su tutto il territorio nazionale in grado di garantire una gestione efficiente degli edifici e delle abitazioni, con modalità operative certificate, trasparenti e proceduralizzate.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Formazione tecnica specializzata basata sulla norma 220 (disciplina del condominio)
- Formazione specifica per il miglioramento personale e tecnico dedicato a tutte le risorse degli studi professionali
- Software gestionale unico, modulare, nativo in cloud e in partita doppia
- Partnership e collaborazione diretta con tecnici e aziende della Rete Gabetti Tec
- Convenzioni di Rete con primarie aziende partner italiane per servizi agli studi, agli immobili, alle famiglie
- Accesso al progetto EcoBonus per la riqualificazione degli immobili.

Riqualificazione degli immobili

Gabetti Tec è la prima e unica Rete di Reti nella riqualificazione degli edifici in Italia. Aziende di Installazione e Studi di Progettazione hanno scelto di associarsi per affrontare insieme il mercato e le sfide della Sostenibilità. Gabetti Tec sviluppa e gestisce due proprie Reti di imprese: la prima formata da imprese edili ed impiantistiche, la seconda formata da Studi di Progettazione, sia Ingegneri che Architetti, che approcciano l'attività avendo come focus la persona, i suoi bisogni e poi l'immobile.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Formazione tecnica specializzata su involucro edilizio e impianti
- Formazione avanzata su incentivi e detrazioni fiscali, modalità di applicazione e comunicazione al cliente
- Formazione specifica per il miglioramento personale e professionale dedicato a tutta l'impresa
- Partnership e collaborazione diretta con gli Amministratori Gabetti Condominio
- Convenzioni di Rete con primarie aziende partner italiane per servizi alle imprese, agli immobili, alle famiglie
- Accesso al progetto EcoBonus per la riqualificazione degli immobili.

Smart Building

Gli impianti di uno Smart Building sono gestiti in maniera intelligente e automatizzata attraverso sensori elettronici e un controllo digitale.

Grazie alla riqualificazione energetica in corso, Gabetti Lab propone un sistema innovativo che aggiunge un importante tassello per rendere ancora più efficiente sotto il profilo energetico la casa.

INTERMEDIAZIONE

Gabetti Agency è la società del Gruppo dedicata alla consulenza ed all'intermediazione, attraverso le divisioni specializzate nei segmenti Corporate, Nuove Costruzioni e Frazionamenti (Home Value), che collaborano con i network in franchising del Gruppo. Inoltre si avvale di una rete diretta specializzata nel segmento lusso con il marchio **Santandrea**.

Nello specifico si evidenziano i servizi d'intermediazione proposti per i diversi mercati:

Corporate

Consulenza per l'acquisto, la vendita, la locazione e la valorizzazione di immobili ad uso terziario, industriale, ricettivo e commerciale e per operazioni di trading immobiliare definendo le strategie di acquisizione o vendita di asset singoli o complessi.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Il settore *Office* offre ai clienti un servizio tailor made di consulenza strutturata e di assistenza operativa nell'acquisto, nella vendita e nella locazione di immobili ad uso terziario/direzionale sul territorio italiano.
- *Capital Markets* opera per conto di "Grandi Clienti", fornendo una consulenza immobiliare nell'ambito di operazioni di investimento a reddito e di sviluppo immobiliare su transazioni di vendita e di acquisizione anche mediante operazioni di beauty contest. Il Team coordina tutti gli attori coinvolti nel deal fino al closing dell'operazione in qualità di project coordinator del processo in supporto al cliente.
- Il settore *Retail* offre un mix di servizi tradizionali e nuovi servizi: dalla consulenza al concept, alla valorizzazione commerciale, alla valutazione di location, di merchandising mix e tenant mix, allo studio di layout, alle commercializzazioni. Un unico referente sia per il B2B sia per il B2C.
- *Industrial & Logistics* fornisce un servizio completo che comprende la consulenza commerciale, normativa e tecnica, a proprietari, acquirenti o futuri conduttori d'immobili industriali a destinazione produttiva, artigianale o logistica.
- *Hospitality & Leisure* supporta, con servizi personalizzati, operatori ed investitori in tutte le fasi relative all'acquisto o alla dismissione degli asset, alla riqualificazione o al riposizionamento strategico degli immobili con destinazione turistico-ricettiva o destinati a diventarli: studi e ricerche di mercato, attività di scouting e di valutazione delle performance, analisi economico-finanziarie e del valore di mercato sono i principali strumenti utilizzati per identificare la migliore strategia commerciale.
- *Portfolio Management*, un team dedicato alla gestione integrata dei processi di commercializzazione in vendita e/o locazione dei portafogli immobiliari distribuiti su tutto il territorio nazionale, avvalendosi della collaborazione delle reti in franchising del Gruppo: Gabetti, Grimaldi e Professionecasa.

Nuove costruzioni e frazionamenti (Home Value)

Consulenza strategica e intermediazione per il settore residenziale, nell'ambito delle nuove costruzioni e valorizzazioni di edifici esistenti liberi e/o locati, rivolgendosi al mondo dell'imprenditoria e degli operatori specializzati: operatori immobiliari, grandi proprietari (enti, banche, assicurazioni, fondi immobiliari), costruttori e developer, investitori istituzionali.

AREE DI SPECIALIZZAZIONE PER GLI OPERATORI

- Analisi di mercato
- Analisi dell'immobile o del progetto
- Ottimizzazione del progetto
- Strategia di marketing e posizionamento
- Pricing e politiche di prezzo
- Strategia operativa e commerciale
- Strategia e piano di vendita
- Piano di marketing e media plan
- Gestione e amministrazione

AREA DI SPECIALIZZAZIONE PER GLI ACQUIRENTI

- Valutazione e permuta
- Intermediazione
- Consulenza creditizia e assicurativa
- Riqualificazione
- Interior design
- Servizi tecnici (Check Casa)
- Assistenza notarile
- Assistenza legale e fiscale
- Gestione utenze luce e gas
- Servizio cambio casa

Luxury

Santandrea Luxury Houses & Top Properties offre Consulenza immobiliare di elevato standing per immobili di lusso in Italia e all'estero, compravendita e affitto, private real estate, nuove costruzioni e top property.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Advisor: valutazione e intermediazione
- Private RE: valorizzazione portafogli immobiliari
- Nuove costruzioni: consulenza e intermediazione sviluppi immobiliari.

Valutazione e intermediazione. Acquistare, vendere o affittare un immobile significa affidarsi ad un consulente dedicato capace di gestire con accuratezza le richieste della clientela, fornendo una dettagliata valutazione economica degli immobili, individuando gli acquirenti con maggior potenziale sul mercato.

Oggi con la nuova organizzazione e un team dedicato al segmento Top Property, il valore complessivo del portafoglio gestito è di 1,1 miliardo di euro con oltre 500 immobili luxury, più di 100 Top Properties e 380 Top Rent. Con oltre 60 consulenti e 12 sedi nelle principali e più esclusive città – Roma, Milano, Napoli, Torino, Firenze, Genova, Santa Margherita Ligure, Venezia, Padova, Bologna, Como, Bari - presidia il territorio nazionale e le località di maggiore interesse per gli High Net Worth Individuals italiani e stranieri, rappresentando il vero Luxury Real Estate made in Italy.



A completamento dell'attività di intermediazione immobiliare si affiancherà in partnership la gestione in short rent della società partecipata dal Gruppo Gabetti G Rent S.p.A. (Gabetti Short Rent) attraverso il nuovo marchio Santandrea Top Rent. La Società è specializzata nella gestione degli affitti a breve nei segmenti corporate e lusso, occupandosi di fornire servizi dedicati a investitori, sviluppatori e clientela privata per la gestione in full outsourcing di unità immobiliari di altissimo pregio destinate allo short rent.

Assistenza ai private di Banche e Assicurazioni nella valorizzazione ottimale del portafoglio immobiliare o singole unità dei clienti.

Assistenza ai costruttori e ai developer, attraverso servizi di analisi di mercato e di prodotto, oltre ad attività di consulenza e di intermediazione di immobili di nuova costruzione.

RE Corporate Program. Un servizio pensato per le aziende, gli enti e le istituzioni alla ricerca di soluzioni abitative per i propri manager e funzionari, con esigenze legate alla logistica e allo standard della locazione e lo scarso tempo a disposizione.

Franchising immobiliare

Punto di forza delle attività di Gabetti Agency è la sinergia con le reti in franchising che operano con oltre 1.200 agenzie con i brand **Gabetti Franchising e Grimaldi immobiliare**, che fanno capo a **Tree Real Estate**, sub-holding controllata da Gabetti Property Solutions oltre al brand **Professionecasa** detenuto con una partecipazione del 14 % circa. La casa madre concede ai propri affiliati non solo il marchio ma anche il know how e il metodo operativo commerciale.

Il nostro vantaggio competitivo è ciò che ci differenzia rispetto ai nostri *competitors*:

- Forza dei tre marchi, ognuno con il proprio posizionamento e le proprie caratteristiche peculiari
- Strategie di marketing e campagne di comunicazione, Digital Marketing e Social Media
- Ufficio studi per l'analisi e il monitoraggio del settore immobiliare
- Formazione costante, aggiornamenti tecnici e un percorso formativo dedicato per l'abilitazione professionale
- Gestionale, una web application per gestire le agende, i collaboratori, i portafogli immobili, le richieste cliente e accedere ai servizi del Gruppo
- Convenzione per: gestione utenze, editoria, merchandising, arredo, indagini inquilini, virtual tour, portale immobiliare Wikicasa
- Toolbox di soluzioni digitali: agenzie virtuali, portale web per avere le caratteristiche economiche, sociali e demografiche del territorio, il pocket digitale, Immobiliare.it, il portale immobiliare wikicasa premium e il market report
- Check Casa, un servizio unico e personalizzato per ottenere in breve tempo tutti i documenti necessari per la compravendita
- Con Moon, attivazioni utenze e volture, aperture di contatori o nuovi allacci.
- AssicuraRE, linea di polizze assicurative per compravendita e locazione
- Assistenza territoriale tramite un importante staff di consulenti preparati
- Assistenza legale e fiscale per la contrattualistica immobiliare

- Con Monety, convenzione con primari partner bancari e assicurativi per erogazione di mutui e assicurazioni
- AstasyPoint, strumenti e formazione necessaria per diventare un esperto delle aste
- Sinergie di Gruppo: collaborazione con le società del Gruppo su progetti immobiliari di Clienti Istituzionali
- Ecobonus: strumenti, metodo e formazione per gestire progetti di riqualificazione, all'interno di un Green Team.

Servizi finanziari

Consulenza finanziaria specialistica e mutui per l'acquisto di immobili, con approccio tailor made, erogata tramite la controllata **Monety**. Mutui casa, cessione del quinto, prestiti personali. I consulenti del credito di Monety lavorano a supporto dei clienti delle agenzie immobiliari e con i maggiori istituti del credito.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

■ MUTUI CASA

Ventaglio di prodotti con i maggiori istituti bancari

■ MUTUISI

Portale comparazione mutui

■ CESSIONE DEL QUINTO

Cessione del quinto dello stipendio a tassi vantaggiosi anche per alti importi e lunghe durate

■ PRESTITI PERSONALI

Prestiti flessibili e su misura rispetto alle esigenze

■ CONSULENZA PER L'IMPRESA

Servizi assicurativi

AssicuraRe è il broker assicurativo captive del Gruppo Gabetti, specializzato nel Real Estate. Propone prodotti assicurativi per l'immobile, per il mutuo, per la locazione, per la persona e per la famiglia e si occupa di diffondere cultura assicurativa, trasmettendo alle famiglie e agli operatori del settore l'importanza di un'adeguata protezione.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

■ CONSULENZA ASSICURATIVA

Soluzioni assicurative più adatte al profilo del cliente

Servizi legati al mondo delle utilities

Moon Energy è la società del Gruppo operante nel settore dell'energia, per fornire nelle agenzie immobiliari consulenza e servizi legati alla somministrazione di luce, gas e prodotti complementari. Come piattaforma distributiva alternativa di prodotti e servizi legati al mondo delle utilities, seleziona e verifica costantemente le società del mercato libero per offrire i migliori servizi di fornitura Luce, Gas, e prodotti affini.

Composizione del capitale sociale

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

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 38.414 mila (euro 30.294 mila del 31 dicembre 2021).

Calendario Corporate

DATA EVENTO SOCIETARIO	
16/03/2023	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022
28/04/2023	Riunione dell'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 – unica convocazione
12/05/2023	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2023
31/07/2023	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della semestrale al 30 giugno 2023
13/11/2023	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2023



RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

GRUPPO GABETTI

Il mercato immobiliare italiano: andamenti del 2022

Nel 2022 il mercato immobiliare italiano ha visto una variazione del +4,1% nel numero di compravendite rispetto al 2021 per un totale di 1.631.109 transazioni.

COMPRAVENDITE ANNO 2022 PER SETTORE

COMPARTO	NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (2021 - 2022)						TASSO TENDENZIALE				
	TOT 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	TOT 2022	Q1 22/21	Q2 22/21	Q3 22/21	Q4 22/21	2022/ 2021
Abitazioni	749.377	181.766	219.082	175.267	208.371	784.486	11,9%	8,6%	1,6%	-2,1%	4,7%
Depositi pertinenziali	140.869	35.487	42.723	33.926	41.590	153.726	23,0%	13,0%	2,7%	1,0%	9,1%
Box e posti auto	436.459	103.821	127.113	99.009	120.331	450.274	8,8%	8,4%	0,5%	-3,9%	3,2%
Terziario-commerciale	138.263	33.384	37.413	31.125	40.962	142.884	14,4%	4,4%	1,1%	-3,5%	3,3%
Produttivo	15.211	3.465	4.007	3.848	4.942	16.263	23,2%	4,2%	5,4%	-5,2%	6,9%
Produttivo agricolo	3.285	849	824	628	968	3.269	28,2%	-1,7%	3,1%	-3,8%	-0,5%
Altri usi	82.707	18.198	21.106	18.169	22.734	80.207	7,5%	-1,4%	6,5%	-8,8%	-3,0%
Totale	1.566.171	376.970	452.267	361.973	439.899	1.631.109	12,1%	8,0%	1,0%	-2,8%	4,1%

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

A livello annuo, tutti i principali settori hanno evidenziato una variazione positiva rispetto all'anno precedente, a eccezione del produttivo agricolo e altri usi: +4,7% il residenziale, +3,3% il terziario-commerciale, +6,9% il produttivo.

I. MERCATO RESIDENZIALE

I. a Inquadramento generale

Come si rileva dai dati Istat, nel 2022 il **Pil** ai prezzi di mercato è stato pari a 1.909.154 milioni di euro correnti, con un volume in crescita del 6,8%.

Dal lato della **domanda interna**, nel 2022 si registra, in termini di volume, un incremento del +9,4% degli investimenti fissi lordi e del +3,5% dei consumi finali nazionali.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le **esportazioni** di beni e servizi sono salite del +9,4% e le **importazioni** del +11,8%.

Nel 2022 la **spesa per consumi finali delle famiglie residenti** è cresciuta in volume del +4,6%.

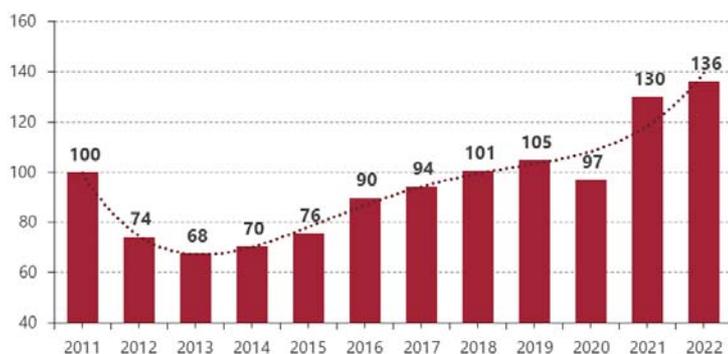
A gennaio 2023 si conferma la sostanziale stabilità dell'**occupazione** registrata a dicembre 2021, dopo la crescita osservata nel corso dell'anno. Rispetto ai livelli pre-pandemia (febbraio 2020), il **tasso di occupazione**, pari al **60,8%**, è superiore di 0,1 punti, quello di **disoccupazione** sale al **7,9%** (+0,1 punti).

Serie storica delle transazioni residenziali

Il 2022 ha registrato 784.486 transazioni residenziali, con una variazione del +4,7% rispetto al 2021, superando i volumi pre-pandemici. *Dati Agenzia delle Entrate relativi al numero di transazioni normalizzate, NTN*

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2022)													
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
NTN	Val. Ass.	575.797	427.566	389.448	405.722	435.931	517.184	543.188	579.207	604.168	558.722	749.377	784.486
	Var. %	-3,2%	-25,7%	-8,9%	4,2%	7,4%	18,6%	5,0%	6,6%	4,3%	-7,5%	34,1%	4,7%

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2022)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Tutte le **macro aree** hanno riscontrato una variazione positiva nel 2022 rispetto all'anno precedente: +3,1% al Nord, +5,0% al Centro e +8,0% al Sud.

In Italia, a crescere sono stati soprattutto i capoluoghi (+5,5%) mentre i non capoluoghi hanno registrato una crescita del +4,3%.

A livello trimestrale, il quarto trimestre del 2022 delinea un'inversione di tendenza rispetto ai trimestri precedenti in tutte le macroaree a eccezione del Sud, registrando complessivamente 208.371 transazioni (-2,1%); nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: -3,1% al Nord, -3,8% al Centro e +1,6% al Sud.

**COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE
MACRO AREE (Q1 - Q4 2022)**

Livello territoriale		Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Tot 2022
NORD	Capoluoghi	29.390	34.325	26.562	32.394	122.671
	Non Capoluoghi	67.672	82.313	67.293	79.921	297.200
	Totale	97.062	116.638	93.856	112.315	419.871
CENTRO	Capoluoghi	16.407	20.237	15.391	18.082	70.117
	Non Capoluoghi	21.647	26.112	20.437	23.895	92.091
	Totale	38.054	46.349	35.828	41.978	162.209
SUD	Capoluoghi	12.912	15.442	11.953	14.166	54.474
	Non Capoluoghi	33.738	40.652	33.631	39.913	147.933
	Totale	46.650	56.094	45.584	54.079	202.406
ITALIA	Capoluoghi	58.710	70.005	53.906	64.642	247.262
	Non Capoluoghi	123.056	149.077	121.361	143.729	537.224
	Totale	181.766	219.082	175.267	208.371	784.486

**COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE
MACRO AREE (Q1 - Q4 2022)**

Livello territoriale		Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ 22/21
NORD	Capoluoghi	12,3%	7,6%	1,3%	-1,2%	4,8%
	Non Capoluoghi	9,9%	4,5%	0,6%	-3,8%	2,4%
	Totale	10,6%	5,4%	0,8%	-3,1%	3,1%
CENTRO	Capoluoghi	9,7%	12,4%	0,8%	-3,3%	4,8%
	Non Capoluoghi	16,0%	10,4%	0,5%	-4,1%	5,2%
	Totale	13,2%	11,3%	0,6%	-3,8%	5,0%
SUD	Capoluoghi	9,6%	14,7%	5,4%	3,2%	8,3%
	Non Capoluoghi	15,3%	13,1%	3,6%	1,0%	7,8%
	Totale	13,7%	13,6%	4,1%	1,6%	8,0%
ITALIA	Capoluoghi	11,0%	10,5%	2,1%	-0,9%	5,5%
	Non Capoluoghi	12,4%	7,7%	1,4%	-2,6%	4,3%
	Totale	11,9%	8,6%	1,6%	-2,1%	4,7%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nella successiva analisi vengono prese in considerazione le **principali città italiane** e le relative province.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 - Q4 2022)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTA'				
Città	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Tot 2022	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ 22/21
ROMA	9.226	11.642	8.892	10.305	40.064	6,2%	11,0%	1,7%	-6,1%	3,0%
MILANO	7.681	7.919	5.815	7.180	28.595	35,9%	3,7%	-5,2%	-4,6%	6,1%
TORINO	3.822	4.447	3.509	4.348	16.125	8,7%	6,8%	7,7%	1,3%	5,9%
GENOVA	2.153	2.626	2.075	2.328	9.182	3,1%	6,2%	2,6%	-0,1%	3,0%
NAPOLI	2.099	2.295	1.717	2.205	8.314	9,1%	3,1%	-2,9%	0,6%	2,6%
PALERMO	1.671	1.802	1.535	1.777	6.785	15,2%	8,7%	12,9%	9,2%	11,3%
BOLOGNA	1.661	1.998	1.479	1.650	6.787	11,1%	11,7%	6,3%	-12,6%	3,4%
FIRENZE	1.333	1.579	1.207	1.432	5.551	10,2%	2,4%	-5,7%	1,9%	2,1%
TOTALE	29.645	34.307	26.228	31.223	121.404	13,9%	7,3%	1,0%	-3,1%	4,5%

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 - Q4 2022)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Provincia	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Tot 2022	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ 22/21
ROMA	4.941	5.957	4.555	5.479	20.933	5,9%	7,9%	-4,2%	-5,7%	0,9%
MILANO	10.861	12.628	10.361	12.202	46.052	11,1%	0,5%	1,9%	-0,1%	3,0%
TORINO	4.922	5.873	4.926	6.069	21.790	11,0%	-0,3%	-0,6%	-4,6%	0,7%
GENOVA	1.152	1.457	1.062	1.357	5.027	16,6%	10,1%	-4,6%	-4,5%	3,7%
NAPOLI	3.449	3.992	2.935	3.881	14.257	11,0%	8,3%	-2,4%	3,0%	5,1%
PALERMO	1.364	1.484	1.454	1.578	5.879	20,0%	5,5%	9,8%	2,4%	8,7%
BOLOGNA	2.340	2.970	2.206	2.784	10.299	14,7%	6,1%	-5,0%	-5,4%	1,9%
FIRENZE	1.949	2.258	2.061	2.045	8.312	7,8%	5,3%	11,8%	-8,1%	3,6%
TOTALE	30.977	36.619	29.560	35.394	132.550	10,8%	3,6%	0,2%	-2,5%	2,7%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nelle **otto principali città italiane**, la performance nel 2022 ha registrato un +4,5% rispetto al 2021, per un totale di 121.404 transazioni nel settore residenziale.

In ordine decrescente si segnalano variazioni molto positive rispetto al 2021 per Palermo (+11,3%), Milano (+6,1%), Torino (+5,9%), Bologna (+3,4%), Roma e Genova (+3,0%), Napoli (+2,6%), ed infine Firenze (+2,1%).

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2022, si sono registrate complessivamente 31.223 transazioni, con una variazione del -3,1% rispetto allo stesso periodo del 2021. In particolare, si rilevano variazioni positive per Palermo (+9,2%), Firenze(+1,9%), Torino (+1,3%), e Napoli (+0,6%). Le altre città, invece, hanno registrato una variazione negativa: Genova (-0,1%), Milano (-4,6%), Roma (-6,1%), e Bologna (-12,6%).

Per quanto riguarda le **rispettive province**, si osserva che nel 2022 tutte le otto province analizzate presentano variazioni positive: Palermo (+8,7%), Napoli (+5,1%), Genova (+3,7%), Firenze (+3,6%), Milano (+3,0%), Bologna (+1,9%), Roma (+0,9%), e Torino (+0,7%).

Nel quarto trimestre del 2022, si sono registrate 35.394 transazioni con una variazione del -2,5%. Nello specifico si rilevano variazioni positive, rispetto allo stesso trimestre del 2021, su Napoli (+3,0%) e Palermo (+2,4%) mentre le altre province hanno registrato variazioni negative: Milano (+0,1%), Genova (-4,5%), Torino (-4,6%), Bologna (-5,4%), Roma (-5,7%), e Firenze (-8,1%).

Per quanto riguarda i **prezzi**, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il primo semestre 2022 ha visto un lieve rialzo dei prezzi rispetto al semestre precedente segnando un +0,5% nelle otto grandi città.

I **tempi medi di vendita** nel primo semestre del 2022 nelle grandi città sono in lieve calo, su una media di 4,2 mesi, rispetto ai 4,4 del secondo semestre del 2021 con uno **sconto** in fase di chiusura delle trattative stabile all'11%.

I. b Mutui

La domanda di mutui

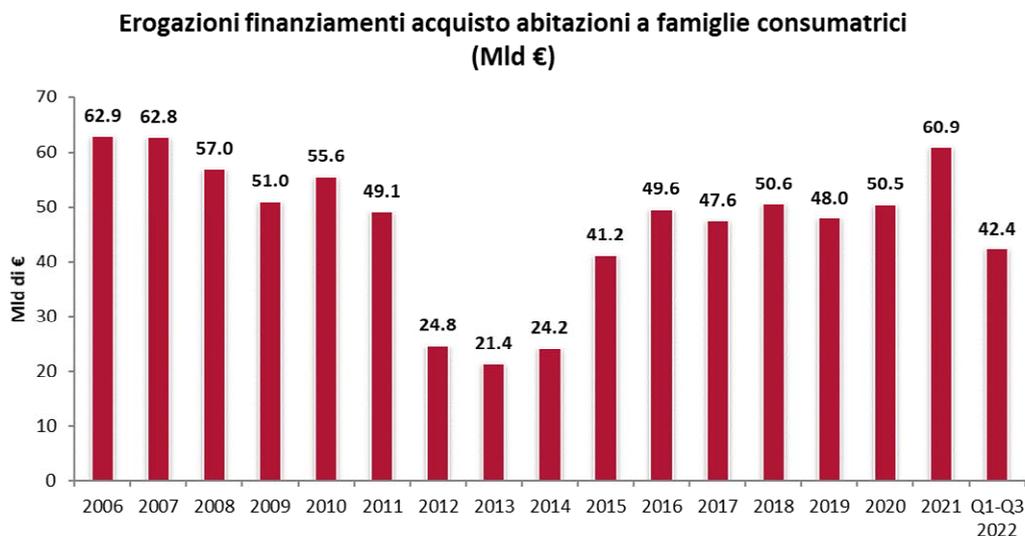
Secondo i dati Crif sull'intero anno 2022, la domanda di mutui registra una flessione del -1,1% rispetto all'anno precedente. Questo andamento risente del calo delle surroghe che ha caratterizzato il 2022.

Secondo le richieste di mutuo per acquisto abitazione rilevate dal portale MutuiSI.it, nel 2022, il ticket medio richiesto è stato di 159.720 euro, in crescita del +4% rispetto al 2021 in cui è stato pari a 153.584 euro. A livello di durata, prevalgono i mutui di 25-30 anni, che insieme coprono circa il 73% delle richieste.

I dati relativi alle erogazioni

A livello di erogazioni, i dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici, hanno segnalato nei primi nove mesi del 2022 un totale di 42,4 Mld di euro, -7% rispetto allo stesso periodo del 2021. Nel dettaglio si tratta di 13,9 Mld di euro nel primo trimestre 2022, 15,7 Mld di euro nel secondo e 12,7 Mld di euro nel terzo trimestre.

**Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici
(dati annuali – Mld €)**

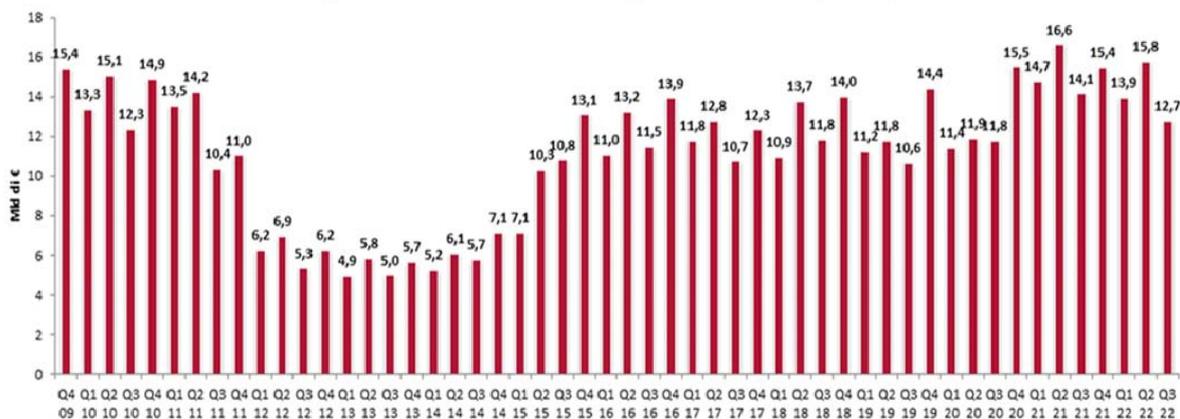


Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Settembre 2022
Base informativa pubblica Banca D'Italia. *Il dato 2022 si riferisce ai primi nove mesi.

Osservando le variazioni tendenziali registrate per trimestri emerge come, a partire dal Q2 del 2015 si sono registrate variazioni positive per tutti i trimestri considerati, invertendo il trend negativo precedente, fino al Q1 2017, da cui si è invertita la tendenza, ripresentando variazioni negative, per poi ritornare positive dal Q2 2018. Escludendo la parentesi negativa del Q2-Q3 2019, le variazioni sono state positive dal Q4 2019. Nel 2020 tutti e quattro i trimestri segnano delle variazioni positive, soprattutto nel terzo e nel quarto trimestre. Valori ancora positivi nei primi tre trimestri del 2021, con il Q2 che ha sfiorato una variazione del +40%. Dal Q4 2021 al Q3 2022, le variazioni si collocano in territorio negativo.

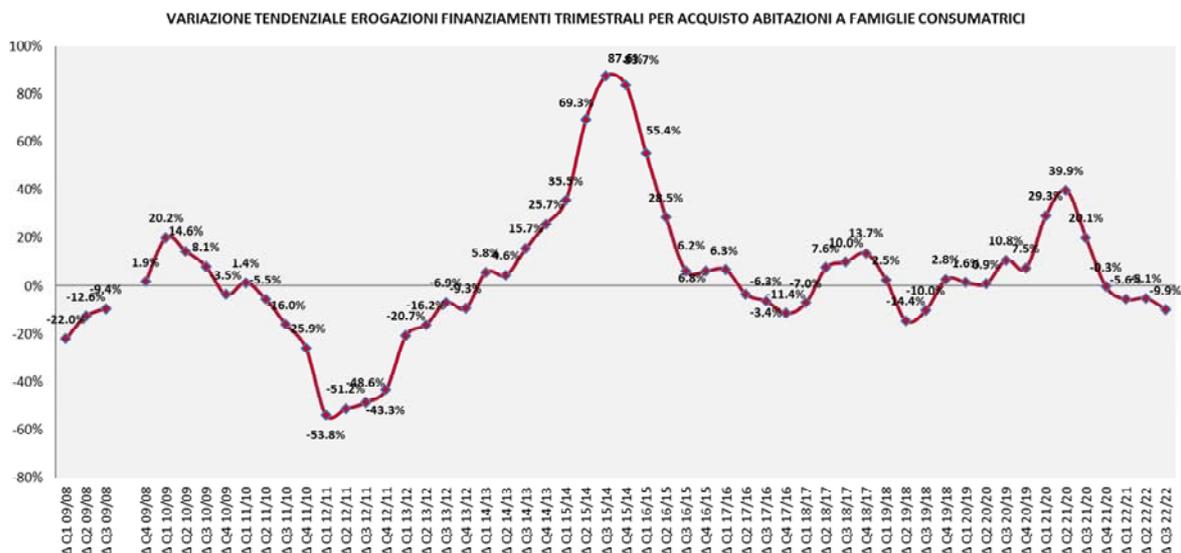
Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici

(dati trimestrali – Mld €)
Erogazioni finanziamenti a famiglie consumatrici (Mld €)



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Settembre 2022
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

Variazione tendenziale erogazioni finanziamenti per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Settembre 2022
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

Rapporto Loan to Value

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **quarto trimestre 2022** il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al **77,3%**, in leggera diminuzione del -0,2% rispetto al trimestre precedente e del -0,1% rispetto allo stesso trimestre 2021 (77,9%).



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia

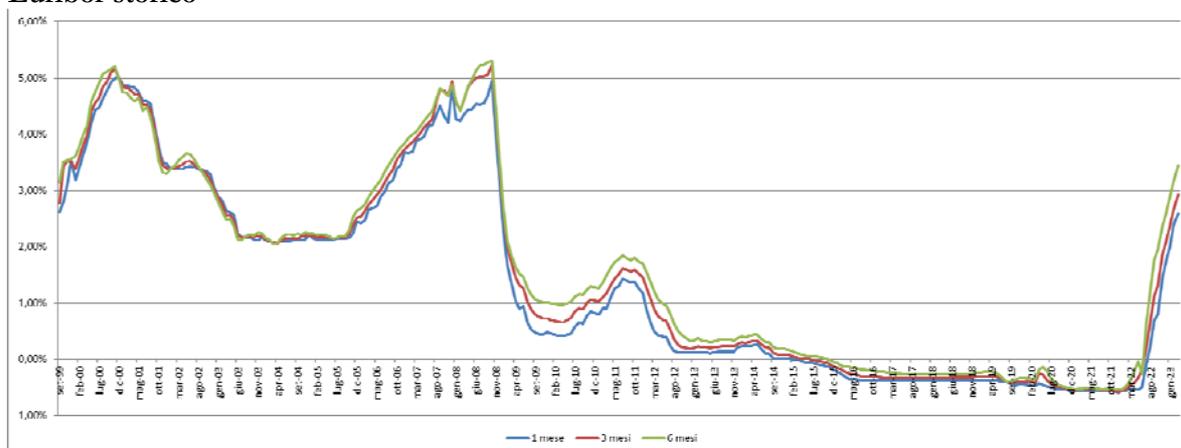
Dalla prima ondata di liquidità di dicembre 2011 da parte della BCE, gli Euribor che regolano i prestiti variabili si sono notevolmente ridotti. Guardando i successivi passaggi, dopo la decisione della BCE del luglio 2012 di abbassare i **tassi di interesse** di un quarto di punto, portando il tasso di riferimento a quota 0,75%, l'Euribor è sceso ulteriormente: all'inizio di maggio 2013 la decisione della BCE di tagliare i tassi di interesse, portandoli allo 0,50%, l'ulteriore taglio a novembre, che ha fissato i tassi allo 0,25% e il taglio dei tassi allo 0,15% stabilito nel giugno 2014. Il taglio relativo al mese settembre 2014 ha portato i tassi allo 0,05%, mentre nel marzo 2016 il tasso è stato fissato allo 0,00%. A partire da luglio 2022, al fine di riportare l'inflazione intorno al 2% nel 2025, la BCE ha avviato una politica di aumento dei tassi che allo scorso febbraio hanno raggiunto il 3%.

Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali	Data inizio validità
3,00%	08/02/2023
2,50%	22/12/2022
2,00%	02/11/2022
1,25%	04/10/2022
0,50%	27/07/2022
0,00%	18/09/2019
0,00%	16/03/2016
0,05%	10/09/2014
0,05%	10/09/2014
0,15%	11/06/2014
0,25%	13/11/2013
0,50%	08/05/2013
0,75%	11/07/2012
1,00%	14/12/2011
1,25%	09/11/2011
1,50%	13/07/2011
1,25%	13/04/2011
1,00%	13/05/2009
1,25%	08/04/2009
1,50%	11/03/2009
2%	21/01/2009

Fonte Banca D'Italia

Guardando nello specifico la dinamica degli Euribor, si osserva come dal 2015 si siano posizionati in territorio negativo, arrivando a febbraio 2022 ad essere pari al **-0,55%** per la scadenza a un mese e a -0,53% per quella a tre mesi. Da agosto 2022, è invece iniziata un'inversione di tendenza che ha visto i livelli medi dell'Euribor aumentare significativamente mese dopo mese. A Marzo 2023, l'Euribor a 1 mese è intorno al 2,59%, a 3 mesi intorno al 2,93% e a 6 mesi intorno al 3,44%.

Euribor storico



Elaborazioni ufficio studi Gabetti

Per quanto riguarda l'Eurirs, tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, al 7/03/2023 si posiziona a 10 anni intorno al 3,30%, mentre a 15 anni al 3,28%.

I. c Trend di mercato

Il 2022 è stato caratterizzato dall'impegno della BCE nel portare i valori dell'inflazione intorno al 2% attraverso una politica monetaria più restrittiva caratterizzata dall'aumento dei tassi d'interesse. Per il primo semestre 2023, soprattutto alla luce del perdurare di una curva inflattica ancora elevata e dalla conflitto Russo-Ucraino che stanno mantenendo alto il livello generale dei prezzi, si prevede ancora un livello dei tassi di interesse ancora più elevati rispetto ai minimi storici del 2021. A livello di compravendite si prevede quindi un andamento stabile, in un contesto di lieve aumento dei prezzi.

In previsione del 2023, è stato confermato il vantaggio fiscale del **Superbonus** (previsto con il Decreto Rilancio 19 maggio 2020 e confermato con le relative proroghe con l'emanazione della legge di Bilancio 2021) che supporta gli interventi di efficientamento energetico negli edifici residenziali, seppur con un'aliquota ridotta 90% e con la sola possibilità di detrarlo in dichiarazione dei redditi i 5 anni. Questo funge da stimolo alla domanda di abitazioni usate da riqualificare anche con ricorso a credito, in quanto i progetti di riqualificazione energetica degli immobili possono prevedere una sovrapposizione dei diversi incentivi oggi presenti nel panorama italiano che, a differenza del Superbonus, non coprono la totalità delle risorse investite. A dispetto degli incentivi, il repentino aumento del costo delle materie prime potrebbe impattare sui lavori di ristrutturazione e sull'attività edilizia in generale.



Si segnala inoltre l'impatto della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni, le detrazioni per gli interventi di riqualificazione energetica, il bonus facciate e il bonus verde, a cui si aggiungono il bonus arredamento ed elettrodomestici.

Si prevede che il residenziale sia sempre più nel radar degli **investitori** e, in linea con i nuovi comportamenti di consumo e vita, si prevede una crescita in termini di interesse, legata alle nuove forme di abitare multifamily, quali co-living, service apartment, oltre che per il senior living.

II. MERCATO CORPORATE

II. a SETTORE TERZIARIO

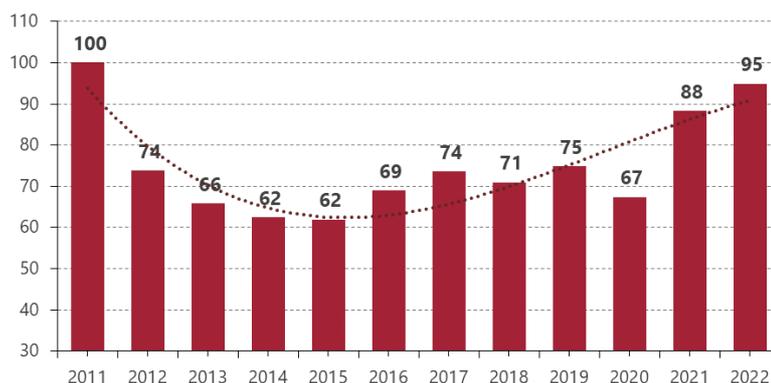
Nel corso del 2022, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 13.378 transazioni, +7,6% rispetto al 2021. Nel dettaglio, il 60% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 21% in Centro e il 19% al Sud.

Tutte le **macro aree** hanno riscontrato una variazione positiva nel 2022 rispetto all'anno precedente: +8,2% al Nord, +11,6% al Centro e +1,6% al Sud.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2022)													
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NTN	Val. Ass.	14.095	10.407	9.282	8.800	8.728	9.726	10.370	9.997	10.544	9.504	12.438	13.378
	Var. %		-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,43%	6,6%	-3,6%	5,5%	-9,9%	30,9%	7,6%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2022)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2022 si sono registrate 4.196 transazioni, con una variazione del +6,0% rispetto allo stesso periodo del 2021. Nelle tre macro aree si rilevano le seguenti variazioni: +9,5% al Nord, -7,5% al Centro e +9,4% al Sud.

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 - Q4 2022)						COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Tot 2022	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ 22/21
Nord	1.868	1.925	1.591	2.597	7.981	9,8%	4,0%	9,7%	9,5%	8,2%
Centro	673	724	688	752	2.837	24,2%	6,9%	34,8%	-7,5%	11,6%
Sud	537	671	505	847	2.560	7,1%	-12,2%	5,2%	9,4%	1,6%
Italia	3.078	3.320	2.784	4.196	13.378	12,1%	0,8%	14,1%	6,0%	7,6%

Analizzando le **province** delle otto maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione, in alcuni casi, dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel 2022 si sono rilevate un totale di 4.839 transazioni, generando una variazione del + 14,5% rispetto al 2021. In particolare, si sono registrati valori in calo nella provincia di Torino (-3,1%), mentre si registrano variazioni positive nelle province di Genova (+92,6%), Napoli (+37,7%), Roma (+18,7%), Bologna (+18,0%), Firenze (+12,0%), Milano (+8,9%) e Palermo (+0,7%).

COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 - Q4 2022)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Tot 2022	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ 22/21
ROMA	211	233	192	229	865	56,5%	11,4%	53,7%	-11,8%	18,7%
MILANO	566	504	366	557	1.992	3,7%	12,2%	2,8%	16,2%	8,9%
TORINO	88	74	85	130	377	-12,1%	-43,0%	27,7%	40,5%	-3,1%
GENOVA	54	51	35	108	248	208,7%	30,8%	30,4%	137,7%	92,6%
NAPOLI	83	104	78	137	402	76,0%	-4,3%	55,9%	59,0%	37,7%
PALERMO	50	84	41	73	248	-27,4%	68,1%	21,8%	-22,2%	0,7%
BOLOGNA	72	108	80	150	410	23,0%	33,0%	41,8%	-0,9%	18,0%
FIRENZE	86	67	62	84	298	71,2%	-1,7%	9,2%	-8,5%	12,0%
TOTALE	1.209	1.224	939	1.468	4.839	18,3%	7,9%	21,8%	12,9%	14,5%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Rendimenti e canoni Q4 2022

YIELDS (%) Q4 2022		YIELDS (%) Q4 2022	
PRIME		PRIME	
CBD-Centro	3,75%	CBD-Centro	4,25%
Semicentro	4,50%	Semicentro	5,75%
Periferia	5,50%	Eur	5,75%
Hinterland	6,25%	Periferia	7,00%

 CBD	RENT €/mq/a - Q4 2022		 CBD	RENT €/mq/a - Q4 2022	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT		AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	540	660	CBD	400	480
PN BD	500	620	Centro	330	430
Centro	440	520	Semicentro	280	330
Semicentro	350	450	Eur	280	350
Periferia	230	320	Periferia	140	210
Hinterland	180	230			

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazione medi e *prime*, ripartiti per zona.

A **Milano** il *prime rent* registrato al Q4 2022 è di 660 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente. Si precisa che i canoni "*prime*" subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. *free rent*, *step-up* ecc.).

Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (netti) sono risultati in aumento, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 3,75%.

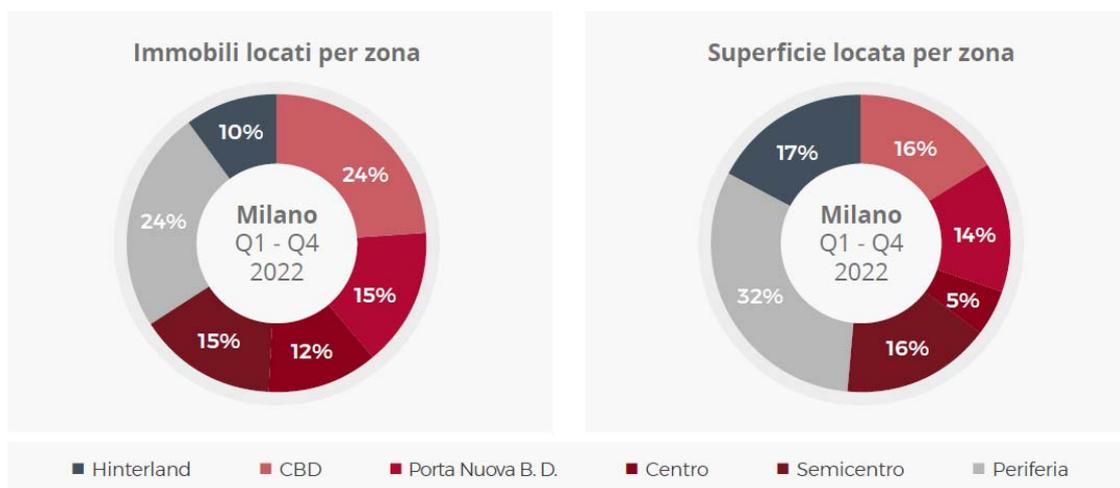
A **Roma** il *prime rent* delle locazioni avvenute al Q4 2022 è di 480 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

Nota bene: la macroarea periferia racchiude anche i sottomercati Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra.

I valori dei rendimenti *prime* (netti) rispetto al trimestre precedente sono risultati in aumento, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 4,25%.

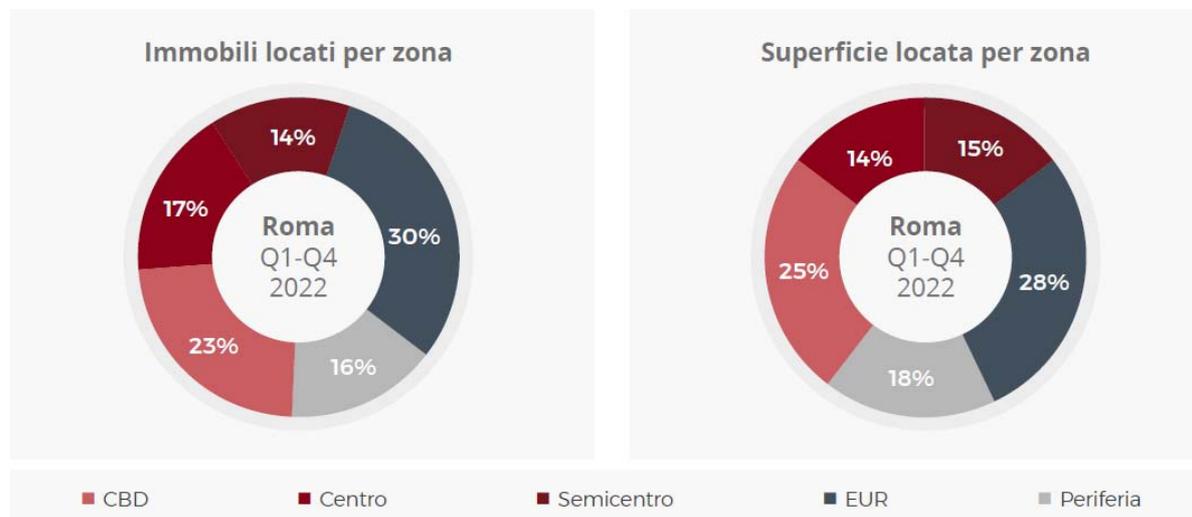
Take Up

A **Milano**, il *take up* stimato nel Q1-Q4 2022 si è attestato a 508.400 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in aumento del +35% rispetto al 2021, un aumento rilevato anche rispetto al 2019, raggiungendo così il record storico finora esaminato. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata in Periferia (24%); seguono il PNBD (Porta Nuova Business District) e il Semicentro (15%). In termini di superficie locata, la Periferia rappresenta ancora la quota più sostanziosa (32%), a seguito di due transazioni registrate a sud di Milano, condotte da società che operano nel campo della moda, per un totale di 60.000 mq. Segue l'hinterland, con il 17% del totale grazie a tre operazioni tra i 10.000 e 30.000 mq.



Il *take up* a **Roma** al Q1-Q4 2022 ha raggiunto un volume di 146.100 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), dato in crescita del +6% rispetto al 2021. È necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nell'EUR (30%) seguita dal CBD (Central Business District) (23%). In termini di superficie troviamo in testa sempre la zona EUR con il 28% seguito dal CBD con il 25% del totale della superficie locata.



Trend di mercato

Nel 2022 le locazioni e le vendite del settore uffici hanno mostrato un trend positivo per entrambi i mercati di Milano e Roma, a conferma del fatto che le due città continuano a essere le più attrattive nel panorama nazionale. Gli ottimi risultati di questi 12 mesi seguono la scia di quanto è accaduto anche nel mercato degli investimenti corporate, con un settore uffici sul podio delle asset class di maggiore interesse per gli investitori, totalizzando un record storico pari a 4,5 miliardi di euro. Un'attenzione che viene confermata dai tenant, la cui esigenza è quella di occupare spazi di qualità per ottemperare agli standard ESG e rendere più attrattivo per i lavoratori il loro workplace.

II. b SETTORE COMMERCIALE

Nel corso del 2022, il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato a livello nazionale un totale di 38.783 transazioni, +4,7% rispetto al 2021.

Nel dettaglio, il 48,4% del totale delle transazioni sono state registrate al Nord, il 22,7% al Centro e il 28,9% al Sud.

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2022)													
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NTN	Val. Ass.	30.829	23.256	21.108	22.236	23.053	26.299	28.170	29.508	31.534	27.024	37.037	38.783
	Var. %		-24,6%	-9,2%	5,3%	3,7%	14,1%	7,1%	4,7%	6,9%	-14,3%	37,0%	4,7%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2022 si registrano dati in aumento in tutte le macro aree rispetto al 2021: +3,1% al Nord, +3,6% al Centro e +8,5% il Sud.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2022 si sono registrate 11.306 transazioni, con una variazione del -0,8% rispetto allo stesso periodo del 2021. Nelle tre macro aree si rilevano le seguenti variazioni: -1,5% al Nord, -4,6% al Centro e +3,6% al Sud, unica macro area a registrare una variazione positiva.

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 - Q4 2022)							COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Tot 2022	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ 22/21
Nord	5.717	4.436	4.781	3.920	5.633	18.770	12,8%	0,7%	2,8%	-1,5%	3,1%
Centro	2.578	2.074	2.376	1.904	2.459	8.814	13,9%	5,3%	3,0%	-4,6%	3,6%
Sud	3.102	2.652	2.902	2.432	3.214	11.200	20,0%	5,7%	7,5%	3,6%	8,5%
Italia	11.397	9.162	10.059	8.256	11.306	38.783	15,0%	3,2%	4,2%	-0,8%	4,7%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Complessivamente, le **province delle otto principali città** hanno segnato nel 2022 una crescita del +3,0% rispetto all'anno precedente, per un totale di 13.340 transazioni. Si rilevano variazioni positive per le province di Palermo (+12,3%), Genova (+8,4%), Milano (+7,5%), Firenze (+3,9%), e Roma (+3,3%), mentre si registrano variazioni negative nelle province di Napoli (-1,5%), Bologna (-4,5%), e Torino (-5,4%).

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2021 - Q4 2022)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Tot 2022	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ 22/21
ROMA	676	809	623	802	2.909	11,9%	16,6%	-6,5%	-5,8%	3,3%
MILANO	1.071	1.165	840	1.172	4.248	23,9%	8,9%	1,5%	-1,6%	7,5%
TORINO	361	397	335	511	1.604	12,3%	16,7%	9,1%	2,2%	-5,4%
GENOVA	136	157	121	163	577	40,5%	5,2%	-10,4%	7,7%	8,4%
NAPOLI	387	468	328	504	1.688	6,4%	-10,5%	-5,8%	5,6%	-1,5%
PALERMO	142	178	131	189	639	8,4%	18,8%	-5,0%	25,2%	12,3%
BOLOGNA	156	169	161	224	710	9,1%	-11,1%	17,9%	-13,3%	-4,5%
FIRENZE	248	258	192	265	964	20,6%	0,6%	7,8%	-7,4%	3,9%
TOTALE	3.177	3.602	2.731	3.830	13.340	12,6%	2,6%	-0,2%	-1,3%	3,0%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Trend di mercato

Oltre all'aumento del numero di transazioni (NTN) nel comparto negozi e laboratori, anche per quanto riguarda gli investimenti corporate nel 2022 si registra una crescita dei volumi rispetto all'anno precedente, grazie a investimenti nel segmento retail park e big box, un interesse che prevediamo rimarrà stabile anche nel 2023.

Tra i trend che stanno emergendo vi è un'attenzione sempre più alta degli investitori verso le prestazioni ESG degli immobili e una maggiore integrazione tra i canali di vendita fisici e online tramite una maggior attenzione per i servizi di Click&Click negli store.

L'interesse verso il mercato delle high street nelle città primarie rimane alto con un mercato lusso in crescita che sta beneficiando del ritorno consistente dei flussi turistici internazionali.

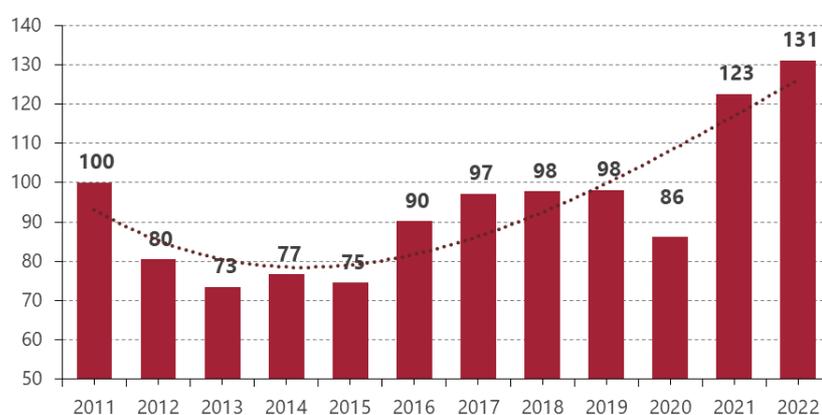
II. c SETTORE PRODUTTIVO

Nel corso del 2022, il settore produttivo ha registrato a livello nazionale un totale di 16.263 transazioni, + 6,9% rispetto al 2021.

Nel dettaglio, il 65% del totale delle transazioni è stato registrato al Nord, il 15,5% al Centro e il restante 19,5% al Sud.

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2022)													
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
NTN	Val. Ass.	12.407	9.977	9.114	9.512	9.252	11.193	12.053	12.130	12.181	10.710	15.211	16.263
	Var. %		-19,6%	-8,6%	4,4%	-2,7%	21,0%	7,7%	0,6%	0,4%	-12,1%	42,0%	6,9%

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2022)



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2022 si registrano dati in aumento rispetto all'anno precedente: +5,6% al Nord, +7,1% al Centro e +11,9% al Sud.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2022 si rilevano 4.942 transazioni, dato in calo rispetto allo stesso periodo del 2021 (-5,2%). Nelle tre macro aree si rileva una variazione positiva solo al Sud (+14,5%), mentre si registrano variazioni negative al Nord (-8,1%) e al Centro (-12,6%).

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 - Q4 2022)						COMPARTO PRODUTTIVO TASSO TENDENZIALE				
Macroarea	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Tot 2022	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ 22/21
Nord	2.325	2.708	2.422	3.211	10.666	26,4%	10,6%	4,4%	-8,1%	5,6%
Centro	596	702	639	767	2.703	23,6%	3,1%	32,0%	-12,6%	7,1%
Sud	545	598	787	964	2.894	10,7%	-16,8%	47,9%	14,5%	11,9%
Italia	3.465	4.007	3.848	4.942	16.263	23,2%	4,2%	15,4%	-5,2%	6,9%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le **province delle otto principali città italiane**, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Complessivamente, le province hanno segnato nel 2022 un aumento del +9,1% rispetto al 2021, con un totale di 3.734 transazioni.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 - Q4 2022)						COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Tot 2022	Δ Q1 22/21	Δ Q2 22/21	Δ Q3 22/21	Δ Q4 22/21	Δ 22/21
ROMA	84	82	108	127	401	15,9%	-26,7%	51,1%	18,3%	10,4%
MILANO	284	373	300	376	1.333	23,6%	23,2%	-2,7%	-17,1%	3,0%
TORINO	179	221	236	237	873	36,4%	-0,8%	51,9%	-2,1%	16,2%
GENOVA	18	24	21	45	109	9,1%	21,3%	-11,1%	73,8%	25,8%
NAPOLI	58	61	70	98	287	21,1%	4,6%	48,8%	21,7%	22,8%
PALERMO	20	12	15	31	78	81,8%	-8,1%	20,8%	62,6%	40,5%
BOLOGNA	84	140	74	153	451	49,1%	-2,3%	-26,1%	3,3%	0,7%
FIRENZE	39	42	53	70	204	49,5%	-9,5%	5,6%	-0,1%	5,9%
TOTALE	766	955	876	1.137	3.734	29,5%	4,0%	14,1%	-0,8%	9,1%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Trend di mercato

Il mercato produttivo, che comprende gli immobili industriali e logistici, è molto dinamico, anche alla luce della domanda di acquisto online in crescita e una maggiore permanenza all'interno dell'abitazione, sia nel tempo libero che durante l'attività lavorativa. Una dinamicità che è prevista anche per il primo semestre 2023 dovuta essenzialmente alla necessità dell'intera filiera e-commerce di rispondere alle richieste in continuo aumento aumentando l'efficienza e la rapidità. In questo contesto, continua la necessità del settore di localizzarsi sempre di più vicino al consumatore finale e quindi all'interno delle aree urbane. A dare effervescenza a questo mercato è anche l'innovazione tecnologica e gli standard ESG che stanno imponendo una nuova generazione di immobili e imprimendo una spinta al mercato. Per tali ragioni, ci si attende sul medio e lungo periodo una costante crescita di interesse da parte degli investitori. Si stimano canoni e rendimenti stabili o in lieve miglioramento.



**CONTO ECONOMICO
E
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA
DI SINTESI**

GRUPPO GABETTI

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
AGENCY e CORPORATE SERVICES		
Ricavi da attività di agency	21.642	16.921
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	32.024	26.517
Altri proventi	585	511
Costi e spese operative	-48.276	-40.121
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	5.975	3.828
REAL ESTATE NETWORK SERVICES		
Ricavi network franchising immobiliare	17.068	14.248
Ricavi network condominio e tec	70.536	100.313
Ricavi network finanziario	9.898	8.325
Altri proventi	697	332
Costi e spese operative	-76.687	-107.828
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	21.512	15.390
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	-298	-272
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	27.189	18.946
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-412	-270
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	26.777	18.676
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI		
Ammortamenti	-2.668	-2.625
Accantonamenti	0	-515
Svalutazioni	-10.908	-3.213
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-13.576	-6.354
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	13.201	12.322
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	1.030	-81
Proventi finanziari	112	24
Oneri finanziari	-1.278	-539
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-136	-596
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	13.065	11.726
IMPOSTE SUL REDDITO	1.477	508
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	14.542	12.234
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	-2.924	-3.917
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	11.618	8.317

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2022	31.12.2021
Crediti finanziari	423	1.394
Debiti per imposte sul reddito	-410	-546
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	30.023	16.588
Capitale netto di funzionamento	30.036	17.436
Imposte anticipate e differite	7.292	4.304
Immobilizzazioni immateriali nette	9.285	9.518
Immobilizzazioni materiali nette	6.725	7.135
Partecipazioni	1.082	979
Altre attività	179	195
Attività (passività) fisse nette	24.563	22.131
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.928	-2.060
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	50.028	34.864
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	10.719	5.718
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-15.774	-8.252
Debiti finanziari a medio/lungo termine	17.072	10.723
Indebitamento finanziario netto	12.017	8.189
Capitale e riserve di terzi	3.823	4.244
Patrimonio netto del Gruppo	34.188	22.431
Totale	50.028	34.864

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare italiano del 2022 ha evidenziato una continuazione della crescita, seppur sempre più attenuata, pari al 4,1% (9,8% nel 1° semestre 2022) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +4,7% nel settore Residenziale e +3,7% nel mercato degli Usi diversi); anzi nel 4° trimestre del 2022 si è delineata un'inversione di tendenza rispetto ai trimestri precedenti che risultavano in crescita.

Nel corso del 2022 l'emergenza sanitaria è proseguita in maniera sempre più contenuta e già a partire dal 31 marzo 2022 le autorità Governative hanno dichiarato la fine dello stato di emergenza cominciando progressivamente ad eliminare alcune delle restrizioni anti-covid 19; però nel contempo il peggioramento dello scenario internazionale avvenuto nel 2022 con lo scoppio della guerra in Ucraina ha impattato negativamente sulla situazione macro-economica del paese a seguito di un innalzamento dei prezzi soprattutto in ambito energetico dovuto sia all'aumento dei costi delle materie prime, come gas e combustibili derivanti dal petrolio, sia all'aumento dei costi per le aziende che producono energia.

L'inflazione è cresciuta verso livelli mai sperimentati negli ultimi vent'anni, frenando la domanda interna e la BCE è intervenuta alzando i tassi d'interesse con conseguente impatto sui tassi dei mutui che sono cresciuti; questi effetti, uniti all'attendismo delle famiglie nell'incertezza di intraprendere una spesa importante come l'acquisto di una casa in un contesto macroeconomico in peggioramento ha e sta sempre più impattando negativamente sul mercato immobiliare con un rallentamento della crescita che nel 4° trimestre 2022 è diventata addirittura una decrescita.

In tale contesto, i ricavi operativi del Gruppo al 31 dicembre 2022 ammontano ad euro 152,5 milioni, inferiori del 9% rispetto ad euro 167,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, a seguito della contrazione dei ricavi di Gabetti Lab che ha subito l'incertezza normativa che ha caratterizzato il 2022 in ambito di incentivi fiscali (ecobonus 110%); senza i ricavi derivanti dall'attività di riqualificazione, si sarebbe registrata una crescita del 22% a livello di Gruppo.

Sono risultati superiori del 23% i ricavi della linea di business Agency e Corporate Services; in crescita i ricavi di Patrigest e soprattutto di Abaco (+22%) e dell'Agency diretta (+28%); mentre la linea di business Real Estate Network Services è risultata inferiore (-20%), penalizzata, come accennato precedentemente, da una contrazione dei ricavi di Gabetti Lab legati agli incentivi fiscali; in continua crescita invece sono stati i ricavi del network franchising immobiliare e della segnalazione finanziaria.

Al 31 dicembre 2022 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **27,2 milioni**, in forte crescita rispetto ad euro 18,9 milioni del 2021.

In miglioramento sono risultate entrambe le linee di business a livello di EBITDA, la linea Agency e Corporate Services grazie alla costante crescita di Patrigest e soprattutto all'ottima performance di Abaco e dell'Agency diretta e anche la linea di business Real Estate Network Services, con la crescita della segnalazione finanziaria, del network franchising ed un importante miglioramento della marginalità di Gabetti Lab.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 13,2 milioni, in crescita rispetto al 31 dicembre 2021 pari ad euro 12,3 milioni per gli effetti derivanti dal miglioramento dell'EBITDA sopra evidenziati in parte compensati dalla maggiore crescita della svalutazione crediti pari ad euro 10,9 milioni rispetto ad euro 3,2 milioni del 2021, quasi interamente riconducibile a Gabetti Lab per l'incremento della rischiosità sui crediti anche alla luce del cambiamento della normativa sugli incentivi avvenuta nei primi mesi del 2023 (vedasi paragrafo "rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento" riportato più avanti); in leggera crescita sono risultati gli ammortamenti. L'anno precedente vi era inoltre un accantonamento al fondo rischi per euro 0,5 milioni.

I costi operativi pari ad euro 125 milioni sono diminuiti del 16% rispetto al 31 dicembre 2021 (pari ad euro 147,9 milioni), mentre sono risultati in crescita nella linea di business Agency e Corporate Services, +20%, trainati dalla crescita del volume di ricavi, che peraltro sono aumentati in modo più che proporzionale (+23%); inferiori sono invece stati i costi operativi nella linea di business Real Estate Network Services (-29%), soprattutto in Gabetti Lab per i minori volumi di ricavi ecobonus, per i nuovi accordi sottoscritti con alcuni fornitori e per i diversi costi di struttura.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 31 dicembre 2022 è stato pari ad euro 6,0 milioni (inclusivo di euro 0,9 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro 3,8 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'Agency Diretta ha registrato ricavi che sono risultati in crescita del 28%: *Home Value* +25%, *Portfolio M.* +19%, *Santandrea* +10% e soprattutto *Corporate* +52% grazie ad alcune importanti operazioni concluse dal *Capital Market*. L'EBITDA è stato pari ad euro 2,2 milioni, decisamente superiore all'anno precedente che era stato pari ad euro 1,2 milioni.

Al 31 dicembre 2022 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 22% rispetto al 2021, grazie al Property (+74%), al Facility (+143%) a seguito di alcune lavorazioni straordinarie e ad Abaco Engineering con ricavi pari ad euro 5.911 mila, rispetto ad euro 3.221 mila del 31 dicembre 2021; in riduzione invece è risultato l'Audit e soprattutto il Loans a seguito della conclusione del contratto delle perizie retail con un importante istituto di credito.

L'EBITDA è pari ad euro 2,6 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 1,5 milioni dell'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 13% rispetto all'anno precedente, con effetti positivi anche a livello di EBITDA, pari ad euro 0,4 milioni, praticamente raddoppiato rispetto

ad euro 0,2 milioni del 31 dicembre 2021. Sempre più importanti sono state le sinergie con Agency con ricavi nel 2022 pari ad euro 0,5 milioni.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 21,5 milioni (inclusivo di euro 0,3 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in forte incremento rispetto ad euro 15,4 milioni del 31 dicembre 2021.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, che conta n. 1.174 contratti al 31 dicembre 2022, con una riduzione di n. 71 punti rispetto a fine 2021, a seguito della risoluzione delle agenzie non performanti, azione necessaria a favorire lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo dovuti alle modifiche operative nella gestione dei brand.

Al 31 dicembre 2022, grazie alle sinergie con Gabetti Lab, sono presenti euro 5,6 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate dalle agenzie in franchising, in crescita rispetto ad euro 4,3 milioni dello scorso anno. Prosegue con successo la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che è stata sempre più arricchita e ampliata. L'EBITDA è stato pari ad euro 3,3 milioni (comprensivo di euro 0,2 M di provento per la vendita del marchio Professionecasa), in crescita rispetto ad euro 2,7 milioni del 2021.

Prosegue positivamente l'attività di Gabetti Lab nella riqualificazione degli edifici. Nel corso del 2022 è stata effettuata un'ottimizzazione e un efficientamento delle reti Condominio e Tec: al 31 dicembre 2022 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 321 affiliati (n. 336 al 31 dicembre 2021) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 761 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 818 al 31 dicembre 2021).

Al 31 dicembre 2022 i ricavi complessivi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 70,5 milioni, inferiori rispetto ad euro 100,3 milioni del 2021, soprattutto legati a minori ricavi "ecobonus", però con un EBITDA decisamente superiore, pari ad euro 17,4 milioni, rispetto ad euro 12,2 milioni dell'anno precedente, grazie ad un efficientamento dei costi. Inoltre nel corso del 2022 è partita l'attività diretta di General Contractor ed al 31 dicembre 2022 i lavori terminati hanno generato ricavi per euro 1,3 milioni.

Al 31 dicembre 2022 risulta in crescita anche l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare, quest'ultima società costituita a febbraio 2022, partecipata al 90% dal Gruppo, con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

Al 31 dicembre 2022 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 9,9 milioni, superiori rispetto ad euro 8,3 milioni del 2021; anche l'EBITDA, pari ad euro 0,5 milioni, è risultato in miglioramento rispetto ad euro 0,3 milioni del 2021, nonostante la presenza di costi inerenti l'avvio della nuova società.

L'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -0,3 milioni (inclusivo di euro 0,9 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in linea rispetto all'anno precedente; i maggiori riaddebiti di servizi corporate effettuati nei confronti delle società controllate e collegate hanno compensato la crescita nei premi variabili collegati ai migliori risultati del Gruppo.



Al 31 dicembre 2022 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo per euro -0,4 milioni, in peggioramento rispetto ad euro -0,2 milioni del 2021 prevalentemente collegato a minori interessi di mora incassati, a minori sopravvenienze attive oltre al risultato di euro -0,1 milioni del *Consorzio Work & Build*.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 26,8 milioni, in forte miglioramento rispetto ad euro 18,7 milioni del 2021.

Al 31 dicembre 2022 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 13,6 milioni, di cui euro 1,8 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (dato allineato all'anno precedente) è risultata in forte crescita rispetto ad euro 6,4 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,7 milioni leggermente superiori rispetto al 2021 pari ad euro 2,6 milioni e soprattutto maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 10,9 milioni, rispetto ad euro 3,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, incremento soprattutto relativo a Gabetti Lab ed alla maggiore rischiosità sui crediti collegati al mondo ecobonus anche alla luce del cambiamento della normativa (vedasi paragrafo "rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento" riportato più avanti).

Al 31 dicembre non sono presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri (euro 515 mila nel 2021).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta pari ad euro -0,1 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -0,6 milioni del 2021; in tale voce è presente la plusvalenza di euro 1,5 milioni derivante dalla vendita dell'80% delle azioni complessive di Professionecasa S.p.A. al top management attraverso un'operazione di management buy-out (sono inoltre presenti a livello dell'EBITDA euro 200 mila di proventi per vendita marchio); il Gruppo Gabetti è rimasto in possesso di una quota pari al 13,76%. Nel 2021 era stato registrato un plusvalore di euro 0,5 milioni derivante dalla rivalutazione della partecipata G. Rent che dal 28 maggio 2021 era stata quotata al mercato "Euronext Growth Milan" della Borsa Italiana. Al netto di entrambi questi effetti la crescita degli oneri finanziari per circa euro 0,5 milioni è principalmente attribuibile a maggiori interessi passivi maturati sui nuovi finanziamenti accesi nel corso del 2022.

Al 31 dicembre 2022 sono presenti imposte positive per Euro 1,5 milioni, dato in crescita rispetto ad euro 0,5 milioni del 2021; in tale voce sono presenti imposte anticipate nette per euro 3,1 milioni calcolate sulla base dei risultati prospettici previsti nel 2023 e 2024 (Euro 1,4 milioni nel 2021).

Al 31 dicembre 2022 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro +11,6 milioni (già dedotti gli utili di competenza di terzi per euro 2,9 milioni) rispetto ad euro 8,3 milioni del 2021 a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.



L'effetto economico complessivo del 2022 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -65 mila (euro +3 mila al 31 dicembre 2021), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.985 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.789 mila e maggiori oneri finanziari per euro 261 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 che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) al 31 dicembre 2022 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 5.975 mila, superiore rispetto ad euro 3.828 mila del 2021.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 53.667 mila, risultano in crescita del 24% rispetto ad euro 43.438 mila del 2021.

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

Tipologia	12/2022	12/2021	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	6.166	5.579	587	11%
Home Value	6.593	5.253	1.340	26%
Corporate	7.543	4.957	2.586	52%
Portfolio M.	1.340	1.132	208	18%
TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA	21.642	16.921	4.721	28%
Abaco	28.480	23.374	5.106	22%
Patrigest	3.545	3.143	402	13%
TOT. RICAVI CONSULENZA E SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI	32.025	26.517	5.508	21%
TOTALE	53.667	43.438	10.229	24%

Intermediazione immobiliare diretta

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

I ricavi della rete diretta pari ad euro 21.642 mila sono in crescita, +28%, rispetto ad euro 16.921 mila del 2021; nel dettaglio: *Luxury Santandrea* +11%, *Home Value* +26%, *Portfolio M.* +18% e soprattutto *Corporate* +52% (grazie ad alcune importanti operazioni del *Capital Market*).

L'EBITDA dell'Agency diretta pari ad euro 2.155 mila risulta in crescita rispetto ad euro 1.240 mila dello scorso anno; i maggiori volumi di ricavi, in parte compensati da maggiori costi per segnalazioni da parte di terzi e maggiori riaddebiti di servizi corporate da parte della Capogruppo, hanno permesso la crescita della marginalità.

Tutte le attività del Gruppo Gabetti (ed in particolare nel settore dell'Agency e Corporate Services) stanno beneficiando delle sinergie tra i vari settori, conseguenti la scelta strategica di sviluppare nelle aree ritenute più interessanti gli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e tecnici.

Al 31 dicembre 2022 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Napoli e Bari, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari

Abaco

Si registrano ricavi operativi in decisa crescita pari ad euro 28.480 mila (+22%), rispetto ad euro 23.374 mila del 2021; risultano in miglioramento il *Property* +22%, il *Facility* +143%, grazie ad alcune lavorazioni straordinarie ed Abaco Engineering (società di Ingegneria nata nel 2019 come spin off da Abaco) con ricavi pari ad euro 5.911 mila rispetto ad euro 3.221 mila del 2021; quest'ultima società opera prevalentemente nel business delle riqualificazioni energetiche che grazie agli incentivi fiscali sta registrando ottimi risultati.

In riduzione risulta invece sia l'*Audit* -9% che il *Loans* -36%, quest'ultimo penalizzato dalla conclusione di un mandato rilevante.

L'EBITDA è stato pari ad euro 2.550 mila, in forte miglioramento rispetto ad euro 1.495 mila del 2021 grazie ai maggiori ricavi solo in parte compensati dai maggiori costi variabili, la cui incidenza percentuale è rimasta però costante, e dalla crescita dei costi fissi legati al rafforzamento della struttura operativa necessaria a supportare i volumi di ricavo ed a internalizzare le migliori *expertises*, oltre all'aumento dei riaddebiti effettuati dalla capogruppo.

Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 3.545 mila in crescita (+13%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare e grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dal 2019 è tornata infatti ad operare direttamente come esperto indipendente



(attività che in passato rappresentava il core business dell'azienda). L'EBITDA al 31 dicembre 2022 risulta positivo pari ad euro 409 mila, più che raddoppiato rispetto ad euro 157 mila dello scorso anno. Sempre più importanti risultano le sinergie con Agency con ricavi nel corso del 2022 mesi pari ad euro 502 mila.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 31 dicembre 2022 è stato pari ad euro 48.276 mila, in crescita (+20%) rispetto ad euro 40.121 mila del 2021 a seguito soprattutto dei costi variabili collegati al maggior volume di ricavi (cresciuti in modo più che proporzionale e pari al 23%) ed all'aumento dei riaddebiti di servizi corporate da parte della capogruppo.

REAL ESTATE NETWORK SERVICES

La linea di business Real Estate Network Services che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti, Grimaldi e Professionecasa fino al 20 settembre 2022), la rete Gabetti Condominio (amministratori di condominio) e Gabetti Tec (professionisti e imprese) ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety e Assicurare), al 31 dicembre 2022, ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 21.512 mila, in netta crescita rispetto ad euro 15.390 mila del 2021.

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

Tipologia/ Rete	12/2022	12/2021	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	17.068	14.248	2.820	20%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	70.536	100.313	-29.777	-30%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	9.898	8.325	1.573	19%
TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES	97.502	122.886	-25.384	-21%

Network franchising immobiliare

Al 31 dicembre 2022 risultano sottoscritti 1.174 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	31/12/2022 Contratti sottoscritti	31/12/2021 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	678	674
Grimaldi Franchising Immobiliare	188	234
TOTALE Reti controllate al 100%	866	908
Professionecasa (partecipazione detenuta al 13,76%)	308	337
TOTALE	1.174	1.245

In data 20 settembre 2022 è stata formalizzata la cessione dell'80% delle azioni complessive di Professionecasa S.p.A. all'attuale Top Management attraverso un'operazione di management buy-out; la quota detenuta dal Gruppo è rimasta pari al 13,76%.

Questa operazione porterà più autonomia al brand e alla rete, senza però che questo comporti la rinuncia ad un sostegno importante, che continuerà a esserci anche se in modalità differente, da parte del Gruppo Gabetti. Questo permetterà a Professionecasa di mantenere il supporto di alcune funzioni di staff, le economie di scala negli acquisti e nelle convenzioni, la condivisione delle opportunità, la lettura dei nuovi trend e lo sviluppo delle innovazioni sebbene con un governo totalmente autonomo.

Tale operazione ha portato ad una plusvalenza di euro 1,5 milioni, oltre ad un provento per la vendita del marchio di euro 200 mila.

A partire da gennaio 2022 è stata riorganizzata la rete dei due brand Gabetti e Grimaldi e così come avvenuto in precedenza su Professionecasa, sono state create due strutture dedicate e specializzate per ciascuna rete e non più strutture condivise come risultava in precedenza; l'obiettivo è favorire una maggiore crescita e sviluppo dei punti, oltre ad una forte spinta verso una "Brand Identity" specifica, connotata da elementi fortemente distintivi.

Tree Re ha lanciato a fine 2020 un nuovo servizio innovativo denominato "toolbox", ovvero una "suite" di strumenti e convenzioni con l'obiettivo di promuovere l'uso del digitale all'interno delle agenzie affiliate; tale servizio è stato ulteriormente migliorato nel corso del 2021 ed arricchito grazie ad un'importante convenzione sottoscritta con i portali di annunci "Immobiliare.it" e "Subito.it" che si aggiunge all'agenzia virtuale plus, al market report ed al portale Wikicasa, già partner del Gruppo; a partire dal 1 settembre 2022 si è aggiunto al pacchetto anche il servizio di "Whuis".

Al 31 dicembre 2022 sono n. 714 i contratti relativi al nuovo toolbox (n. 559 al 31 dicembre 2021).



Nel corso del 2021 è stato anche avviato il nuovo modello per il brand Grimaldi con la sottoscrizione dei primi contratti Grimaldi Store, agenzie innovative, di nuova generazione, punto di riferimento per lo sviluppo del brand. Il Grimaldi Store è un flagship moderno, strutturato attraverso il modello del coworking e dello sharing di servizi. Al 31 dicembre 2022 risultano in essere n. 4 contratti di Grimaldi Store oltre ad nr. 2 contratti di Grimaldi Point (*format* in modalità ridotta rispetto allo Store), con l'obiettivo di aprire circa n. 40 tra store e point nel giro di cinque anni. Nel corso dell'anno sono stati effettuati importanti investimenti informatici a supporto del progetto.

I ricavi operativi da franchising, relativi alle reti, Gabetti, Grimaldi e Professionecasa (fino al 20 settembre 2022) sono stati pari ad euro 17.068 mila, in crescita del 20% rispetto ad euro 14.248 mila del 2021. Al 31 dicembre 2022 sono presenti euro 5.614 mila di ricavi relativi a segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche in aumento rispetto ad euro 4.323 mila dello stesso periodo dello scorso anno (anche senza questa voce i ricavi sarebbero stati comunque in crescita del 15%).

L'EBITDA al 31 dicembre 2022 è stato pari ad euro 3.341 mila (comprensivo di euro 200 mila di provento per la vendita del marchio Professionecasa), in forte crescita rispetto ad euro 2.681 mila dell'anno precedente.

Network condominio e tec

Gabetti Lab è la società partecipata da Gabetti Property Solutions al 51% che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici).

Ottimizzate nel corso del 2022 le reti al fine di eliminare i punti poco attivi ed efficienti, al 31 dicembre 2022 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 321 affiliati (n. 336 al 31 dicembre 2021), mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 761 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 818 al 31 dicembre 2021).

Al 31 dicembre 2022 i ricavi operativi di Gabetti Lab per la parte relativa ai compensi corrisposti dalla rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec sono stati pari ad euro 1.528 mila, inferiori rispetto ad euro 1.897 mila del 2021; in riduzione anche i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come "General Contractor" nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 67.726 mila, rispetto ad euro 98.416 mila del 2021; quest'attività ha beneficiato, così come avvenuto nel 2021, del mercato creatosi a seguito degli incentivi fiscali introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%) confermati (seppur con importanti modifiche in senso restrittivo) anche nel 2022.

Inoltre nel corso del 2022 è partita l'attività diretta di General Contractor ed al 31 dicembre 2022 i lavori terminati hanno generato ricavi per euro 1.282 mila; quest'attività già dal prossimo anno sarà un importante traino per lo sviluppo della società.

L'EBITDA al 31 dicembre 2022 è pari ad euro 17.407 mila, in crescita rispetto ad euro 12.164 mila dello scorso anno grazie prevalentemente ad una minore incidenza dei costi variabili

collegati ai progetti ecobonus derivanti da nuovi accordi sottoscritti con alcuni fornitori e soprattutto ad un minore compenso variabile riconosciuto al socio già previsto negli accordi dopo la fase di lancio del progetto.

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 di Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa, grazie alle quali sfrutta al meglio il potenziale derivante dal territorio; a febbraio 2022 è stata costituita Assicurare che ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di brokeraggio assicurativo con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

Al 31 dicembre 2022 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 9.898 mila, in crescita del 19% rispetto ad euro 8.325 mila del 2021 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 381 milioni di euro (345 milioni di euro l'anno precedente).

L'EBITDA di Monety al 31 dicembre 2022 è stato pari ad euro 582 mila, in deciso miglioramento rispetto ad euro 303 mila dell'anno precedente, mentre l'EBITDA di Assicurare al 31 dicembre 2022 è leggermente negativo (pari ad euro -69 mila) penalizzato dai costi sostenuti per avviare il progetto.

La rete commerciale dei mediatori al 31 dicembre 2022 è pari a n. 159 unità (n. 149 al 31 dicembre 2021). Lo step a cui sta già lavorando la Società è incrementare la produttività dei mediatori valorizzando i migliori, cercando anche di far crescere oltre al volume erogato anche la redditività della singola pratica lavorata.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 31 dicembre 2022 risulta pari ad euro 76.687 mila, inferiore del 29% rispetto ad euro 107.828 mila del 2021, prevalentemente a seguito di minori costi variabili su Gabetti Lab legati ad un sistema incentivante meno oneroso per la società, come accennato precedentemente; in crescita invece sono stati i riaddebiti dei servizi corporate da parte della capogruppo.

CAPOGRUPPO

Al 31 dicembre 2022 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -298 mila, sostanzialmente allineato rispetto ad euro -272 mila del 2021; i maggiori riaddebiti di servizi corporate effettuati nei confronti delle società controllate e collegate hanno compensato la crescita nei premi variabili collegati ai migliori risultati del Gruppo.



ALTRI BUSINESS

Al 31 dicembre 2022 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 412 mila, in peggioramento rispetto ad euro -270 mila del 2021 prevalentemente collegato a minori interessi di mora incassati, a minori sopravvenienze attive oltre al risultato di euro -96 mila del *Consorzio Work & Build*.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2022 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 34.188 mila (euro 22.431 mila al 31 dicembre 2021), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 3.823 mila (euro 4.244 mila al 31 dicembre 2021) e quindi il patrimonio netto totale è pari ad euro 38.011 mila (euro 26.675 mila al 31 dicembre 2021).

Totale 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	31.12.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide	140	115
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	14.016	6.441
C - Altre attività finanziarie correnti	1.618	1.696
D - Liquidità (A + B + C)	15.774	8.252
E - Debito finanziario corrente	-4.724	-3.923
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-4.363	-200
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-9.087	-4.123
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	6.687	4.129
I - Debito finanziario non corrente	-12.643	-6.000
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-12.643	-6.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-5.956	-1.871
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.632	-1.595
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-4.429	-4.723
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-6.061	-6.318
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-12.017	-8.189

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2022 ammonta ad euro 12,0 milioni, composto per euro 9,1 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 12,6 milioni non correnti al netto di euro 15,8 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,1 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 6,0 milioni con un incrementato di euro 4,1 milioni rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente dovuto alla gestione finanziaria (per euro 1,9 milioni), alla gestione fiscale (per euro 1,3 milioni) oltre ad una gestione operativa che nel corso del 2022 è stata in assorbimento per circa euro 0,9 milioni (di cui euro 4,4 milioni assorbiti da Gabetti Lab parzialmente compensati dalla generazione di cassa per euro 3,5 milioni prodotta dal resto del Gruppo).

Con riferimento a Gabetti Lab si evidenzia che la forte crescita del volume di ricavi relativa all'anno 2021 e all'anno 2022 connessa al mondo "ecobonus" non si è ancora tradotta in flussi finanziari di pari importo soprattutto perché tale tipologia di business ha tempistiche molto dilazionate tra maturazione del ricavo, fatturazione ed incasso, collegate anche alla chiusura dei cantieri; inoltre le problematiche nel corso del 2022 collegate al blocco della cessione dei crediti da parte degli Istituti di Crediti hanno rallentato e posticipato alcuni incassi.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2022 include:

- l'importo di euro 11,1 milioni relativo a cinque mutui chirografari concessi da due istituti di credito e con garanzia SACE all'80%, erogati nel corso del 2022 per un importo totale di euro 16,25 milioni con scadenza a 5 anni, tre a tasso fisso e due a tasso variabile; nella parte corrente sono inoltre presenti euro 4,1 milioni relativi alla quota scadente entro 12 mesi.
- l'importo di euro 1,5 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

L'indebitamento finanziario corrente al 31 dicembre 2022 include:

- l'importo di euro 4,7 milioni relativi ad un contratto di reverse factoring.
- l'importo di euro 4,1 milioni alla quota a breve dei cinque mutui chirografari concessi, oltre ad euro 0,3 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Si segnala inoltre, il pagamento nel mese di giugno dell'ultima tranche, pari ad euro 0,2 milioni, relativa all'acquisizione di Mutuisi S.r.l. e il pagamento di euro 0,145 milioni effettuato nel mese di novembre relativo all'acquisto di una quota di Iooota S.r.l., società attiva nel mercato dello "smart building" che opera attraverso sistemi innovativi per gestire in maniera intelligente e automatizzata il profilo energetico delle unità abitative.

In data 20 settembre a seguito della cessione dell'80% della partecipazione di Professionecasa è stata registrata l'uscita dalle disponibilità liquide di euro 378 mila (per deconsolidamento) mentre in entrata si registra il pagamento della 1° tranche di euro 200 mila da parte dell'acquirente One Vision S.r.l.

Al 31 dicembre 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,0 milioni per crediti di firma e carte di credito.

RICONCILIAZIONE SCHEMI GESTIONALI CON SCHEMI CIVILISTICI

In ottemperanza alla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28/07/2006, si precisa che per le principali voci riportate negli schemi riclassificati sono state inserite apposite annotazioni di rinvio alle voci degli schemi obbligatori. A tal proposito si rimanda a quanto riportato nella nota n. 35 informativa di settore.

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE

Indicatori economici

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2022	31/12/2021
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	34%	37%
	Patrimonio netto di Gruppo del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		26.777	18.676
EBIT (earnings before interest and tax)		13.201	12.322

Indicatori Patrimoniali (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2022	31/12/2021
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto di Gruppo	0,14	0,13
	Patrimonio Netto di Gruppo+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto del Gruppo - Attività Immateriali	24.903	12.913

Indicatori di liquidità

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2022	31/12/2021
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	0,09	0,08
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,20	1,15
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	9.087	4.123
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	12.643	6.000
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie	-15.774	-8.252
	(D) Crediti finanziari non correnti		0
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)	5.956	1.871

La posizione finanziaria netta non comprende l'indebitamento finanziario emergente dall'applicazione dell'IFRS 16

INFORMAZIONI PER GLI AZIONISTI

Principali dati per azione

I dati vengono ottenuti sottraendo dal numero delle azioni che compongono il Capitale Sociale il numero medio delle azioni proprie detenute dalla Capogruppo (nessuna azione detenuta nel 2022 così come nel 2021).

	31.12.2022	31.12.2021
Cash Flow per azione (1)	0,125	-0,014
Risultato per azione (2)	0,193	0,138
Dividendo per azione	0	0
Patrimonio netto per azione (3)	0,57	0,37
Prezzo ufficiale per azione	1,048	1,970
Capitalizzazione (Euro ml)	63	119

(1-2-3) Cash flow, risultato e patrimonio netto per azione sono riferiti al bilancio consolidato.



Azioni

Al 31 dicembre 2022 la Società non detiene 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 16/03/23

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%

LE PERSONE

Al 31 dicembre 2022 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/12/2022	31/12/2021
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	54	52
GABETTI AGENCY S.p.A.	45	42
PATRIGEST S.p.A.	14	13
ABACO TEAM S.p.A.	80	80
ABACO ENGINEERING S.r.l.	4	3
TREE REAL ESTATE S.r.l.	3	14
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	8	0
PROFESSIONECASA S.p.A.	0	2
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	5	0
MONETY S.r.l.	19	19
GABETTI LAB S.p.A.	27	29
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	259	254

	31/12/2022	31/12/2021
DIRIGENTI	17	16
QUADRI	28	26
IMPIEGATI	182	179
PORTIERI	32	33
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	259	254

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 100 collaboratori autonomi (n. 112 unità a fine esercizio 2021) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel *Gruppo Tree Real Estate* n. 18 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 45 collaboratori a fine esercizio 2021); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 25 collaboratori autonomi (n. 14 risorse a fine esercizio 2021); in *Patrigest S.p.A.* operano n. 13 collaboratori autonomi (n. 11 collaboratori a fine 2021), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 28 collaboratori autonomi (n. 15 collaboratori a fine 2021), in *Monety S.r.l.* operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 159 consulenti del credito (n. 3 collaboratore e n. 149 consulenti del credito a fine 2021), in *Gabetti Lab S.p.A.* operano n. 10 collaboratori autonomi (n. 12 unità a fine esercizio 2021), in *Assicurare S.r.l.* operano n. 5 collaboratori autonomi.

LA FORMAZIONE

Il Gruppo, in via diretta e con il supporto anche di consulenti esterni, svolge una costante attività di formazione rivolta sia al personale commerciale che a quello di staff, al fine di sviluppare conoscenze, competenze e comportamenti utili ad un efficace presidio del business e/o del ruolo organizzativo ricoperto.

Gabetti Academy è un laboratorio di formazione continua per tenere sempre acceso il desiderio di apprendimento e accompagnare la crescita professionale del personale del Gruppo. Uno strumento di carriera che mette insieme esperienze, competenze e talenti di Gruppo.

Con la nostra formazione ci impegniamo ad accompagnare ogni singolo percorso di crescita professionale sviluppando i nostri corsi in modalità aula, e-learning e webinar e suddividendoli in 3 macro categorie: base skills, soft skills e corsi specialistici.

Nel corso del 2022 oltre 500 utenti si sono registrati al portale della formazione Gabetti Academy e hanno avuto accesso ai corsi.

La Formazione si rivolge anche agli operatori in franchising attraverso un' importante struttura organizzativa, Tree Real Estate Academy, finalizzata a curare ed innalzare sempre di più il livello professionale delle Reti, ponendo attenzione alla formazione e all'aggiornamento continuo di ogni operatore immobiliare, mantenendo il vantaggio competitivo rispetto alla concorrenza e a favore del Cliente finale.

Il Servizio si occupa dell'analisi/rilevazione dei fabbisogni formativi, progettazione dei Piani di Formazione e degli interventi d'aula/on line, organizzazione ed erogazione corsi/eventi formativi, coordinamento didattico e organizzativo dei trainer interni a contratto, gestione consulenza esterna, reportistica ed analisi dell'efficacia della Formazione utilizzando come strumento di gestione dell'attività e dei processi un portale dedicato attraverso cui è possibile estrarre reportistiche e informazioni utili per misurare, in termini di efficacia, apprendimento e gradimento, il livello della qualità.

Tree Real Estate adotta un Sistema di Gestione per la Qualità internazionale ISO 9001:2015 che delinea le modalità per raggiungere alte prestazioni mettendo in atto processi che consentono di migliorare l'efficienza operativa a tutti i livelli.

ISO 9001:2015 è lo standard più diffuso al mondo, perché è in grado di assicurare la qualità dei processi, garantendo alle organizzazioni un vantaggio competitivo e il successo del business.

I vantaggi dello standard ISO 9001:2015:

- processi più efficienti;
- più rapida ed efficace prassi operativa;
- offerta di servizi specifici per garantire una rapida realizzazione del sistema di gestione;
- permettere di raggiungere gli obiettivi di business a qualunque livello.

L'obiettivo è garantire:

- un livello di qualità elevato;
- un orientamento alle esigenze e alla soddisfazione dei clienti;
- un controllo delle attività basato su evidenze e dati oggettivi;

- un miglioramento continuo.

Nel mese di gennaio 2018 è stato effettuato un assessment per conseguire la certificazione ISO 9001:2015. L'esito ha confermato l'idoneità dei processi alle norme ed è stata conseguita la certificazione UNI EN ISO 9001:2015 da parte di Tree Real Estate in data 27/2/2018 per la progettazione ed erogazione di corsi in ambito immobiliare.

La sorveglianza della certificazione effettuata in data 6 e 7 febbraio 2023 ha confermato che le procedure di Tree Real Estate e delle relative scuole come di seguito indicato, sono conformi al sistema di gestione anche in relazione ai risultati di audit.

La scuola di formazione Tree RE Academy e le scuole di Gabetti Franchising Academy e Grimaldi Business Institute hanno svolto nel 2022 più di 200 corsi di formazione, a partire dall'ambito metodologico, commerciale, motivazionale e tecnico.

L'emergenza sanitaria italiana degli scorsi anni e le conseguenti relative misure hanno continuamente modificato le modalità di erogazione della formazione, ma nonostante questo l'aggiornamento costante è stato sempre garantito e apprezzato dagli operatori sul territorio.

Nel 2022 è stata avviata la riorganizzazione dei brand Gabetti e Grimaldi che in conseguenza a ciò hanno sviluppato nuovi modelli di formazione sotto la guida ed il coordinamento di Tree Real Estate Academy definendo scuole di formazione con una propria identità:

- Gabetti Franchising Academy
- Grimaldi Business Institute

Ne corso del 2022 ci sono stati diversi cambiamenti organizzativi e sono state prese decisioni rilevanti per la formazione a seguito delle quali ogni singolo brand in franchising ha attivato tutte le strategie di autonomia sia per dare valore centrale ad ogni marchio sia per semplificare la riconducibilità al brand in qualsiasi ambito

Conseguentemente anche la Mission per Tree Real Academy si è omogeneizzata attraverso le Scuole di formazione per brand Gabetti Franchising Academy e Grimaldi Business Institute cercando di generare un sistema di gestione per la qualità relativo alla Progettazione ed erogazione di corsi in ambito immobiliare standard per quanto riguarda la gestione dei processi ed una identità di contenuti propria di ogni brand.

La Mission per il 2023 per la formazione è quella che i contenuti dei corsi debbano essere integrati dei servizi a disposizione degli affiliati e traslati all'interno dei singoli metodi operativi nel rispetto delle specifiche peculiarità, per mettere al centro il valore le differenze di ogni singolo brand.

Tutto questo si traduce anche in una maggiore autonomia nella formazione e delle scuole che nel corso del 2023 hanno specificità e peculiarità soprattutto per i corsi commerciali mentre viene mantenuta trasversalità per quanto riguarda i corsi tecnici e sui servizi .

In data 27/02/2023 è stato quindi esteso il sistema di gestione per Tree Real Estate secondo la norma Uni En Iso 9001:2015 con il rilascio della certificazione per ogni singola scuola a cui sono state specificatamente riservate le attività di verifica, audit emissione di rapporti di valutazione e delibere della Commissione tecnica per emissione del certificato come segue :

- TREE REAL ESTATE ACADEMY: scuola di coordinamento delle due scuole garantisce corsi sulla filiera di servizi dedicati e accessori all'immobile ed è trasversale per quanto riguarda erogazione di corsi tecnici

- GABETTI FRANCHISING ACADEMY: scuola di formazione per il franchising degli affiliati Gabetti
- GRIMALDI BUSINESS INSTITUTE : scuola di formazione per il Franchising degli affiliati Grimaldi

Tree Re Academy riconosciuta ormai come la scuola che mette in campo un know how collaudato, continuerà a gestire il coordinamento della formazione.

RICERCA E SVILUPPO

Nell'esercizio non è stata svolta attività di ricerca e sviluppo utilizzando risorse esterne.

Rimangono importanti le attività svolte dal Gruppo (ed in particolare da Gabetti Property Solutions S.p.A.) nell'ambito delle analisi del mercato immobiliare. L'Ufficio Studi di Gabetti, attivo da circa 30 anni, si pone "al servizio del mercato" dando luogo, attraverso un articolato insieme di analisi, ricerche e rielaborazioni, ad una produzione autonoma al fine di soddisfare la domanda di conoscenze e informazioni di operatori e consumatori.

Le attività di ricerca dell'Ufficio Studi sono volte all'analisi delle dinamiche e delle interrelazioni del mercato immobiliare con il tessuto economico e sociale del Paese al fine di soddisfare le domande espresse dal mercato e supportare/orientare il *business* immobiliare.

Nelle proprie elaborazioni si avvale della Banca Dati Immobiliare Gabetti, nella quale confluiscono tutti gli elementi informativi delle aziende del Gruppo (intermediazione, gestione, valutazione, advisory).

In particolare, l'Ufficio Studi:

- realizza report relativi al mercato immobiliare italiano, per i segmenti residenziale e corporate, a livello nazionale e territoriale;
- fornisce consulenza interna alle varie società del Gruppo;
- diffonde ai media i principali risultati delle sue analisi, in qualità di opinion maker del settore immobiliare.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Le informazioni richieste dall'art. 123 bis TUF sono riportate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, pubblicata congiuntamente alla presente relazione, nonché resa disponibile sul sito Internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.



RELAZIONE SULLA POLITICA IN MATERIA DI REMUNERAZIONE E SUI COMPENSI CORRISPOSTI

Le informazioni richieste dallo IAS 24 relativamente ai dirigenti con responsabilità strategiche e le informazioni sui compensi spettanti agli amministratori e sindaci sono riportate nella relazione sulla remunerazione, pubblicata congiuntamente alla presente relazione, nonché resa disponibile sul sito Internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.

PROCEDURA PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

La procedura per le operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 18 giugno 2021 ed in vigore dal 1° luglio 2021 è pubblicata sul sito Internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.

IMPAIRMENT TEST

Al 31 dicembre 2022 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.870 mila (di cui euro 7.236 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), interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate; tali importi sono diminuiti rispetto ad euro 8.171 del 31 dicembre 2021 in quanto, durante l'anno, è stata ceduta il controllo di Professionecasa. Il *test d'impairment* svolto al 31 dicembre 2022 non ha evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

In seguito alla vendita della partecipazione nella società Npls Re_Solutions S.r.l. avvenuto in data 21 dicembre 2022 è venuto meno l'avviamento implicito in essa compreso.

Per la *disclosure* legata alla valutazione dei *test d'impairment*, svolti in ottemperanza delle disposizioni previste dallo IAS 36, si rimanda alla successiva Nota nr. 2 delle “Note Esplicative”.



PRINCIPALI FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Rischi connessi alla liquidità disponibile ed all'indebitamento finanziario

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2022 il Gruppo ha stimato una generazione di cassa operativa positiva per euro 13,3 milioni, al netto di euro -1,7 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale ed euro -10,5 milioni derivante dalla gestione finanziaria.

Considerato inoltre che al 31 dicembre 2022 il Gruppo Gabetti dispone di euro 14,2 milioni di cassa e di euro 1,6 milioni di attività finanziarie prontamente liquidabili, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto per i 12 mesi successivi alla data del 31 dicembre 2022, comprensivo dei debiti finanziari correnti.

I debiti finanziari correnti sono in parte riferiti a debiti sorti nei confronti di Ifitalia S.p.A in relazione ad un contratto di Factoring (pro-solvendo), stipulato a fine 2021, limitatamente alla società Gabetti Lab S.p.A., per i crediti vantati nei confronti di un cliente su operazioni legate al business “ecobonus/superbonus” ed in parte relativi alla quota a breve relativa ai cinque mutui chirografari concessi.

Inoltre, il Gruppo dispone del finanziamento soci pari a massimi euro 13 milioni, sottoscritto in data 18 giugno 2021 che risulta utilizzato al 31 dicembre 2022 per circa Euro 1,5 milioni.

In ogni caso, l'andamento finanziario del Gruppo è strettamente correlato all'andamento dei risultati economici e un possibile peggioramento di essi, derivante dal peggioramento del mercato immobiliare potrebbe influenzare negativamente la capacità finanziaria del Gruppo.

Rischi connessi ai risultati economici

Nonostante il Gruppo Gabetti sia ritornato a risultati operativi positivi, conseguiti in tutte le linee di *business* già a partire dal 2013 e sempre confermati negli esercizi successivi, con una netta inversione di tendenza rispetto alle significative perdite registrate tra il 2008 ed il 2012, la Società, allo stato attuale, non è in grado di garantire che il rischio connesso all'andamento dei risultati operativi possa essere completamente eliminato nei prossimi esercizi, anche se la diversificazione delle aree di business attuata nel corso degli anni mitiga tale rischio.

Il risultato del 2022, così come quello del 2021, è stato influenzato positivamente da Gabetti Lab e dalle lavorazioni inerenti le riqualificazioni energetiche che dovrebbero proseguire anche nel 2023 seppur con una normativa in continua evoluzione e maggiormente stringente, in ogni caso Gabetti Lab sta già lavorando ai nuovi scenari post 110% con l'offerta di nuovi prodotti.

Rischi connessi alla svalutazione degli avviamenti

Al 31 dicembre 2022 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.870 mila (di cui euro 7.236 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), interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate; tali importi sono diminuiti rispetto allo scorso anno in quanto, durante l'anno, è stata ceduto il controllo di Professionecasa. Il *test d'impairment* svolto al 31 dicembre 2022 non ha evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022 si è proceduto a sottoporre tali avviamenti ad un *impairment test* con l'obiettivo di valutare l'eventuale eccedenza del valore contabile degli stessi rispetto al valore recuperabile ad essi attribuito.

La Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing* dell'*impairment* degli avviamenti iscritti in bilancio, attraverso un'elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate, sviluppando modelli di DCF “*Discounted cash flow*” e verificando anche l'esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli). Per l'effettuazione di tali valutazioni si è tenuto conto, oltre che dei risultati conseguiti, delle ipotesi previste nei piani strategici predisposti dalle rispettive società.

Si rimanda a quanto descritto nella Nota n. 2 delle Note Esplicative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 per tutti i dettagli relativi alla risultanza dell'*impairment test*, la quale ha confermato per la CGU Tree Real Estate la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

In ogni caso, l'eventuale mancato raggiungimento degli obiettivi attesi, ad oggi non prevedibile, potrebbe in futuro comportare svalutazioni con conseguenti ripercussioni negative sulla situazione economica e patrimoniale della Società e/o del Gruppo.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali.

In particolare, a seguito della situazione di congiuntura economico/finanziaria e di difficoltà del mercato degli ultimi anni, si riscontrano alcune difficoltà nell'incasso di crediti verso clienti in tutte le linee di *business*, con un rischio più elevato con riferimento al *business* del franchising immobiliare che risente della numerosa frammentazione delle posizioni creditorie.

Al fine di limitare tale rischio, il Gruppo ha posto in essere procedure per il monitoraggio dei flussi di incassi attesi e per le eventuali azioni di recupero dei crediti, implementando una struttura *ad hoc* proprio con particolare riferimento al *business* del *franchising* immobiliare.



Sebbene gli Amministratori monitorino attentamente l'andamento dei crediti, non si possono escludere effetti negativi sulla situazione economico, patrimoniale e finanziaria del Gruppo qualora la situazione del mercato in generale e dello specifico settore di operatività dovesse registrare un peggioramento.

ULTERIORI FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AL SETTORE IN CUI IL GRUPPO OPERA

Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

Il Gruppo Gabetti opera a 360° nel campo dei servizi immobiliari che comprendono l'attività di intermediazione immobiliare svolta in via diretta da *Gabetti Agency S.p.A.* nei settori *Corporate*, *PortfolioM.*, *Home Value* e *Luxury* (con il marchio "Santandrea") ed attraverso *Tree Real Estate S.r.l.* con le reti in *franchising* di *Gabetti Franchising* e *Grimaldi* nel settore *Retail*.

Inoltre, il Gruppo opera nell'attività dei servizi tecnici a supporto con *Abaco Team S.p.A.* e *Abaco Team Engineering S.r.l.*, nella consulenza nel settore immobiliare con *Patrigest S.p.A.*, nella gestione di reti di amministratori condominiali in *franchising*, nella gestione di reti di professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici con *Gabetti Lab S.p.A.* e, a partire dal 2017, è ritornato ad operare in via diretta anche nel settore della mediazione creditizia attraverso *Money S.r.l.*

Dopo la brusca caduta del mercato avvenuta nel 2020 a seguito della pandemia da Covid 19, nel 2021 si è assistito ad una forte ripresa favorita anche dal contenimento dell'emergenza sanitaria grazie alla pronta diffusione dei vaccini; crescita proseguita anche nel 2022 seppur in maniera sempre più attenuata a seguito del peggioramento dello scenario internazionale con lo scoppio della guerra in Ucraina che sta acuendo gli impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese con una forte crescita dei prezzi in ambito energetico, provocando quindi una forte spirale inflazionistica con ripercussioni anche sul mercato immobiliare.

Nel prossimo futuro l'eventuale crescita inflazionistica con le relative conseguenze sulla domanda interna e l'aumento dei tassi di interesse, potrebbe far sì che il mercato immobiliare possa subire delle brusche contrazioni.

Sebbene il Gruppo Gabetti svolga un'ampia gamma di attività, diversificando così il proprio rischio, eventuali *trend* negativi dei settori o il verificarsi di altri fattori che potrebbero incidere sulla domanda nel mercato dei mutui e degli immobili, potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo Gabetti.

Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento

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

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

In particolare, nel settore delle riqualificazioni, il susseguirsi delle norme emanate dalle autorità governative nel corso degli ultimi 24 mesi ha complicato progressivamente l'operatività di un settore molto articolato e frammentato, fino a determinarne di fatto il sostanziale blocco operativo.

La Legge di bilancio approvata a fine anno, seguita dal DL del 16 febbraio 2023, ha di fatto ridisegnato le regole del gioco di un settore significativo sotto ogni profilo.

Al netto dell'esito dei molti emendamenti presentati dalle varie forze politiche, che potrebbe cambiare la portata del DL, è del tutto evidente la volontà del Governo: imporre uno stop definitivo al meccanismo agevolativo basato sulla cessione del credito nelle riqualificazioni immobiliari.

In sostanza, lo stop a sconto in fattura e alla cessione del credito riguardano tutti i bonus edilizi. I bonus potranno quindi essere sfruttati solo attraverso la detrazione diretta in dichiarazione dei redditi.

Dunque, le famiglie che vorranno ristrutturare casa, non avranno altra soluzione che quella di pagare la spesa e beneficiare della detrazione Irpef per quote annuali in dichiarazione dei redditi. Fermo restando che la parte di quota annuale che supera l'Imposta Irpef dovuta in quello specifico anno è persa.

La cessione del credito sarà ancora ammessa per i lavori rispetto ai quali, entro il 16 febbraio, risulta presentato il titolo abilitativo (CILA-S per il superbonus, ove non siano previsti interventi di demolizione e ricostruzione da eseguirsi con permesso di costruire) e adottata, per i condomini, anche la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori.

L'attuale scenario prevede quindi la cessione del credito nella misura del 110% per tutto il 2023 per i progetti avviati nel corso del 2022 e in possesso dei regolari requisiti (ossia, con deposito CILAS entro i termini indicati dal Decreto Aiuti Quater: 31 dicembre se le delibere assembleari dei condomini siano intervenute anteriormente al 18 novembre u.s., ovvero al 25 novembre – come per le persone fisiche, se la delibera fosse intervenuta tra il 18 ed il 25 novembre); per i lavori in avvio in questi mesi, nell'ipotesi di depositi CILAS e delibere intervenuti successivamente ai termini prima indicati, ma comunque prima del 16 febbraio u.s., è prevista la cessione nella misura del 90% per il 2023 e del 70% per il 2024.

Tali limitazioni rendono il quadro in cui opera il Gruppo alquanto complesso e gli impatti che ne potrebbero derivare sono al momento non facilmente stimabili. Molto dipenderà dalle soluzioni che verranno adottate e che sono allo studio anche attraverso tavoli tecnici con il MEF. Il Management del Gruppo monitorerà costantemente l'andamento della gestione ed interverrà, eventualmente, con le azioni correttive che riterrà necessarie.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 2022 è leggermente inferiore rispetto al budget a livello di ricavi ma superiore alle previsioni di budget a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) in quasi tutte le società del Gruppo a conferma delle strategie impostate in questi anni.

Dal punto di vista finanziario, il Gruppo al netto di Gabetti Lab ha generato una cassa operativa superiore alle previsioni di budget che in parte ha compensato l'andamento in assorbimento di Gabetti Lab, la cui gestione finanziaria è penalizzata soprattutto dalle dinamiche collegate ai progetti di riqualificazione energetica che scontano una forte dilazione temporale tra la manifestazione economica e quella finanziaria; in particolare nel corso del 2022 hanno pesato il blocco della cessione dei crediti da parte degli Istituti di Crediti nei confronti dei General Contractor oltre all'incertezza normativa del settore.

OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NELL'ESERCIZIO

In data 17 gennaio 2022 il Gruppo ha ottenuto due finanziamenti per due società, Abaco Team e Gabetti Franchising, per continuare la crescita in modo indipendente dal supporto del socio di riferimento. L'operazione si è perfezionata con un istituto di credito italiano con il supporto di Azimut Direct. Il finanziamento dell'importo di euro 6,5 milioni è assistito da Garanzia SACE ed ha una durata di 5 anni.

In data 7 febbraio 2022 è stata costituita AssicuraRe s.r.l. partecipata al 90% dal Gruppo; tale società ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di brokeraggio assicurativo e si occuperà di tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate: polizze a protezione delle famiglie che sottoscrivono mutui, polizze per la locazione protetta, polizze a copertura dei rischi sulle donazioni, fidejussioni per le caparre confirmatorie, polizze CAR e decennali postume, nonché prodotti innovativi con una forte componente tecnologica legati alla casa e alle famiglie.

In data 15 febbraio 2022 l'assemblea dei soci di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare, a pagamento, in via scindibile e per tranches, il capitale sociale per massimi nominali euro 55.814,37, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 1.944.185,63, da offrirsi in opzione ai soci in proporzione alla partecipazione rispettivamente detenuta, con diritto di prelazione dei soci medesimi sulla parte del capitale sociale rimasta eventualmente inoptata, ai sensi dell'art. 2481-bis, comma 2, c.c.; l'aumento è strutturato in tre diverse tranches e precisamente:

- una prima tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 con Termine per il diritto di Sottoscrizione entro trenta giorni dalla formale offerta in sottoscrizione (i.e. 3 aprile 2022) e Termine per la Prelazione entro il quinto giorno successivo dalla scadenza del Termine per il diritto di Sottoscrizione (i.e. 8 aprile 2022);
- una seconda tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 sottoscrivibile a far data dal 1° settembre 2022 con Termine per il diritto di Sottoscrizione al 30 settembre 2022 e Termine per la Prelazione al 7 ottobre 2022;

- una terza tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 sottoscrivibile a far data dal 1° gennaio 2023 con Termine per il diritto di Sottoscrizione al 31 gennaio 2023 e Termine per la Prelazione al 7 febbraio 2023;
- il termine finale dell'aumento è fissato al 7 febbraio 2023.

In data 16 febbraio 2022 è stata costituito il Consorzio Work & Build, partecipato in quote di pari importo da Gabetti Lab, Monety, Assicurare, Patrigest ed Abaco. Il Consorzio non ha fini di lucro e persegue lo scopo di far conseguire ai Soci consorziati operanti nel settore edilizio e, più specificatamente, in quello della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, della rigenerazione urbana, nonché nelle attività di servizio complementari, i vantaggi economici derivanti dall'organizzazione e dalla gestione in comune di servizi e attività preordinate all'offerta di un nuovo approccio integrato ed ecocompatibile.

In data 29 aprile 2022 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato e consolidato 2021.

L'Assemblea, sempre in sede ordinaria, ha anche deliberato di approvare i Piani di Stock Option a favore degli Amministratori esecutivi, Dirigenti con Responsabilità Strategiche, Dirigenti e Quadri della Società e/o delle sue Controllate. I Piani di Stock Option sono relativi rispettivamente ai periodi 2022-2024 e 2022-2026 e prevedono l'assegnazione, al verificarsi di specifiche condizioni entro i termini previsti nei piani, a favore dei beneficiari di un ammontare complessivo massimo di n. 2.860.000 opzioni che attribuiranno, nei periodi di esercizio e ai prezzi fissati, il diritto di sottoscrivere azioni ordinarie della Società nel rapporto di n. 1 azione per ogni n. 1 opzione esercitata.

L'Assemblea degli Azionisti ha, quindi, deliberato, in sede straordinaria, la modifica dell'art. 5 dello statuto sociale al fine di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443, comma 2, cod. civ., la facoltà di aumentare il capitale sociale a servizio dei Piani di Stock Option di cui anzidetto.

A fine aprile 2022 il Gruppo ha ottenuto due ulteriori finanziamenti per Abaco Team e Gabetti Franchising. L'operazione si è perfezionata con un istituto di credito italiano con il supporto di Azimut Direct. Il finanziamento dell'importo di euro 3,5 milioni è assistito da Garanzia SACE ed ha una durata di 5 anni.

In data 15 luglio 2022 il Gruppo ha ottenuto un ulteriore finanziamento per Gabetti Lab (che ad inizio luglio è stata trasformata da S.r.l a S.p.A.). L'operazione si è perfezionata con un istituto di credito italiano con il supporto di Azimut Direct. Il finanziamento dell'importo di euro 6,25 milioni è assistito da Garanzia SACE ed ha una durata di 5 anni.

In data 27 luglio 2022 Consob ha comunicato alla Società la revoca dall'obbligo di diffusione di informazioni integrative ai sensi dell'art. 114, comma 5 del D. Lgs. 58/98, a decorrere dalle informazioni relative al terzo trimestre dell'esercizio in corso (cd. Grey List).

In data 20 settembre 2022 il Gruppo ha ceduto l'80% delle azioni complessive di Professionecasa S.p.A. all'attuale Top Management attraverso un'operazione di management buy-out. Il restante 13,76% rimane invece di proprietà del Gruppo Gabetti.

In data 10 novembre 2022 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato una quota della società Iooota S.r.l. pari al 4,50% del capitale sociale, tramite un aumento di capitale sociale deliberato



dai soci e riservato a Gabetti Lab S.p.A., pari ad euro 145 mila. La società è attiva nel mercato dello “smart building”, che opera attraverso sistemi innovativi per gestire in maniera intelligente e automatizzata il profilo energetico delle unità abitative.

In data 21 dicembre 2022 il Gruppo ha ceduto a Rina Prime Value Services S.p.a. il 15% delle quote detenute in Npls Re_Solutions S.r.l. ad un prezzo di euro 380 mila.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel rispetto delle azioni previste, il Gruppo sta affrontando un percorso di crescita puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

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

Milano, 16 marzo 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete



BILANCIO CONSOLIDATO

PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

31 dicembre 2022



GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	31.12.2022	31.12.2021
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	6.725	7.135
3	Immobilizzazioni immateriali	9.285	9.518
4	Partecipazioni	1.082	979
5	Attività fiscali differite	7.746	4.652
6	Altri crediti finanziari lungo termine	85	299
7	Altre attività a lungo termine	179	195
	Totale attività non correnti	25.102	22.778
	Attività correnti		
8	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	197.346	137.708
9	Altri crediti finanziari a breve termine	1.908	2.702
10	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	14.204	6.645
	Totale attività correnti	213.458	147.055
	TOTALE ATTIVO	238.560	169.833

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2022	31.12.2021
Capitale sociale e riserve			
11	Capitale sociale	14.870	14.870
12	Altre riserve	15.479	11.382
12	Utili/Perdite a nuovo	-7.779	-12.138
12	Utile/Perdite del Gruppo	11.618	8.317
Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo		34.188	22.431
13	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	899	327
13	Risultato di pertinenza di terzi	2.924	3.917
Totale patrimonio netto di terzi		3.823	4.244
Patrimonio netto totale		38.011	26.675
Passività non correnti			
14	Debiti finanziari a lungo termine	17.072	10.723
15	Passività fiscali differite	453	348
16	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.928	2.060
17	Fondi a lungo termine	2.643	2.643
Totale passività non correnti		22.096	15.774
Passività correnti			
18	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	167.286	121.052
19	Debiti per imposte sul reddito	410	546
20	Debiti finanziari a breve termine	10.719	5.718
21	Fondi rischi ed oneri	38	68
Totale passività correnti		178.453	127.384
TOTALE PASSIVITA'		238.560	169.833

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)			
		2022	2021
	Attività in funzionamento		
22	Ricavi	150.171	165.548
23	Altri proventi	1.638	1.765
	Totale valore della produzione	151.809	167.313
24	Costo del personale	16.027	14.870
25	Ammortamenti e svalutazioni	2.668	2.625
26	Costi per servizi	104.623	129.682
27	Altri costi operativi	14.883	7.325
	Totale costi della produzione	138.201	154.502
	Risultato operativo	13.608	12.811
28	Ricavi finanziari	1.632	74
29	Costi finanziari	1.141	510
30	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-570	-568
31	Valutazione di attività finanziarie	-464	-81
	Risultato prima delle imposte	13.065	11.726
32	Imposte sul reddito	-1.477	-508
	Risultato netto consolidato	14.542	12.234
	<i>Attribuibile a:</i>		
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	11.618	8.317
	Azionisti di minoranza	2.924	3.917
33	Utile per azione		
	BASE	0,193	0,138
	DILUITO	0,193	0,138

Si evidenzia che l'utile per azione è stato calcolato esprimendo al numeratore il risultato attribuibile agli azionisti della controllante pari ad euro 11.618 mila e al denominatore il numero di azioni ordinarie pari a n. 60.335.566.

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(in migliaia di Euro)

	Nota	2022	2021
Risultato dell'esercizio		14.542	12.234
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi			
Altre componenti del conto economico complessivo		-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	13	219	-106
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	13	-53	23
<hr/>			
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali		0	0
<hr/>			
Totale risultato complessivo dell'esercizio		14.708	12.151
<hr/>			
Totale risultato complessivo attribuibile a:			
Azionisti della controllante		11.784	8.234
Interessenze di pertinenza di terzi		2.924	3.917
<hr/>			

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Nota	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		11.618	8.317
- Risultato di pertinenza di terzi	13	-993	3.588
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-25-27	2.668	2.641
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-31	464	81
- Accantonamento svalutazione crediti	8-27	10.337	2.630
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	28-29	583	342
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	16	-133	138
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	17-21	-30	373
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	13	573	-113
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-7-8-15-18-19-27	-26.800	-13.520
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		-1.713	4.477
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	-377	-802
- - materiali	1	-178	-233
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società	4	-567	-12
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	6-9-28	1.021	1.396
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		-101	349
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	14-20	9.234	-5.510
- Variazione di perimetro Professionecasa S.p.A.	12	-31	0
- Altre differenze di consolidamento	12	170	-137
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		9.373	-5.647
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		7.559	-821
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		6.645	7.466
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		14.204	6.645

Informativa richiesta dallo IAS 7 par. n.44A, n.44E e n.60

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH							Saldo al 31/12/22	
	Saldo al 1/1/22	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Variazioni derivanti dall'ottenimento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito verso banche	Debito verso soci	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Riclassifica debiti finanziari da MLT a BT		Altre variazioni
Debiti finanziari a lungo termine	10.723	7.054 (a)			-410 (c)	0	0	-295 (f)	0	0	17.072
Debiti finanziari a breve termine	5.718	4.563 (b)			-118 (c)	185 (d)	285 (e)	37 (f)	0	49 (g)	10.719
Totale debiti finanziari	16.441	11.617			-528	185	285	-258	0	49	27.791

Note

- (a) erogazione finanziamento soci per euro 13.000 mila e rimborsi per euro 17.500 mila, finanziamento Banca Progetto quota ML 8.710 mila - finanziamento CF+ quota ML 2.844 mila
(b) erogazione finanziamento Banca Progetto euro 13.000 mila, rimborso quota capitale euro 685 mila (giro quota ML 8.710 mila) - finanziamento CF+ erogazione 3.500 mila (giro quota ML 2.844 mila) - pagamento interessi finanziamento socio per euro 200 mila, erogazione nuove operazioni di factoring euro 12.070 mila e rientro per euro 11.110 mila, rimborso finanziamento soci euro 208 mila
(c) variazione derivante dai costi ammortizzati legati al finanziamento Banca Progetto e Banca CF+
(d) interessi su mutui Banca Progetto e CF+ non pagati
(e) interessi su debito verso soci non pagati
(f) debito derivante dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 258 mila
(g) commissioni factoring per euro 91 mila e compensazione crediti diversi verso soci con minor pagamento ultima tranche al socio per acquisizione Mutuisti per euro 42 mila

Gruppo Gabetti

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Utii (Perdite) attuariali sul TFR	Utii/perdite portati a nuovo	Utile/perdita dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
	Nota 11	Nota 12	Nota 12	Nota 12	Nota 12	Nota 12	Nota 12	Nota 12	
Saldi al 31.12.2019	14.733	8.554	0	0	748	(473)	(10.754)	121	12.929
Riporto a nuovo perdita esercizio 2019							121	(121)	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 29.01.2020	34				(34)				0
Delibera assemblea del 20.05.2020 copertura delle perdite al 31.12.2019		(719)					719		0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 01.12.2020	34	764							798
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.539			69				1.608
Altre componenti di conto economico complessivo (utii/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2020)						(24)			(24)
Variazione di perimetro Mutuisi e Monety							(12)		(12)
Altre differenze di consolidamento							(67)		(67)
Risultato netto consolidato al 31.12.2020								(981)	(981)
Saldi al 31.12.2020	14.801	10.138	0	0	783	(497)	(9.993)	(981)	14.251
Riporto a nuovo perdita esercizio 2020							(981)	981	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 02.02.2021	69				(69)				0
Delibera assemblea del 30.04.2021 destinazione risultato al 31.12.2020			63	1.197			(1.260)		0
Altre componenti di conto economico complessivo (utii/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2021)						(83)			(83)
Altre differenze di consolidamento							(54)		(54)
Risultato netto consolidato al 31.12.2021								8.317	8.317
Saldi al 31.12.2021	14.870	10.138	63	1.197	714	(580)	(12.288)	8.317	22.431
Riporto a nuovo utile esercizio 2021							8.317	(8.317)	0
Delibera assemblea del 29.04.2022 destinazione risultato al 31.12.2021			202	3.841			(4.043)		0
Altre componenti di conto economico complessivo (utii/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2022)						166			166
Variazione perimetro di consolidamento						(31)			(31)
Altre differenze di consolidamento						4			4
Risultato netto consolidato al 31.12.2022								11.618	11.618
Saldi al 31.12.2022	14.870	10.138	265	5.038	714	(441)	(8.014)	11.618	34.188

Stato Patrimoniale ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GRUPPO GABETTI					
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)					
Nota	ATTIVITA'	31.12.2022	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2021	<i>di cui parti correlate</i>
	Attività non correnti				
1	Immobilizzazioni materiali	6.725		7.135	
3	Immobilizzazioni immateriali	9.285		9.518	
4	Partecipazioni valutate ad equity	1.082		979	
5	Attività fiscali differite	7.746		4.652	
6	Altri crediti finanziari lungo termine	85		299	
7	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	0		0	
8	Altre attività a lungo termine	179		195	
	Totale attività non correnti	25.102		22.778	
	Attività correnti				
9	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	197.346	<i>3.520</i>	137.708	<i>613</i>
10	Altri crediti finanziari a breve termine	1.908	<i>286</i>	2.702	<i>279</i>
11	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	14.204		6.645	
	Totale attività correnti	213.458	<i>3.806</i>	147.055	<i>892</i>
	TOTALE ATTIVO	238.560	<i>3.806</i>	169.833	<i>892</i>

GRUPPO GABETTI					
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)					
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2022	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2021	<i>di cui parti correlate</i>
Capitale sociale e riserve					
12	Capitale sociale	14.870		14.870	
13	Altre riserve	15.479		11.382	
13	Utili/Perdite a nuovo	-7.779		-12.138	
13	Utile/Perdite del Gruppo	11.618		8.317	
Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo		34.188		22.431	
14	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	899		327	
14	Risultato di pertinenza di terzi	2.924		3.917	
Totale patrimonio netto di terzi		3.823		4.244	
Patrimonio netto totale		38.011		26.675	
Passività non correnti					
15	Debiti finanziari a lungo termine	17.072	<i>1.500</i>	10.723	<i>6.000</i>
16	Passività fiscali differite	453		348	
17	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.928		2.060	
18	Fondi a lungo termine	2.643		2.643	
Totale passività non correnti		22.096	<i>1.500</i>	15.774	<i>6.000</i>
Passività correnti					
19	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	167.286	<i>2.295</i>	121.052	<i>425</i>
20	Debiti per imposte sul reddito	410		546	
21	Debiti finanziari a breve termine	10.719	<i>285</i>	5.718	<i>200</i>
22	Fondi rischi ed oneri	38		68	
Totale passività correnti		178.453	<i>2.580</i>	127.384	<i>625</i>
TOTALE PASSIVITA'		238.560	<i>4.080</i>	169.833	<i>6.625</i>

Conto Economico ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GRUPPO GABETTI					
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)					
		<i>di cui parti</i>		<i>di cui parti</i>	
		2022	<i>correlate</i>	2021	<i>correlate</i>
Attività in funzionamento					
23	Ricavi	150.171	1.668	165.548	1.203
24	Altri proventi	1.638		1.765	
Totale valore della produzione		151.809	1.668	167.313	1.203
25	Costo del personale	16.027		14.870	
26	Ammortamenti e svalutazioni	2.668		2.625	
27	Costi per servizi	104.623	1.859	129.682	385
28	Altri costi operativi	14.883		7.325	
Totale costi della produzione		138.201	1.859	154.502	385
Risultato operativo		13.608	-191	12.811	818
29	Ricavi finanziari	1.632	11	74	5
30	Costi finanziari	1.141	285	510	200
31	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-570		-568	
32	Valutazione di attività finanziarie	-464		-81	
Risultato prima delle imposte		13.065	-465	11.726	623
33	Imposte sul reddito	-1.477		-508	
Risultato netto consolidato		14.542		12.234	
AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE		11.618		8.317	
Azionisti di minoranza		2.924		3.917	
34	Utile per azione				
	BASE	0,193		0,138	
	DILUITO	0,193		0,138	

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

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

Nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione europea.

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2021, al quale si rimanda.

I prospetti di bilancio e le note illustrative sono state predisposte fornendo anche le informazioni integrative previste in materia di schemi e informativa di bilancio dalla Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e dalla Comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

Come stabilito dal principio contabile internazionale IAS 1 "Presentazione del bilancio" è stata fornita l'informativa comparativa relativa ai periodi posti a confronto per tutti gli importi iscritti in bilancio.

PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

La redazione del bilancio consolidato 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 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 (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni.

In particolare, nonostante la ripresa del mercato immobiliare, la situazione di incertezza macroeconomica complessiva ha comportato la necessità di effettuare complesse assunzioni riguardanti l'andamento futuro, riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere rettifiche al valore contabile degli avviamenti e delle altre immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio.

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base dei dati previsionali, tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

Nella nota n. 2 sono indicati anche i valori recuperabili e l'ammontare delle svalutazioni apportate agli avviamenti contabilizzati in bilancio (ove applicabile).

La descrizione dei principi contabili applicati ai principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio consolidato. Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti alla composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota illustrativa.

FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Per quanto riguarda i fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato include il bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A., società capogruppo, ed i bilanci delle società da questa controllate direttamente e indirettamente. Nel corso dell'esercizio si sono verificate le seguenti variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2021:

- In data 7 febbraio 2022 è stata costituita la società AssicuraRE S.r.l. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 90% attraverso la controllata Tree Real Estate S.r.l.;
- In data 15 febbraio 2022 l'assemblea dei soci di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare, a pagamento, in via scindibile e per tranches, il capitale sociale per massimi nominali euro 55.814,37, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 1.944.185,63, da offrirsi in opzione ai soci in proporzione alla partecipazione rispettivamente detenuta, con diritto di prelazione dei soci medesimi sulla parte del capitale sociale rimasta eventualmente inoptata, ai sensi dell'art. 2481-bis, comma 2, c.c.; l'aumento è strutturato in tre diverse tranches ed il termine finale dell'aumento è fissato al 7 febbraio 2023.
In data 8 agosto 2022 è stata recepita dal Registro Imprese la prima tranche di aumento del capitale sociale.
Nel mese di settembre è iniziata l'esecuzione della seconda tranche dell'aumento di capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 15 febbraio 2022, che è terminata il 7 ottobre 2022. La stessa è stata recepita dal Registro Imprese in data 3 novembre 2022.
Nel mese di dicembre è iniziata l'esecuzione della terza tranche dell'aumento di capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 15 febbraio 2022, che terminerà il 7 febbraio 2023.
A seguito della sottoscrizione della seconda tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 29,78% del capitale sociale.
- In data 16 febbraio 2022 tra le società Gabetti Lab S.p.A., Monety S.r.l., Abaco Team S.p.A., Patrigest S.p.A. e AssicuraRE S.r.l., è stato costituito un Consorzio di diritto italiano con attività esterna sotto la denominazione Consorzio Work & Build. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 80,10% considerando le quote di possesso delle controllate Consorziare;
- In data 20 settembre 2022 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi l'80% della quota di possesso (pari al 93,76% del capitale sociale della società) della partecipazione detenuta in Professionecasa S.p.A. al prezzo di euro 1.400 mila complessivi.

A seguito della cessione, la quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Professionecasa S.p.A. è pari al 13,76% del capitale sociale;

- In data 10 novembre 2022 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato una quota della società Iooota S.r.l. pari al 4,50% del capitale sociale, tramite un aumento di capitale sociale deliberato dai soci e riservato a Gabetti Lab S.p.A., pari ad euro 145 mila;
- In data 21 dicembre 2022 la Capogruppo ha ceduto l'intera quota di possesso, pari al 15% del capitale sociale della società, della partecipazione detenuta in NPLs Re_Solutions S.r.l. al prezzo di euro 380 mila complessivi.

Di seguito sono elencate le società incluse nell'area di consolidamento e consolidate con il metodo integrale, con le rispettive quote di pertinenza della Gabetti Property Solutions S.p.A.:

Ragione o denominazione sociale	Sede legale	Capitale sociale/euro	n. azioni o quote	Quota di possesso (%)
Abaco Team S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	2.000.000	2.000.000	100% diretta
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	5.515.368	5.515.368	51,429 % direttamente e 48,571% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	4.650.000	4.650.000	100% diretta
Patrigest S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	1.550.000	1.550.000	100% diretta
Tree Real Estate S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	3.500.000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	2.156.666	1	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Grimaldi Franchising S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	200.000	200.000	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Abaco Team Engineering S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	1	100% diretta
Monety S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	58.824	7	59,50% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Gabetti Lab S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	1.000.000	1.000.000	51% diretta
Moon Energy S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	34.000	2	70% diretta
AssicuraRe S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	3	90% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Consorzio Work & Build	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	50.000	5	100% indirettamente mediante Abaco Team S.p.A., Gabetti Lab S.p.A., Patrigest S.p.A., Monety S.r.l. e Assicurare S.r.l.

Di seguito esponiamo i dati relativi alle società valutate con il metodo del patrimonio netto:

Wikicasa S.r.l.	Milano - Via Ascanio Sforza 85	296.924	16	29,78% indirettamente mediante Abaco Team S.p.A.
G Rent S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	60.875	6.087.500	16,43% diretta
Professionecasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	100.000	13,76% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.

DATE DI RIFERIMENTO

Il bilancio consolidato è stato redatto utilizzando i progetti di bilancio al 31 dicembre 2022 delle società oggetto di consolidamento, predisposti dai rispettivi Consigli di Amministrazione.

BILANCI INCLUSI NEL CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle singole società, utilizzati per il consolidamento, sono stati opportunamente rettificati e riclassificati per recepire quanto stabilito dagli standard internazionali, considerando le scelte operate dal Gruppo Gabetti nell'ambito delle opzioni previste dal IFRS 1 riportate nei paragrafi precedenti.

I prospetti della situazione patrimoniale e finanziaria, del conto economico, del conto economico complessivo, del rendiconto finanziario e delle variazioni di patrimonio netto, nonché le informazioni ed i prospetti riportati nelle note al bilancio, se non diversamente indicato, sono esposti in migliaia di euro.

CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle società controllate, incluse nell'area di consolidamento, sono consolidati col metodo dell'integrazione globale. Il valore contabile delle partecipazioni detenute dalla società Capogruppo e dalle altre società incluse nell'area di consolidamento è eliminato contro il relativo patrimonio netto a fronte dell'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle società controllate nel loro totale ammontare, comprensivo degli eventuali adeguamenti al *fair value* alla data di acquisizione.

La differenza tra il costo di acquisizione ed il valore corrente delle attività e passività acquisite, se positiva, è iscritta nelle attività immateriali come avviamento, ovvero, se negativa, dopo aver riverificato la corretta misurazione del valore corrente delle attività e passività acquisite e del costo di acquisizione, è contabilizzata direttamente a conto economico come provento.

La quota di patrimonio netto riferibile ai terzi è evidenziata in un'apposita voce.

Le partite di credito e di debito, i costi e i ricavi e tutte le operazioni di ammontare significativo intercorse fra le società oggetto di consolidamento sono state eliminate.

Per le società valutate con il metodo del patrimonio netto, il costo originario della partecipazione viene modificato per recepire le rettifiche legate alla variazione del patrimonio netto della partecipata, tenendo conto, in modo particolare, degli utili e delle perdite realizzate con i terzi nei periodi successivi all'acquisto della partecipazione.

Il raccordo tra il patrimonio netto e il risultato di esercizio desumibile dal bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed i corrispondenti dati del bilancio consolidato di Gruppo alla stessa data, sono esposti nell'allegato prospetto.

PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

Il bilancio è redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale. Il Gruppo, infatti, ha valutato che, pur in presenza di un difficile contesto economico e finanziario generale, non sussistano significative incertezze in merito alla continuità aziendale di Gabetti. Per maggiori dettagli in merito ai fattori di rischio che afferiscono all'attività del Gruppo ed alla sua continuità, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

PROSPETTI E SCHEMI DI BILANCIO

Il **Conto economico** è redatto secondo lo schema con destinazione dei costi per natura, conformemente alle modalità di redazione del reporting interno di Gruppo ed in linea con la prassi internazionale prevalente nel settore, evidenziando i risultati intermedi relativi al risultato operativo ed al risultato prima delle imposte. Il risultato operativo è determinato come differenza tra i ricavi netti ed i costi di natura operativa (questi ultimi inclusivi dei costi di natura non monetaria relativi ad ammortamenti e svalutazioni di attività correnti e non correnti, al netto di eventuali ripristini di valore).

Il prospetto di **Conto economico complessivo** contiene gli oneri e proventi rilevati direttamente a patrimonio netto per operazioni diverse da quelle poste in essere con i soci. Le transazioni poste in essere con i soci, insieme al risultato del conto economico complessivo, sono invece presentate nel prospetto di movimentazione del patrimonio netto.

La **Situazione patrimoniale finanziaria** è redatta secondo lo schema che evidenzia la ripartizione di attività e passività “correnti/non correnti”. Un’attività/passività è classificata come corrente quando soddisfa uno dei seguenti criteri:

- ci si aspetta che sia realizzata/estinta o si prevede che sia venduta o utilizzata nel normale ciclo operativo del Gruppo o
- è posseduta principalmente per essere negoziata oppure
- si prevede che si realizzi/estingua entro 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio
- in mancanza di tutte e tre le condizioni, le attività/passività sono classificate come non correnti.

Il **Rendiconto Finanziario** è stato predisposto applicando il metodo indiretto per mezzo del quale il risultato netto di periodo è rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall’attività d’investimento o finanziari.

Il prospetto di **Movimentazione del Patrimonio Netto** illustra le variazioni intervenute nelle voci del patrimonio netto relative a:

- destinazione dell’utile di periodo della capogruppo e di controllate ad azionisti terzi;
- ammontari relativi ad operazioni con gli azionisti (acquisto e vendita di azioni proprie);
- ciascuna voce di utile e perdita al netto di eventuali effetti fiscali che, come richiesto dagli IFRS, sono alternativamente imputate direttamente a patrimonio netto (utili o perdite da compravendita di azioni proprie, utili e perdite attuariali generati da valutazione di piani a benefici definiti) o hanno contropartita in una riserva di patrimonio netto (pagamenti basati su azioni per piani di stock option);
- movimentazione della riserva da valutazione delle attività finanziarie disponibili per la vendita;
- l’effetto derivante da eventuali cambiamenti dei principi contabili.

Per ciascuna voce significativa riportata nei suddetti prospetti sono indicati i rinvii alle successive note esplicative nelle quali viene fornita la relativa informativa e sono dettagliate le composizioni e le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente.

Si segnala infine che per adempiere alle indicazioni contenute nella Delibera Consob n.15519 del 27 luglio 2006 "Disposizioni in materia di schemi di bilancio", sono stati predisposti, in aggiunta ai prospetti obbligatori, appositi dettagli di conto economico e stato patrimoniale consolidati con evidenza degli ammontari significativi delle posizioni o transazioni con parti correlate, indicati distintamente dalle rispettive voci di riferimento.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 sono i seguenti:

Avviamento

Nel caso di acquisizioni di società, le attività, le passività e le passività potenziali acquisite e identificabili sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione. La differenza positiva tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto rettificato di pertinenza del Gruppo, è classificata come avviamento ed è iscritta in bilancio tra le attività immateriali.

Annualmente, o più frequentemente se vi sono indicatori di perdita di valore, il Gruppo Gabetti verifica la recuperabilità dell'avviamento.

Il valore recuperabile è il maggiore tra il *fair value* ed il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri sono attualizzati utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette il rendimento delle attività prive di rischio (titoli di stato) ed i rischi specifici dell'attività di Gruppo.

Se l'ammontare del valore recuperabile delle Cash Generating Unit, sulle quali è stato allocato l'avviamento, è inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile; tale perdita di valore è iscritta a conto economico.

Altre immobilizzazioni immateriali

Nelle altre attività immateriali sono prevalentemente inclusi costi per software e marchi. Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività verranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente. In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale, le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile (se non diversamente indicato):

- concessioni, licenze e marchi	10%
- software	3 – 5 anni
- altre immobilizzazioni immateriali	20%

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono gli immobili, i terreni, gli impianti, i mobili e arredi, le macchine elettroniche, le migliorie su beni di terzi e le altre attrezzature per ufficio.

Sono iscritte in bilancio le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per il Gruppo futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile in seguito alla dismissione dello stesso.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero quando ha raggiunto la location e le condizioni necessarie per operare secondo le intenzioni del management, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Le attività possedute mediante contratti di leasing sia operativi che finanziari, qualora soddisfino i requisiti di IFRS 16, sono iscritte come attività (normalmente) materiali al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing.

La corrispondente passività verso la società di leasing è iscritta in bilancio tra i debiti finanziari.

Tali attività (diritti d'uso) sono ammortizzate in modo lineare sulla base del lease term.

Le migliorie su beni di terzi sono classificate tra le immobilizzazioni materiali e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello in cui le migliorie possono essere utilizzate e quello della durata residua della locazione.

Fanno eccezione i terreni che non sono sottoposti ad ammortamento data la loro vita utile indefinita.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

In sede di transizione agli IAS/IFRS gli immobili sono stati valutati al *fair value* come sostituto del costo come previsto dall'IFRS 1.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

Terreni e fabbricati

- fabbricati 3%

Altri beni:

- mobili e arredi	12%-15%
- attrezzature d'ufficio	15%
- macchine elettroniche	20%
- EDP, impianti di sicurezza	20%-30%
- automezzi	25%
- migliorie beni di terzi	10%
- altri cespiti	20%
- diritti d'uso	<i>secondo la durata del contratto</i>

Partecipazioni

Le partecipazioni in società collegate e a controllo congiunto sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto. Il rischio derivante da eventuali perdite eccedenti il patrimonio netto è rilevato in apposito fondo rischi nella misura in cui la partecipante è impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti della partecipata o comunque a coprire le perdite. Il valore delle partecipazioni comprensivo dell'avviamento è assoggettato a test di impairment annualmente.

Le altre partecipazioni (diverse da quelle in controllate, collegate e joint venture) sono incluse fra le attività non correnti o fra quelle correnti se sono destinate a permanere nel patrimonio del Gruppo per un periodo, rispettivamente, superiore o non superiore a 12 mesi e sono valutate in ossequio ad IFRS 9.

Attività possedute per la vendita

Le attività possedute per la vendita sono valutate al minore tra il loro precedente valore netto di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita.

Le attività sono classificate come possedute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico verrà recuperato mediante un'operazione di cessione, anziché tramite il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali. A tal fine la Direzione deve essere impegnata per la vendita, che dovrebbe concludersi entro 12 mesi dalla data di classificazione di tale voce.

Crediti per mutui

Sono iscritti al costo ammortizzato, utilizzando il tasso d'interesse effettivo e sono valutati sulla base del valore attuale dei flussi finanziari attesi secondo quanto previsto da IFRS 9.

I crediti per mutui sono stati suddivisi innanzitutto tra crediti in bonis e crediti non performing. I crediti non performing sono stati valutati analiticamente tenuto conto della garanzia ipotecaria e di tutti gli elementi storici e previsionali al fine di determinare l'eventuale presenza di perdite di valore. Inoltre, sulla base dello stato della pratica legale, delle tempistiche dei tribunali per la distribuzione del ricavato d'asta immobiliare o del piano di recupero stragiudiziale, sono state determinate le presunte epoche di recupero delle esposizioni creditizie, al fine di ottenere il valore attuale delle previsioni di recupero.

L'attualizzazione del valore stimato di incasso è stata effettuata utilizzando i tassi contrattuali per le posizioni con piano di ammortamento ancora attivo; per i contratti risolti l'attualizzazione viene effettuata sulla base dei tassi massimi concessi dalla vigente normativa per l'erogazione di mutui ipotecari.

I crediti che non presentano evidenza di anomalie sono stati svalutati collettivamente sulla base di trend storici di perdite rilevate.

Crediti commerciali

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura. I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato. Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

Crediti per operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria con terzi sono iscritte nel bilancio consolidato secondo la metodologia finanziaria che comporta l'iscrizione tra i crediti della quota capitale inclusa nei canoni attivi, a fronte dello storno del valore dei beni e dei relativi fondi di ammortamento.

Durante la vita del contratto i canoni sono ripartiti tra interessi attivi accreditati a conto economico per competenza, in funzione delle scadenze prefissate, e quote capitali che vengono imputate a riduzione del credito residuo.

I crediti scaduti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente sia come presunto valore d'incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate.

Per tutte le tipologie di credito, il passaggio a perdita avviene quando si ritiene che non vi siano più possibilità di recupero o che l'ammontare del credito renda antieconomico il recupero.

Titoli

Le azioni proprie detenute sono iscritte in deduzione del patrimonio netto. I profitti e le perdite derivanti dalla negoziazione di azioni proprie sono rilevati nel patrimonio netto senza transitare dal conto economico.

Gli investimenti in titoli detenuti sino a scadenza sono iscritti al costo ammortizzato eventualmente svalutato per perdite durevoli di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per le quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per il quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni, i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile, proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio.

I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati tra le altre riserve.

L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

A seguito alle modifiche apportate alla regolamentazione del Fondo trattamento di fine rapporto dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, i criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande dal 1 gennaio 2007, sono stati modificati secondo le modalità previste dallo IAS 19 e le interpretazioni definite nel corso dell'anno dagli Organismi tecnici nazionali competenti.

Per effetto della Riforma della previdenza complementare di cui al suddetto Decreto, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 continueranno a rimanere in azienda configurando un piano a benefici definiti (obbligazione per i benefici maturati soggetta a valutazione attuariale), mentre le quote maturate a partire dal 1° gennaio 2007 (con l'eccezione dei dipendenti di aziende con meno di 50 dipendenti), per effetto delle scelte operate dai dipendenti, vengono destinate a forme di previdenza complementare o trasferite dall'azienda al fondo di tesoreria gestito dall'INPS, configurandosi a partire dal momento in cui la scelta è formalizzata dal dipendente, come piani a contribuzione definita (non più soggetti a valutazione attuariale).

Debiti e passività finanziarie

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito. Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, calcolato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee, applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare.

Per completezza d'informazione si comunica che Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 30 novembre 2022 e in data 2 dicembre 2022, ha comunicato l'ultimo perimetro delle società aderenti al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi rappresentano i flussi lordi di benefici economici dell'esercizio derivanti dallo svolgimento dell'attività ordinaria.

I ricavi sono rilevati quando si adempie l'obbligazione contrattuale (performance obligation) trasferendo il bene o servizio (ossia l'attività) promesso.

L'attività è trasferita quando il cliente ne acquisisce il controllo.

Il processo sottostante la rilevazione dei ricavi segue le fasi previste dall'IFRS 15:

- identificazione del contratto: avviene quando le parti approvano il contratto (con sostanza commerciale) e individuano i rispettivi diritti ed obbligazioni e si ritiene probabile il percepimento del corrispettivo da parte del Gruppo;

- identificazione delle performance obligation: le principali performance obligation identificate, vale a dire promesse di trasferimento di beni e servizi, sono distinte in:
 - Provvigioni di intermediazione diretta;
 - Up front fee e royalties legate al franchising immobiliare;
 - Servizi tecnici legati alla valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare di terzi;
 - Mediazione creditizia e assicurativa.

- determinazione del transaction price: è l'importo complessivamente contrattualizzato con la controparte, avuto riguardo all'intera durata contrattuale; il Gruppo ha definito che la durata contrattuale è quella derivante dai vincoli contrattuali tra le parti;

- allocazione del transaction price alle performance obligation: l'allocazione avviene proporzionalmente ai rispettivi stand alone selling price, stimati applicando un margine appropriato al costo di acquisto del bene/servizio.

- rilevazione dei ricavi: i ricavi sono rappresentati al netto di sconti, abbuoni e resi e rilevati solo al completamento del trasferimento al cliente del bene o servizio promesso, che può avvenire in uno specifico momento temporale (at a point in time) o nel continuo (over time).

Dividendi

I dividendi delle società partecipate non consolidate sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

Criteri di conversione delle poste in valuta

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

I bilanci separati di ciascuna società appartenente al Gruppo vengono preparati nella valuta dell'ambiente economico primario in cui essa opera (valuta funzionale). Ai fini del bilancio consolidato la valuta funzionale del Gruppo e la valuta di presentazione del bilancio consolidato è l'euro. Nella preparazione dei bilanci delle singole entità, le operazioni in valute diverse dall'euro sono inizialmente rilevate ai cambi alle date delle stesse.

Alla data di bilancio le attività e le passività monetarie denominate nelle succitate valute sono riespresse ai cambi correnti a tale data.

Le differenze di cambio emergenti dalla regolazione delle poste monetarie e dalla riesposizione delle stesse ai cambi correnti alla fine dell'esercizio sono imputate al conto economico dell'esercizio.



Le differenze cambio derivanti da un elemento monetario che fa parte di un investimento netto in una gestione estera sono rilevate nel conto economico del bilancio separato dell'entità che redige il bilancio. Nel bilancio consolidato, tali differenze cambio sono rilevate in una componente separata di patrimonio netto e contabilizzate a conto economico al momento della dismissione dell'investimento netto.

Ai fini della presentazione del bilancio consolidato, le attività e le passività delle imprese controllate estere, le cui valute funzionali sono diverse dall'euro, sono convertite ai cambi correnti alla data di bilancio. I proventi e gli oneri sono convertiti ai cambi medi del periodo. Le differenze cambio emergenti sono rilevate nella voce del patrimonio netto "Riserva di traduzione"; tale riserva è rilevata nel conto economico come provento o come onere nel periodo in cui la relativa impresa controllata è ceduta.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2022

Aggiornamento dell'IFRS 16 (Leases): concessioni sui canoni connesse al Covid-19	<p>In data 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Covid-19 - Related Rent Concessions beyond 30 June 2021" all'IFRS 16. L'ulteriore modifica prevede l'estensione del periodo di tempo durante il quale l'espedito pratico previsto dall'emendamento emesso lo scorso 28 maggio 2020 (e omologato lo scorso 9 ottobre 2020) potrà essere applicabile. Poiché gli effetti della pandemia da COVID-19 sono tuttora in corso e significativi, tale Exposure draft prevede la possibilità di riflettere direttamente a conto economico i benefici derivanti dalla riduzione dei pagamenti minimi originariamente dovuti da parte del locatore entro il 30 giugno 2022, anziché entro il 30 giugno 2021 attualmente in vigore. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.</p>
Aggiornamento dell'IFRS 3 (Business Combinations), dello IAS 16 (Property, Plant and Equipment), dello IAS 37 (Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets) e l'annual Improvements 2018-2020.	<p>In data 14 maggio 2020, sono stati emessi degli emendamenti ad alcuni standard: In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Reference to the Conceptual Framework (Amendments to IFRS3)" che aggiorna il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni dello standard; - "Property, Plant and Equipment - Proceeds before Intended Use (Amendment to IAS 16)" che vieta di dedurre dal costo delle immobilizzazioni materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'immobilizzazioni stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno rilevati a conto economico; - "Onerous Contracts — Cost of Fulfilling a Contract (Amendment to IAS 37)" che chiarisce quali costi devono essere considerati nella valutazione dell'onerosità del contratto. Più precisamente, il costo di adempimento di un contratto comprende i costi che si riferiscono direttamente al contratto. Può trattarsi di costi incrementali (ad esempio, costi del materiale diretto impiegato nella lavorazione) ma anche di costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (es. la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto); - "Annual Improvements to IFRS Standards 2018–2020" che contiene proposte di modifica per quattro principi: IFRS 1 – "Subsidiary as a first-time adopter"; IFRS 9 – "Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities"; la modifica chiarisce quali fees sono da considerare nell'esecuzione del test in applicazione del par. B3.3.6 dell'IFRS 9, per valutare la cancellazione di una passività finanziaria; IFRS 16 – "Lease incentives": la modifica riguarda un esempio illustrativo ed infine l'IFRS 41 – "Taxation in fair value measurements". <p>Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2022 o successivamente. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio della Società.</p>

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora in vigore e non adottati anticipatamente dal Gruppo

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
IFRS 17 (Insurance Contracts)	In data 18 maggio 2017 è stato emesso l'IFRS 17 il quale introduce un approccio coerente, a livello internazionale, in merito alla contabilizzazione dei contratti assicurativi. In data 25 giugno 2020 è stato emesso un emendamento a tale principio contabile. Inoltre, un ulteriore emendamento, riguardante le informazioni comparative, è stato omologato, da parte della Commissione Europea, in data 8 settembre 2022. Entrambe le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.
Aggiornamento dello IAS 1 (Presentation of Financial Statements) e dello IAS 8 (Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors)	Nel mese di febbraio 2021 lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1 e allo IAS 8. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da migliorare l'informativa da dare agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio, nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.
IAS 1 (Classification of Liabilities as Current or Non-current)	In data 23 gennaio 2020, lo IASB ha emesso le modifiche allo IAS 1 "Classification of Liabilities as Current or Non-current", volte a fornire dei chiarimenti in materia di classificazione delle passività come correnti o non correnti. Inizialmente, per effetto del differimento definito con le modifiche apportate in data 15 luglio 2020 ("Classification of Liabilities as Current or Non-current - Deferral of Effective Date"), sarebbero dovute entrare in vigore il, o dopo il, 1° gennaio 2023. A seguito dell'ulteriore modifica, emessa in data 31 ottobre 2022 e riguardante i "Non-current liabilities with covenants", si prevede che la loro efficacia si avrà per gli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2024 o successivamente. Ad oggi, non è ancora stato formalmente omologato dalla Commissione Europea.
IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction"	In data 7 maggio 2021, lo IASB ha emesso le modifiche allo IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction", volte a richiedere la rilevazione della fiscalità differita per le transazioni che, in sede di rilevazione iniziale, danno origine a differenze temporanee imponibili e deducibili di uguale importo. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023. Le modifiche sono state omologate, da parte della Commissione Europea, in data 11 agosto 2022 e si applicheranno agli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.
IFRS 16 "Lease Liability in a Sale and Leaseback"	In data 22 settembre 2022, lo IASB ha emesso un emendamento all'IFRS 16 "Lease Liability in a Sale and Leaseback", volto a introdurre dei requisiti di valutazione specifici per le passività per leasing che possono contenere canoni variabili derivanti da un'operazione di Sale and leaseback. L'omologazione, da parte della Commissione Europea, è avvenuta in data 30 gennaio 2023 e si applicherà ai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2024 o successivamente.

Gli eventuali impatti sul bilancio consolidato di Gruppo derivanti dai nuovi Principi/Interpretazioni sono tuttora in corso di valutazione.

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio le società del Gruppo Gabetti hanno effettuato tra di esse operazioni a normali condizioni di mercato.

Le operazioni significative svolte tra società consolidate che hanno dato origine a ricavi e costi, crediti e debiti, sono state eliminate. Le altre operazioni intercorse con società del Gruppo non consolidate sono evidenziate nelle successive note al bilancio consolidato.

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato.

Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si riportano le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione

economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2022

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	286	66		338	46	324	6	
G Rent S.p.A.		166		33	168	33		
Professionecasa S.p.A.		2.661		1.795	493	1.378	5	
Totale collegate	286	2.893		2.166	707	1.735	11	
Società consociate								
Marcegaglia Holding S.r.l. (Marfin S.r.l.)		17			114			
Canonici Salvatore				8		8		
Canonici Andrea				17		12		
Euro Energy Group S.r.l.		7			19			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		158			250			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		20						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		127			136			
Marcegaglia Investments S.r.l.			1.785					285
Marcegaglia Plates S.r.l.		28			37			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		86			151			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		173		104	220	104		
Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.A.		11			34			
Totale consociate		627	1.785	129	961	124		285
TOTALE	286	3.520	1.785	2.295	1.668	1.859	11	285
Totale Consolidato	1.993	197.346	27.791	167.286	151.809	119.506	1.632	1.141
Percentuale su totale Gruppo	14%	2%	6%	1%	1%	2%	1%	25%

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

Sono in essere delle garanzie a favore di Marcegaglia Investment per complessivi euro 2,6 M a seguito del subentro, a far data dal 31 luglio 2019, nei diritti ed obblighi vantati da taluni istituti di credito nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione. Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota n. 17.

Operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso dell'esercizio il Gruppo non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.

Eventi e operazioni significative non ricorrenti (DEM/6064293 del 28.07.2006)

Non si segnalano operazioni ed eventi significativi non ricorrenti.



Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che le società Abaco Team S.p.A., Gabetti Franchising S.r.l. e Gabetti Lab S.p.A., hanno ricevuto aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato nel 2022 attraverso una garanzia bancaria SACE a fronte di tre finanziamenti erogati nel 2022 alla società Abaco Team S.p.A. per euro 1,7 M, alla società Gabetti Franchising S.r.l. per euro 1,7 M ed alla società Gabetti Lab S.p.A. per euro 6,2 M (importo nominale dell'aiuto 156 mila euro sotto forma di garanzia). Si precisa inoltre che le società Gabetti Agency S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A., Patrigest S.p.A., Abaco Team S.p.A. e Gabetti Lab S.p.A., hanno fruito nell'esercizio di sgravi relativamente a contributi INPS per un totale di euro 118 mila.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si rimanda a quanto riportato nel medesimo paragrafo in Relazione sulla Gestione.

GRUPPO GABETTI
STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO
ATTIVITA' NON CORRENTI
Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali

Per le immobilizzazioni materiali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note al bilancio, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell'esercizio ed i saldi finali.

Il dettaglio della voce è il seguente:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- <i>Terreni e fabbricati</i>		
- Fabbricati	2	2
- Diritto d'uso immobili	5.277	5.640
- Totale terreni e fabbricati	5.279	5.642
- <i>Altri beni</i>		
- Mobili ed attrezzature d'ufficio	365	373
- Macchine elettroniche	203	198
- Diritto d'uso automezzi	633	582
- Altre immobilizzazioni materiali	9	14
- Migliorie beni di terzi	200	326
- Totale altri beni	1.410	1.493
- <i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>		
- Immobilizzazioni in corso e acconti	36	0
Totale immobilizzazioni materiali	6.725	7.135

La voce *terreni e fabbricati* al 31 dicembre 2022 si è decrementata di euro 363 mila. Tale decremento netto è dovuto dalla quota di ammortamento pari ad euro 1.502, compensato dall'iscrizione di nuovi contratti di leasing per euro 531 mila, tra i quali i contratti delle sedi territoriali di Como e Genova, al rinnovo di alcuni contratti per euro 797 mila, tra i quali i contratti delle sedi territoriali di Napoli e Torino e il rinnovo del contratto della sede di Santandrea a Milano in Corso Venezia n. 8, al netto dei decrementi dell'esercizio per euro 63 mila e del deconsolidamento di Professionecasa S.p.A. per euro 126 mila.

La voce inoltre comprende n. 2 cantine detenute in proprietà dalla controllata Gabetti Agency S.p.A. pari ad euro 2 mila.

La voce *altri beni* registra un decremento di euro 83 mila, dovuto dalla quota di ammortamento pari ad euro 556 mila (di cui euro 287 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso di automezzi e altri beni riferito all'applicazione dell'IFRS 16), parzialmente compensato dagli acquisti effettuati nell'esercizio per euro 218 mila (principalmente sostenuti per la nuova sede dell'ufficio territoriale di Como in Via Lungo Lario Trento nr 15, per la sede dell'ufficio territoriale di Genova in Via XX Settembre nr 28/11, oltre che per l'acquisto di macchine contabili ed elettroniche, di attrezzature d'ufficio e di mobili e arredi), dalla stipula di nuovi contratti di noleggio auto per euro 479 mila, dal deconsolidamento della società Professionecasa S.p.A. pari ad euro 175 mila, al netto dei decrementi netti dell'esercizio pari ad euro 49 mila.

Le tabelle seguenti riepilogano 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'1.1.2022	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.22-31.12.22	Valore finale Al 31.12.2022
Contratti di locazione immobiliare	5.639	1.328	-188	-1.502	5.277
Noleggio flotta aziendale	584	479	-148	-282	633
Macchine elettroniche	13	0	0	-5	8
Totale	6.236	1.807	-336	-1.789	5.918

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2022	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.22-31.12.22	Riduzione per chiusura contratto 1.1.22-31.12.22	Oneri finanziari 1.1.22-31.12.22	Valore finale Al 31.12.2022
Contratti di locazione immobiliare	5.739	1.328	-1.437	-192	240	5.438
Noleggio flotta aziendale	566	479	-279	-152	24	614
Macchine elettroniche	13	0	-5	0	0	8
Totale	6.318	1.807	-1.721	-344	264	6.060

Di seguito si illustra la suddivisione della passività finanziaria per fasce temporali:

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 31.12.2022
Contratti di locazione immobiliare	1.407	3.663	368	5.438
Noleggio flotta aziendale	222	392	0	614
Macchine elettroniche	3	5	0	8
Totale	1.632	4.060	368	6.060

La voce *immobilizzazioni in corso e acconti* pari ad euro 36 mila è composta per euro 22 mila dai costi sostenuti per l'allestimento del nuovo Gabetti Lab Point di Modena per la società Gabetti Lab S.p.A. e per euro 15 mila dai costi sostenuti per l'acquisto di mobili e arredi per le società Abaco Team S.p.A., Patrigest S.p.A. e Gabetti Agency S.p.A.. Gli allestimenti al 31 dicembre 2022 non erano ancora conclusi.

Nota n. 2: Impairment

Al 31 dicembre 2022 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.870 mila (di cui euro 7.236 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), interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate; tali importi sono diminuiti rispetto ad euro 8.171 del 31 dicembre 2021 in quanto, durante l'anno, è stata ceduto il controllo di Professionecasa. Il *test d'impairment* svolto al 31 dicembre 2022 non ha evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

In seguito alla vendita della partecipazione nella società Npls Re_Solutions S.r.l. avvenuto in data 21 dicembre 2022 è venuto meno l'avviamento implicito in essa compreso.

In base allo IAS 36, il valore recuperabile di un'attività o di una unità generatrice di flussi di cassa è il maggiore tra il suo *fair value* (valore equo) dedotti i costi di vendita e il suo valore d'uso basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa operativi che si prevede abbiano origine da un'attività o da un'unità generatrici di flussi di cassa.

In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022 si è proceduto a sottoporre tale avviamento ad un *impairment test* con l'obiettivo di valutare l'eventuale eccedenza del valore contabile rispetto al valore recuperabile ad esso attribuito.

Il *test di impairment* della CGU rappresentata dalle società di servizi detenute da Tree Real Estate è stato effettuato ricorrendo alla configurazione di valore basata sul *value in use* o valore d'uso. Questa impostazione ha comportato da un lato la verifica che i piani delle società e le aggiornate ipotesi del Management fossero coerenti con le regole dettate dallo IAS 36 e dall'altro la stima dei flussi di cassa operativi così come richiesto dallo stesso principio.

A partire dall'esercizio 2015, la Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing* degli *impairment* dell'avviamento iscritto in bilancio, attraverso un'elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate, sviluppando modelli di DCF “*Discounted cash flow*” e verificando anche l'esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli).

I modelli valutativi utilizzati per la stima del valore d'uso incorporano un flusso terminale o *terminal value*, in sintonia con la prospettiva di continuità aziendale delle società che compongono la CGU oggetto di analisi.

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 lungo il periodo di Piano.

In tale contesto, gli Amministratori monitoreranno pertanto sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti delle stime di recuperabilità del valore di iscrizione sopra esposti.



Qualora si dovessero in futuro consuntivare risultati significativamente diversi dalle stime effettuate, non si può escludere che potrebbero essere necessarie rettifiche, ad oggi non prevedibili, al valore contabile dell'avviamento iscritto in bilancio.

CGU Tree Real Estate

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* interamente detenuta dal Gruppo Gabetti, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (*Gabetti Franchising Agency e Grimaldi*) e nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*) ed assicurativa (*Assicurare*); quest'ultima è stata costituita nel 2022. Inoltre nel corso del 2022 è stato ceduto l'80% delle azioni di Professionecasa S.p.A. all'attuale Top Management attraverso un'operazione di management buy-out; la quota detenuta dal Gruppo è attualmente pari al 13,76%.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2022 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base del budget 2023 e del piano 2024 per tutte le società facenti parte della CGU Tree Real Estate tranne Assicurare per la quale non è ancora presente un piano 2024; mentre per Professionecasa il valore è stato determinato sulla base del valore di compravendita dell'80% della partecipazione rapportato alla quota detenuta dal Gruppo.

Rispetto a quanto stimato nel piano 2022-2024 approvato in data 28 febbraio 2022 il consuntivo 2022 si è dimostrato complessivamente superiore mentre il budget 2023 è previsto leggermente inferiore.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società; è stato considerato un fattore *g* di crescita pari all'1%, in considerazione delle attese inflazionistiche (tale valore risulta inferiore alla stima dell'inflazione a lungo termine del 2%).

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 3,6% (in considerazione che le aziende del *panel* utilizzato risultano dimensionalmente più grandi rispetto alla CGU in oggetto) ed un additional risk premium dello 0,75%, quest'ultimo in crescita rispetto allo 0,5% del 2021 (in considerazione di alcune stime inserite a piano e dell'attuale contesto immobiliare).

Lo IAS 36 precisa infatti che un tasso di attualizzazione che rifletta “*le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività corrisponde al rendimento che gli investitori richiederebbero se si trovassero nella situazione di dover scegliere un investimento che generasse flussi finanziari di importi, tempistica e rischio equivalenti a quelli che l'entità si aspetta che derivino dall'attività in oggetto*”.

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (Ke) è stata stimata pari all'11,36% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito

(Kd) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 4,79%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 11,17% (nell'esercizio 2021 era stato pari al 10,62%).

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio consolidato risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa a cui è stata sommata il valore della partecipazione in Professionecasa determinato sulla base del valore di compravendita dell'80% del capitale sociale rapportato alla quota detenuta dal Gruppo.

Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (*Enterprise Value/Ebitda*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri.

Nota n. 3: Immobilizzazioni immateriali

Al 31 dicembre 2022 il totale della voce è pari ad euro 9.285 mila (euro 9.518 mila al 31 dicembre 2021). Di seguito evidenziamo il riepilogo della voce immobilizzazioni immateriali:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Concessioni, licenze e marchi	63	68
- Software	1.081	1.131
- Altre immobilizzazioni immateriali	110	140
- Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	161	8
- Avviamento	7.870	8.171
Totale immobilizzazioni immateriali	9.285	9.518

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

La voce rileva principalmente i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* delle società facenti parte di Tree Real Estate. Il decremento netto di tale voce pari ad euro 5 mila è legato principalmente all'ammortamento del periodo pari ad euro 11 mila, parzialmente compensato dai costi sostenuti per la registrazione del rinnovo marchio "Abaco Team" pari ad euro 6 mila.

Si precisa che in data 20 settembre 2022 è stato ceduto il marchio “*Professionecasa*”, completamente ammortizzato, a seguito della cessione parziale della partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Professionecasa S.p.A. per euro 200 mila.

Software

Il saldo presenta un decremento di euro 50 mila, principalmente dovuto agli ammortamenti del periodo per euro 569 mila e al deconsolidamento della società Professionecasa S.p.A. per euro 14 mila, parzialmente compensati da capitalizzazioni per l’implementazione di software per euro 533 mila (di cui euro 8 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti), soprattutto con riferimento alla nuova piattaforma per la società Tree Real Estate S.r.l., alla piattaforma per la gestione delle perizie per la società Abaco Team S.p.A., al software gestionale per la gestione dei mutui per la società Monety S.r.l., al software gestionale immobiliare per la società Grimaldi Franchising Agency S.p.A. e all’implementazione e l’aggiornamento del sito internet nella società Gabetti Franchising S.r.l..

La vita utile dei programmi viene considerata non superiore a 3 anni per software applicativi generici e non superiore a 5 anni per i sistemi informativi aziendali.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Il saldo al 31 dicembre 2021 pari ad euro 8 mila era riferito unicamente al nuovo software Talentia per la gestione del bilancio ESEF-XBRL per la Capogruppo. Tale importo nel 2022 è stato riclassificato nella voce *Software*.

Il saldo al 31 dicembre 2022 pari ad euro 161 mila è riferito per euro 141 mila ai costi sostenuti per la nuova piattaforma digitale legata al nuovo progetto Gabetti Smart Home per la società Abaco Team S.p.A., per euro 12 mila ai costi sostenuti per la nuova piattaforma Treeplat per la società Tree Real Estate S.r.l., per euro 2 mila, ai costi sostenuti per un nuovo software per la gestione delle assicurazioni per la società AssicuraRe S.r.l. e per euro 6 mila ai costi sostenuti per l’implementazione e l’aggiornamento del sito internet nella società Patrigest S.p.A..

Per le immobilizzazioni immateriali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell’esercizio ed i saldi finali.

Avviamenti

Per maggiori dettagli sui valori degli avviamenti pari ad euro 7.870 mila, che sono relativi al Gruppo Tree Real Estate per euro 7.236 mila, alla società Monety S.r.l. per euro 102 mila, derivante dall’acquisizione del ramo d’azienda da Finitalica S.r.l. relativo all’attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa e alla società Monety S.r.l. per euro 532 mila derivante dall’acquisizione della società Mutuisi S.r.l., si rimanda alla precedente Nota n. 2.

Nota n. 4: Partecipazioni

La voce è composta dalle partecipazioni nella società Wikicasa S.r.l., nella società G Rent S.p.A., nella società Professionecasa S.p.A. e nella società Iooota S.r.l.

Si precisa che in data 21 dicembre 2022 la quota della partecipazione detenuta nella società NPLs Re_Solutions S.r.l., pari al 15% del capitale sociale della società, è stata ceduta alla società Rina Prime Value Services S.p.A. al prezzo di euro 380 mila. Tale cessione ha generato una plusvalenza pari ad euro 26 mila.

Di seguito si riporta il dettaglio della voce:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
NPLs RE_Solutions S.r.l.	0	354
Wikicasa S.r.l.	274	184
G Rent S.p.A.	390	441
Professionecasa S.p.A.	273	0
Iooota S.r.l.	145	0
Partecipazioni	1.082	979

Informativa richiesta dall'IFRS 12 in relazione a "partecipazioni in accordi a controllo congiunto e società collegate".

WIKICASA SRL

Via Ascanio Sforza n. 85

Quota di possesso 29,78% indirettamente tramite Abaco Team SpA

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2022 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	1.897.975
(ii) Attività non correnti	653.108
(iii) Passività correnti	- 1.481.535
(iv) Passività non correnti	- 1.069.549
(v) Ricavi	2.815.431
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 1.335.052
(ix) Totale conto economico complessivo	- 1.335.052

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	1.062.351
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 286.040
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	- 255.821
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 252.739
(e) Interessi attivi	-
(f) Interessi passivi	- 12.387
(g) Imposte sul reddito	-

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2022 ha subito una svalutazione pari ad euro 398 mila, determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2022 (29,78%) al risultato del periodo 01/01/2022 – 31/12/2022 (negativo di euro 1.335 mila), conseguito dalla società collegata. Al 31 dicembre 2022 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 274 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2022.

La società Wikicasa S.r.l. ha un'esposizione finanziaria verso il socio Abaco Team S.p.A. pari ad euro 286 mila, riferita al finanziamento fruttifero in essere regolato a tassi di mercato (Euribor 3 mesi + 2,00% di spread) e verso il nuovo socio Tecnomedia S.r.l. pari ad euro 256 mila, riferito al finanziamento fruttifero in essere anch'esso regolato a tassi di mercato (Euribor 3 mesi + 2,00% di spread) per una durata complessiva di 36 mesi a partire dalla data di erogazione (18 dicembre 2019) tacitamente rinnovato. L'esposizione commerciale pari ad euro 602 mila è così composta: per euro 55 mila verso Gabetti Property Solutions S.p.A. e per euro 547 mila verso fornitori terzi, esclusivamente soggetti nazionali.

Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata, né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

Non vi sono restrizioni alla capacità di Wikicasa S.r.l. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Abaco Team S.p.A..

G RENT S.p.A.

Via Bernardo Quaranta n. 40 - Milano

Quota di possesso 16,43% diretta

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

Situazione economica-finanziaria al 30 giugno 2022 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	2.999.401
(ii) Attività non correnti	839.957
(iii) Passività correnti	- 2.170.436
(iv) Passività non correnti	- 2.374.587
(v) Ricavi	938.862
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 312.116
(ix) Totale conto economico complessivo	- 312.116

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	705.665
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 37.241
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	- 115.396
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 135.787
(e) Interessi attivi	82
(f) Interessi passivi	- 2.276
(g) Imposte sul reddito	-

La partecipazione al 31 dicembre 2022 è stata svalutata di euro 51 mila. Tale svalutazione è stata determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2022 (16,43%) al risultato del periodo 01/01/2022 – 30/06/2022 (negativo di euro 312 mila), conseguito dalla società collegata. Al 31 dicembre 2022 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 390 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stata utilizzata la relazione finanziaria semestrale della partecipata con chiusura il 30 giugno 2022.

La società G Rent S.p.A. non ha un'esposizione finanziaria verso le società del Gruppo. L'esposizione commerciale al 30/06/2022 pari ad euro 932 mila è così composta: per euro 132 mila verso Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 75 mila verso Gabetti Agency S.p.A., per euro 3 mila verso Abaco Team S.p.A. e per euro 722 mila verso fornitori terzi, esclusivamente soggetti nazionali.

Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata, né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

Non vi sono restrizioni alla capacità di G Rent S.p.A. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Gabetti Property Solutions S.p.A..

PROFESSIONECASA S.p.A.

Via Bernardo Quaranta n. 40 - Milano

Quota di possesso 13,76% indirettamente tramite Tree Real Estate S.r.l.

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2022 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	4.079.790
(ii) Attività non correnti	347.667
(iii) Passività correnti	- 4.328.196
(iv) Passività non correnti	- 107.961
(v) Ricavi	3.800.706
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 112.338
(ix) Totale conto economico complessivo	- 112.338

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	527.876
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	-
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	-
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 195.946
(e) Interessi attivi	4.344
(f) Interessi passivi	- 4.997
(g) Imposte sul reddito	- 8.196

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2022 ha subito una svalutazione pari ad euro 15 mila, determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2022 (13,76%) al risultato del periodo 21/09/2022 – 31/12/2022 (negativo di euro 112 mila), conseguito dalla società collegata. Al 31 dicembre 2022 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 273 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2022.



La società Professionecasa S.p.A. non ha un'esposizione finanziaria verso le società del Gruppo. L'esposizione debitoria di altra natura verso le società del Gruppo è pari ad euro 2.661 mila.

Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata, né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

Non vi sono restrizioni alla capacità di Professionecasa S.p.A. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Gabetti Property Solutions S.p.A..

IOOOTA S.r.l.

Via Molino Rosso n. 8 - Imola (BO)

Quota di possesso 4,50% indirettamente tramite Gabetti Lab S.p.A.

Metodo di consolidamento: criterio del costo

La partecipazione in Iooota S.r.l., acquisita nel corso del 2022, è valutata con il criterio del costo. La Società è attiva nel mercato dello "smart building".

Nota n. 5: Attività fiscali differite

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Imposte anticipate - IRES	7.713	4.610
- Imposte anticipate - IRAP	33	42
Attività fiscali differite	7.746	4.652

Le imposte anticipate sono calcolate sulla base dell'ammontare complessivo delle differenze temporanee tra il valore di un'attività o di una passività secondo criteri civilistici e quello secondo criteri fiscali, applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

La voce include principalmente le imposte sulle differenze temporanee calcolate su fondi svalutazione crediti e sulle perdite fiscali delle società appartenenti al Gruppo e rientranti nel consolidato fiscale.

Alla data di bilancio, il Gruppo dispone di perdite pregresse non utilizzate per un ammontare complessivo pari ad euro 98.763 mila (euro 115.870 mila nel 2021).

Di tali perdite:

- sono iscritte in bilancio imposte differite attive per euro 4.666 mila con riferimento ad un ammontare di perdite pregresse utilizzabili per un importo di euro 19.441 mila (relative all'esercizio 2007, 2008 e 2009);
- in via prudenziale non sono state iscritte in bilancio le imposte differite attive sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri su un ammontare complessivo pari ad euro 79.322 mila (euro 103.983 nel 2021) rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi, in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi attesi.

Dal punto di vista delle imposte differite attive, tali scelte prudenziali hanno comportato:

- la presenza in bilancio di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 4.666 mila (euro 2.853 mila nel 2021);
- la mancata iscrizione di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 19.037 mila al 31 dicembre 2022 (euro 24.956 mila nel 2021).

Per la descrizione analitica degli importi relativi alla fiscalità differita attiva si rimanda al prospetto allegato alle presenti note.

Nota n. 6: Altri crediti finanziari a lungo termine

Tale voce pari ad euro 85 mila (euro 299 mila al 31 dicembre 2021) include la quota a lungo termine relativa ai crediti finanziari infruttiferi nei confronti dei soci delle società deconsolidate nell'esercizio 2020 (Professionecasa Milano, Roma e Verona).

Tali crediti finanziari sono stati attualizzati alla media denaro/lettera IRS + 3% spread sulla base dei vari flussi di cassa. L'effetto del rientro dell'attualizzazione è pari ad euro 2 mila.

Il decremento di tale voce è dovuto anche al deconsolidamento della società Professionecasa S.p.A. per euro 185 mila.

Nota n. 7: Altre attività a lungo termine

Tale voce pari ad euro 179 mila (euro 195 mila al 31 dicembre 2021) comprende i depositi cauzionali vari costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale e dai depositi cauzionali riferiti al noleggio auto.

Hanno subito un decremento netto pari ad euro 16 mila dovuto alla restituzione di depositi cauzionali pari ad euro 41 mila, al deconsolidamento della società Professionecasa S.p.A. pari ad euro 24 mila e a nuovi depositi cauzionali relativi al noleggio auto e alla sottoscrizione di nuovi contratti di affitto pari ad euro 49 mila.

ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 8 Crediti commerciali ed altri crediti a breve termine

La voce crediti commerciali ed altri crediti a breve termine è così composta:

Crediti verso clienti:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Clienti per mediazioni immobiliari	2.698	2.244
- Clienti per attività di franchising	2.660	5.970
- Clienti per servizi tecnici	20.199	13.122
- Clienti per fatture da emettere	174.861	115.885
- Clienti per pratiche in contenzioso	6.566	5.456
- Altri	3.164	1.183
Totale crediti verso clienti	210.148	143.860
Totale fondi svalutazione crediti	-17.867	-9.126
Totale crediti netti verso clienti	192.281	134.734

L'incremento netto pari ad euro 57.547 mila è dovuto principalmente a maggiori crediti per fatture da emettere, soprattutto relativi a Gabetti Lab in relazione alle attività svolte legate al business della riqualificazione energetica (superbonus, sismabonus).

Per la tipicità di questo business, rivolto prevalentemente a condomini, trascorre un lungo lasso di tempo tra il momento in cui il ricavo matura e viene perciò iscritto (alla delibera assembleare che accetta i lavori) e la partenza effettiva dei cantieri che corrisponde alle prime fatturazioni.

I fondi svalutazione crediti sono stati calcolati per rappresentare un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

Per il dettaglio suddiviso per tipologia, rischio e scadenza si rimanda alla successiva nota n. 34.



Si precisa che l'effetto del deconsolidamento della società Professionecasa S.p.A. è pari ad euro 765 mila.

Altri crediti a breve termine:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Risconti attivi	370	424
- Altri crediti	2.543	1.095
- Acconti a fornitori	298	223
- Crediti verso dipendenti	29	29
Totale crediti verso altri	3.240	1.771

Gli *altri crediti* includono principalmente i crediti verso la società Professionecasa S.p.A. e i crediti rilevati da Abaco Team S.p.A. legati alla rifatturazione di spese vive sostenute su alcune commesse.

Il deconsolidamento della società Professionecasa S.p.A. ha comportato un decremento della voce crediti verso altri pari ad euro 36 mila.

Crediti tributari:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Erario c/IVA	946	216
- Altri crediti tributari	1.020	1.144
Totale fondo svalutazione su crediti tributari	-141	-158
Totale altri crediti tributari	1.825	1.202

I crediti verso l'Erario per IVA sono immediatamente ed integralmente recuperabili con l'eventuale debito IVA dei mesi successivi, pertanto sono considerabili a breve termine e non suscettibili di svalutazione.

Gli altri crediti tributari sono prevalentemente composti da crediti IRES (ritenute d'acconto subite) e da crediti IRAP.

La voce include anche i crediti IRAP derivanti dalla trasformazione dell'ACE del 2014 e non utilizzati in quanto, essendo scadute le cinque rate costanti, il credito non utilizzato è diventato illimitatamente utilizzabile a partire dal 2019. La quota residua post-utilizzo 2022 è pari ad euro 62 mila.

Si precisa che la quota di credito di spettanza della Capogruppo, pari ad euro 59 mila, è stata interamente svalutata mediante l'iscrizione di un fondo svalutazione crediti a breve di pari importo in quanto si ritiene poco probabile l'esistenza in futuro di redditi imponibili ai fini IRAP.

Il fondo svalutazione crediti tributari, pari ad euro 141 mila, comprende anche la parziale svalutazione di altri crediti tributari in quanto è incerta la loro totale recuperabilità.

Nota n. 9: Altri crediti finanziari a breve termine

La voce altri crediti finanziari a breve termine è così composta:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
Attività finanziarie a BT	1.569	1.607
Crediti per operazioni di locazione finanziaria	230	230
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-224	-224
Fondi svalutazione crediti	-6	-6
Totale crediti per operazioni di locazione fin.	0	0
Crediti per mutui concessi	66.447	92.047
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-63.534	-86.880
Fondi svalutazione crediti	-2.574	-4.072
Totale crediti per mutui concessi	339	1.095
Totale altri crediti finanziari BT	1.908	2.702

Le attività finanziarie a breve termine verso altri sono rappresentate dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1,2 milioni sulla quale sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 50 mila (al lordo delle ritenute fiscali), dal finanziamento verso la società *Wikicasa S.r.l.* detenuto dalla società Abaco Team S.p.A. pari ad euro 286 mila e dalle quote a breve attualizzate relative ai finanziamenti detenuti verso i soci delle società Professionecasa Milano, Roma e Verona deconsolidate nel 2020.

Tale voce per effetto del deconsolidamento della società Professionecasa S.p.A. si è decrementata di euro 62 mila.

La voce crediti per mutui concessi comprende la quota a breve termine dei crediti verso la clientela per operazioni di mutuo, concessi per acquisto o ristrutturazione di immobili, assistiti da garanzie ipotecarie.

Nel corso dell'esercizio tale voce ha subito un naturale decremento dovuto ad incassi e chiusure di crediti per passaggi a perdita.

Per il dettaglio relativo alla scadenza dei crediti per mutui ed al loro *fair value* si rimanda alla successiva Nota n. 34.

Nota n. 10: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2022 la voce risulta pari ad euro 14.204 mila, in aumento di euro 7.559 mila rispetto ad euro 6.645 mila di fine esercizio precedente, comprensiva di euro 49 mila di assegni. Il decremento riferito al deconsolidamento della società Professionecasa S.p.A. è pari ad euro 162 mila.

Posizione finanziaria netta

Totale Indebitamento Finanziario

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo al 31 dicembre 2022 confrontata con l'anno precedente:

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide	140	115
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	14.016	6.441
C - Altre attività finanziarie correnti	1.618	1.696
D - Liquidità (A + B + C)	15.774	8.252
E - Debito finanziario corrente	-4.724	-3.923
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-5.995	-1.795
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-10.719	-5.718
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	5.055	2.534
I - Debito finanziario non corrente	-17.072	-10.723
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-17.072	-10.723
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-12.017	-8.189

Per il commento alla suddetta posizione finanziaria netta si rinvia a quanto riportato e descritto in maniera approfondita nella Relazione sulla Gestione.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

CAPITALE SOCIALE E RISERVE

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in dettaglio negli allegati. Di seguito si commentano le principali voci.

Nota n. 11: Capitale sociale

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

Nota n. 12: Altre riserve, utili/perdite a nuovo e utile/perdita del Gruppo

Nel corso dell'esercizio le altre riserve e gli utili/perdite a nuovo si sono incrementati complessivamente di euro 8.456 mila, principalmente a seguito:

- degli utili attuariali sul TFR per euro 166 mila,
- del riporto a nuovo dell'utile dell'esercizio precedente per euro 8.317 mila,
- della variazione di perimetro Professionecasa S.p.A. per euro -31 mila,
- di altre variazioni per euro 4 mila.

Nota n. 13: Patrimonio netto di terzi

Al 31 dicembre 2022 tale voce è pari ad euro 3.823 mila ed accoglie il capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi per euro 899 mila e l'utile dell'esercizio di competenza di terzi per euro 2.924 mila.

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 14: Debiti per finanziamenti a lungo termine

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
Finanziamenti Bancari MLT	11.143	0
Altri finanziamenti MLT	5.929	10.723
Totale debiti per finanziamenti a lungo termine	17.072	10.723

Nel corso dell'esercizio il Gruppo ha ottenuto alcuni finanziamenti per le società Abaco Team S.p.A., Gabetti Franchising S.r.l. e Gabetti Lab S.p.A.. I mutui sono stati erogati da due istituti di credito, Banca Progetto e Banco CF+ per un totale di euro 16.250 mila con scadenza 60 mesi, tre a tasso fisso pari al 4,5% e due a tasso variabile, di cui uno pari all'euribor 3 mesi+4,05% di spread e l'altro pari all'euribor 3 mesi+4,5% di spread.

La voce *finanziamenti bancari MLT* accoglie la quota scadente oltre l'anno.

Al 31 dicembre 2022 la voce *altri finanziamenti MLT* è riferita per euro 1.500 mila al finanziamento soci che prevede un tasso fisso pari al 3% e per euro 4.429 mila alla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16.

Al 31 dicembre 2022 il tasso medio annuo d'interesse del Gruppo Gabetti sui finanziamenti a lungo termine è stato pari allo 3,92%.

Nota n. 15: Passività fiscali differite

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Fondi per imposte differite - IRES	422	319
- Fondi per imposte differite - IRAP	31	29
Totale passività fiscali differite	453	348

I principali elementi che compongono le imposte differite passive e la loro movimentazione durante l'esercizio in corso sono esposti nel prospetto di dettaglio allegato.



Nota n. 16: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include il TFR di tutte le società del Gruppo.

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.928	2.060

La tabella esposta di seguito evidenzia la movimentazione avvenuta nell'esercizio:

Saldo al 31.12.2021	2.060
- Quota maturata nell'esercizio	837
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-231
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-298
- Indennità liquidate nell'esercizio	-186
- Utilizzo per imposta sostitutiva	-15
- Utili/perdite attuariali	-219
- Cambio di perimetro	-19
Saldo al 31.12.2022	1.928

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2022 sono state le seguenti:

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato;
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2022

- frequenza anticipazioni 2,10%
- frequenza turnover 12,50%

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

Lo scenario economico-finanziario utilizzato per la valutazione viene descritto dalla seguente tabella:

Tasso annuo di attualizzazione	3,63%
Tasso annuo di inflazione	2,30%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,225%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Corporates AA con duration 7-10 rilevato alla data della valutazione.

L'impatto IAS iscritto a conto economico è stato pari ad euro 61 mila positivi.

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste nel piano

Tabella 7.1: Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 Dicembre 2022
Defined Benefits of Obligation (DBO) al 31.12.2022

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Agency	131.354,02	129.123,84	128.612,91	131.890,65	130.667,18	129.759,39
Gabetti Property	377.439,41	371.505,18	369.931,87	379.084,53	375.424,30	373.415,68
Tree Real Estate	40.340,79	39.873,00	39.743,94	40.473,99	40.157,73	40.052,96
Patrigest	52.564,39	51.475,59	51.328,78	52.721,21	52.151,33	51.863,08
Abaco	856.491,01	841.342,82	839.214,99	858.743,84	850.033,56	847.560,23
Monety	175.571,60	171.924,66	171.490,99	176.034,42	174.595,33	172.795,64
Abaco Engineer	17.762,70	17.470,46	17.452,23	17.782,61	17.633,26	17.595,04
Gabetti LAB	76.274,35	74.572,85	74.449,00	76.409,75	75.557,03	75.252,09
Grimaldi	92.484,07	90.962,48	90.867,54	92.587,72	91.810,11	91.611,12
Gabetti Franch	125.382,98	123.320,12	123.191,41	125.523,50	124.469,27	124.199,50
Totale	1.945.665,32	1.911.571,00	1.906.283,66	1.951.252,22	1.932.499,10	1.924.104,73

Tabella 7.2: Service Cost e Duration

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Agency	7.922,32	7,0
Gabetti Property	3.785,90	5,9
Tree Real Estate	1.419,14	4,3
Patrigest	16.263,38	9,5
Abaco	96.276,12	7,5
Monety	35.423,01	8,6
Abaco Engineering	10.575,83	8,1
Gabetti LAB	40.948,56	10,3
Grimaldi	10.575,83	8,1
Gabetti Franch	10.575,83	8,1
Totale	233.765,92	

Anni	Erogazioni previste
1	436.969,59
2	281.832,67
3	292.252,42
4	270.921,75
5	245.020,68

Nota n. 17: Fondi a lungo termine

Trattasi del fondo rischi ed oneri per euro 2.643 mila relativo:

- 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 e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili.

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.

Marcegaglia Investments S.r.l., in merito alla eventuale escussione della fideiussione, ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei crediti sia ipotecari che chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

- 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.

Analogamente alla prima garanzia, Marcegaglia Investments S.r.l. ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023.

PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 18: Debiti commerciali ed altre passività a breve termine

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Per fatture ricevute	15.369	12.533
- Per fatture da ricevere	139.092	99.288
Totale debiti verso fornitori	154.461	111.821
- Debiti verso dipendenti	3.232	2.744
- Altri debiti	3.972	1.063
- Altri risconti	1.497	1.699
- Debiti verso clienti	814	753
- Debiti verso l'Erario c/IVA	779	641
- Altri debiti tributari	38	29
- Debiti verso l'Erario c/Ritenute	599	663
- Debiti verso Ist.di Assist.e Previdenza	1.894	1.638
Totale altri debiti	12.825	9.230
Totale debiti commerciali ed altre passività BT	167.286	121.051

I debiti verso fornitori sono principalmente di natura commerciale per le forniture di beni e di servizi. Trattasi perlopiù di debiti con scaduto a breve termine. L'incremento delle fatture da ricevere è principalmente imputabile a Gabetti Lab per la medesima motivazione espressa nella Nota n. 8.

I debiti verso dipendenti si riferiscono a rimborsi spese, incentivazione variabile, ferie e riposi compensativi maturati e quote di quattordicesima.

Gli altri debiti includono i dividendi dei soci terzi di Gabetti Lab S.p.A. non ancora pagati.

I debiti verso clienti riflettono principalmente gli anticipi effettuati da clienti acquirenti, venditori e locatari nel settore dell'intermediazione immobiliare e gli acconti versati da altri clienti.

I debiti verso Istituti di assistenza e previdenza sono rappresentati principalmente da debiti per contributi verso INPS e verso INAIL, relativi al mese di dicembre 2022.

La voce debiti commerciali ed altre passività BT si è inoltre decrementata di euro 917 mila riferita al deconsolidamento della società Professionecasa S.p.A..

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 10.405 mila (di cui relativi a Gabetti Lab euro 4.048 mila), anche per effetto della normale gestione del flusso incassi (a volte in ritardo rispetto alle scadenze previste)/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 493 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti. L'attività connessa alla gestione del capitale circolante prosegue in modo regolare ed incassi e pagamenti avvengono in maniera ordinaria.

Non vi sono nuove posizioni rilevanti o significative posizioni pendenti da segnalare. Non si segnalano sospensioni di servizi.

Nota n. 19: Debiti per imposte sul reddito

Tale voce pari ad euro 410 mila al 31 dicembre 2022 accoglie il debito per imposta IRAP per alcune società del Gruppo.

Nota n. 20: Debiti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Finanziamenti bancari	4.078	0
- Altri finanziamenti	6.641	5.718
Totale debiti finanziari a BT	10.719	5.718

La voce finanziamenti bancari include la quota a breve dei finanziamenti erogati da Banca Progetto e Banco CF+, nel corso dell'esercizio, alle società Abaco Team S.p.A., Gabetti Franchising S.r.l. e Gabetti Lab S.p.A. per euro 4.011 mila, il debito per interessi maturati sulla rata del 31 dicembre 2022, liquidati a gennaio 2023, per euro 185 mila, al netto della quota a breve dei costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 118 mila.

La voce altri finanziamenti include la quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2022 relativo all'applicazione del principio contabile IFRS 16 pari ad euro 1.632 mila, la quota a breve del debito verso il socio Marcegaglia Investment S.r.l. pari ad euro 285 mila e il debito verso la società di factoring pari ad euro 4.724 mila.



Nota n. 21: Fondi per rischi ed oneri

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Altri fondi rischi	38	68
Totale fondi rischi ed oneri	38	68

La voce fondi rischi ed oneri nel corso dell'esercizio 2021 si è decrementata di euro 30 mila soprattutto a seguito della chiusura di rapporti di lavoro dipendente e assimilato e alla chiusura di rischi vari rispettivamente per euro 26 mila e per euro 4 mila riferite alla Gabetti Agency S.p.A.. Nell'esercizio non si è proceduto ad alcun accantonamento al fondo rischi ed oneri.

L'ammontare complessivo dei fondi rischi ed oneri a fine anno è perciò costituito dallo stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti alla Gabetti Agency S.p.A. per euro 15 mila, dallo stanziamento per rischi diversi per la copertura di avvisi bonari INPS per il ritardato versamento di un contributo di licenziamento riferito alle procedure del 2013, oltre a sanzioni ed interessi, per euro 6 mila riferiti alla Capogruppo, per euro 12 mila riferiti alla società Gabetti Agency S.p.A. e per euro 5 mila riferiti alla società Gabetti Franchising Agency S.r.l..

Tali accantonamenti si prevede possano essere utilizzati nel breve periodo, compatibilmente con l'esito delle cause o la chiusura delle procedure tuttora in corso; essi rappresentano la miglior stima dell'onere alla data di redazione del presente bilancio.

Tali fondi non sono stati attualizzati in quanto l'effetto non è significativo.

La movimentazione dei fondi per rischi ed oneri è la seguente:

Fondi per rischi ed oneri	
Saldo al 01/01/2022	68
- utilizzi per oneri	-30
Totale fondi per rischi ed oneri al 31/12/2022	38

ALTRE INFORMAZIONI

Consolidato fiscale

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. nell'anno 2011 (incorporata in Cifin S.p.A. a sua volta incorporata nella società Investment & Development S.p.A.) le perdite residue prodotte dalla "Consolidata" sono rimaste nella disponibilità della "Consolidante" Gabetti Property Solutions S.p.A..

In caso di effettivo utilizzo di tali perdite da parte della "Consolidante", ovvero nel momento in cui tali perdite avrebbero potuto essere utilizzate da Investment & Development S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A. si impegna a riconoscere a Investment & Development S.p.A. il credito per imposta che ne deriverà.

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2022, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 85 mila.

In caso di cessazione di almeno una delle società, le perdite che non fossero utilizzate, non andrebbero più indennizzate.

Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2022 i titoli di terzi depositati presso le Società del Gruppo sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro 2 mila per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso BPER Banca S.p.A. (già Banca Carige S.p.A.)
- Gabetti Agency S.p.A. - euro 739 mila per depositi di clienti immobiliari.
- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro 12 mila per azioni della società G Rent S.p.A..

Passività potenziali

Il Gruppo ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie fiscali o relative a controversie con terzi (clienti o fornitori) il cui rischio di soccombenza appare possibile e di cui di seguito si da informativa:

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

Europol ha chiesto ad Abaco il pagamento di fatture per circa 24.000,00 per i servizi di guardiania 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.

Per le pratiche di cui sopra, i cui valori non appaiono significativi, 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.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Nota n. 22: Ricavi

Il dettaglio della voce Ricavi risulta essere il seguente:

	Anno 2022	Anno 2021
- Intermediazione immobiliare	21.476	16.619
- Fees e royalties da franchising	9.347	9.581
- Segnalazioni di mutui e leasing	9.314	8.266
- Valutazioni immobiliari	3.122	3.386
- Servizi tecnici e altri servizi immobiliari	106.912	127.696
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	150.171	165.548

Tutti i ricavi sono stati conseguiti in Italia sebbene fatturati anche a clienti esteri. Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto esposto in Relazione sulla Gestione.

Relativamente all'applicazione dell'IFRS 15, la seguente tabella riassume i principali servizi offerti dal Gruppo, la natura degli stessi e i relativi termini per l'adempimento delle performance obligation.

Per le prestazioni over time (OT) sono indicati gli esercizi in cui il ricavo verrà rilevato a conto economico sulla base della durata contrattuale, essendo attualmente incluso tra i risconti passivi.

Servizi	Natura e termini dell'adempimento	Importo	In time (IT) - Over time (OT)	In time (IT) - Over time (OT)			
				2022	2023	2024	2025
Provvigioni intermediazione	Provvigioni di intermediazione rete diretta - La provvigione matura alla notifica dell'accettazione del venditore fatta all'acquirente, salvo previsioni diverse contenute nei contratti tra le parti. Analoghe provvigioni sono contrattualizzate anche per i contratti di intermediazione alla locazione e possono contenere clausole di variabilità denominate "incentive fee", che di norma prevedono provvigioni più alte per le intermediazioni andate a buon fine nei primi mesi di contratto.	21.475	IT				
Up front FEE	"Up front fee" rete diretta e franchising - Nei contratti con clienti "Corporate", in particolare con durata pluriennale, possono essere previste delle commissioni di ingresso che vengono riconosciute nei conti economici lungo la durata contrattuale. Fee d'ingresso affiliazione rete in franchising (intermediazione) - Si tratta di compensi non rimborsabili che vengono richiesti ai nuovi affiliati all'atto della sottoscrizione del contratto. Tali fee d'ingresso sono registrate in parte direttamente a P&L nell'anno di fatturazione (laddove correlate a specifiche performance obligation adempiute in concomitanza della stipula del contratto) e in parte vengono spalmate lungo la durata contrattuale (mediamente assunta di 5 anni).	783	IT/OT	51	51	51	51
Royalties	Royalty mensile di affiliazione alla rete in franchising - Si tratta di un canone fisso fatturato mensilmente per l'intera durata del contratto (mediamente 5 anni).	8.562	IT				
Servizi Tecnici	Servizi tecnici in ambito immobiliare - Trattasi di servizi peritali e consulenze tecniche che si esauriscono con la consegna delle relazioni a consuntivazione del lavoro svolto. Il ricavo viene registrato quando il servizio è completato. Possono comprendere anche canoni fissi relativi a servizi di property o facility management	110.034	IT				
Ricavi per intermediazione mutui	Ricavi per intermediazione mutui - Si tratta di corrispettivi per intermediazione e segnalazione di prodotti finanziari (mutui e connesse assicurazioni). Il ricavo matura nel momento in cui la segnalazione è andata a buon fine (stipula del contratto di mutuo).	9.314	IT				
Altri	Altri - Voci di ricavo residuali, prevalentemente legate a servizi accessori alle reti franchising	4	IT				
		150.171		51	51	51	51

Nota n. 23: Altri proventi

La voce Altri proventi risulta in dettaglio così composta:

	Anno 2022	Anno 2021
- Risarcimento danni clienti su interm. imm.re	34	13
- Contributi pubblicità su intermed. imm.re	3	162
- Rimborsi spese da clienti	154	153
- Sopravvenienze attive	683	709
- Plusvalenze su immobilizzazioni materiali e imm.	200	0
- Altri proventi	564	728
Totale altri ricavi e proventi	1.638	1.765

Il decremento degli altri ricavi e proventi è principalmente riferito a minori ricavi per contributi di pubblicità per intermediazione immobiliare, a minori proventi diversi, a minori

sopravvenienze attive, compensati dalla plusvalenza realizzata dalla vendita del marchio “*ProfessioneCasa*”.

Nota n. 24: Costi del personale

Al 31 dicembre 2022 il costo del personale ammonta ad euro 16.027 mila e si incrementa rispetto all’anno precedente di euro 1.157 mila, a seguito del consolidamento delle strutture e dello sviluppo dei nuovi business.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2022	Anno 2021
Salari e stipendi	11.590	10.793
Oneri sociali	3.577	3.368
Oneri per incentivazione all’esodo	22	0
Accantonamento TFR	837	708
Altri costi per personale	1	1
Costi del personale	16.027	14.870

Di seguito la suddivisione del personale dipendente per categoria:

	31.12.2022	31.12.2021
- Dirigenti	17	16
- Quadri	28	26
- Impiegati	182	179
- Portieri	32	33
Totale dipendenti	259	254

	Media giornaliera 2022	Media giornaliera 2021
- Dirigenti	17	15
- Quadri	27	26
- Impiegati	177	179
- Portieri	32	32
Totale dipendenti	253	252

Nota n. 25: Ammortamenti e svalutazioni

Si riepiloga qui di seguito il dettaglio degli ammortamenti e delle svalutazioni per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2022	Anno 2021
<u>Ammortamenti</u>		
Diritto d'uso immobili	1.502	1.519
Diritto d'uso automezzi	282	270
Mobili e attrezzature ufficio	79	72
Macchine elettroniche	72	69
Altre immobilizzazioni materiali	3	3
Migliorie beni di terzi	120	133
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.058	2.066
Concessioni, licenze, marchi	11	210
Software	569	339
Altre immobilizzazioni immateriali	30	10
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	610	559
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.668	2.625

La voce è costituita per lo più dai costi derivanti dall'ammortamento dei diritti d'uso iscritti a seguito dell'introduzione dello standard contabile IFRS 16 dal 1° gennaio 2019 (ammortamenti riferiti al diritto d'uso immobili pari ad euro 1.502 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 282 mila) e dai costi derivanti dall'acquisto e dall'implementazione di software.

Nota n. 26: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2022	Anno 2021
- Costi pubblicitari	1.425	1.664
- Provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori	17.617	13.867
- Consulenze professionali	4.693	4.564
- Consulenze legali	901	805
- Emolumenti amministratori e sindaci	2.099	1.849
- Lavorazioni esterne (costi per commessa)	58.474	76.507
- Postali, telefoniche ed energia	332	320
- Assicurazioni	372	269
- Servizi per il personale	875	611
- Pulizia uffici	109	98
- Manutenzioni e riparazioni ordinarie	1.389	1.419
- Oneri bancari	122	118
- Meeting e formazione	226	178
- Altri costi	15.989	27.413
Totale costi per servizi	104.623	129.682

La voce costi per servizi si è decrementata di euro 25.059 mila principalmente con riferimento alla voce lavorazioni esterne per le società Abaco Team S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Patrigest S.p.A. e Gabetti Lab S.p.A., (-11.424 mila), al decremento della voce altri costi (-9.469 mila) soprattutto legati a meccanismi di incentivazione in Gabetti Lab S.p.A. e a minori costi pubblicitari (-239 mila), compensata dall'aumento dei costi legati alle provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori (+3.750 mila), dei costi per emolumenti amministratori e sindaci (+250 mila), dei costi per servizi per il personale (+265 mila), dei costi per consulenze professionali e legali (+225 mila), dei costi per assicurazioni (+103 mila) e dei costi per meeting e formazione (+48 mila).

I costi per pubblicità sono riconducibili prevalentemente alla pubblicità istituzionale di Gabetti Agency S.p.A., del Gruppo Tree Real Estate e di Gabetti Lab S.p.A..

Le consulenze professionali sono composte da consulenze amministrative e audit bilancio per euro 437 mila, da consulenze tecniche immobiliari per euro 1.935 mila e da altre consulenze per euro 2.321 mila.

La voce servizi per il personale ricomprende i rimborsi spese dipendenti e i ticket restaurant.

Nota n. 27: Altri costi operativi

	Anno 2022	Anno 2021
Godimento beni di terzi		
- Canoni di locazione immobili	824	501
- Noleggio di autovetture ed attrezzature	510	487
Totale godimento beni di terzi	1.334	988
Totale altre svalutazioni immobilizzazioni	1	16
Totale svalutazione crediti dell'attivo circolante	10.337	2.630
Totale accantonamenti altri fondi rischi	0	515
Altri costi		
- Imposte e tasse	474	320
- Valori bollati	41	38
- Materiali di consumo	119	110
- Sopravvenienze passive	1.099	1.833
- Altri oneri di gestione	1.478	876
Totale altri costi	3.211	3.176
Totale altri costi operativi	14.883	7.325

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante si riferisce per euro 511 mila ad Abaco Team S.p.A., per euro 390 mila a Gabetti Agency S.p.A., per euro 717 mila al Gruppo Tree Real Estate, per euro 123 mila a Monety S.r.l., per euro 8.444 mila a Gabetti Lab S.p.A., per euro 129 mila ad Abaco Engineering S.r.l. e per euro 23 mila alla Capogruppo .

L'incremento della voce altri costi è principalmente dovuto a maggiori costi per imposte e tasse, a maggiori oneri diversi di gestione, compensati da minori sopravvenienze passive.

Nota n. 28: Ricavi finanziari

	Anno 2022	Anno 2021
- Plusvalenza da deconsolidamento	1.469	0
- Plusvalenza da cessione partecipazione ad equity	26	0
- Interessi di mora incassati	26	50
Totale proventi per mutui concessi	26	50
- Interessi attivi bancari	1	1
- Altri proventi finanziari	110	23
Totale altri proventi finanziari	111	24
Totale ricavi finanziari	1.632	74

I ricavi finanziari sono pari ad euro 1.632 e accolgono principalmente la plusvalenza riveniente dal deconsolidamento della società Professionecasa S.p.A. a seguito della perdita del controllo sulla partecipata avvenuta per cessione dell'80% della quota posseduta dal Gruppo in data 20 settembre 2022. Il deconsolidamento ha determinato la rettifica del risultato di cessione iscritto nel bilancio civilistico di Tree Real Estate S.r.l. (plusvalenza di euro 331 mila) per tenere conto della contribuzione dell'entità ceduta al patrimonio netto consolidato ante cessione, con la conseguente rilevazione di una plusvalenza finale di 1.469 mila euro.

Nota n. 29: Costi finanziari

	Anno 2022	Anno 2021
Interessi debiti BT verso banche	511	24
Interessi debiti BT verso altri istituti finanziari	0	3
Altri oneri finanziari	630	483
Totale costi finanziari	1.141	510

L'aumento degli altri oneri finanziari è principalmente dovuto agli interessi sui finanziamenti bancari ottenuti da Banca Progetto e Banco CF+ pari ad euro 511 mila.

La voce altri oneri finanziari è composta prevalentemente dall'effetto del rientro dei costi ammortizzati sulle consulenze relative ai nuovi finanziamenti bancari per euro 47 mila, dagli interessi sul finanziamento passivo verso il socio Marcegaglia Investment S.r.l. per euro 285 mila e dagli effetti degli interessi derivanti dalle passività finanziarie iscritte per IFRS 16 per euro 264 mila.

Nota n. 30: Rettifiche di valore su crediti finanziari

	Anno 2022	Anno 2021
Rettifiche di valore su crediti finanziari	-570	-568

La voce si riferisce all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per mutui.

Nota n. 31: Valutazione di attività finanziarie

La voce pari ad euro 464 mila si riferisce alla svalutazione pro quota della partecipazione della società Wikicasa S.r.l. per euro 398 mila, detenuta per il 29,78% da Abaco Team S.p.A. e alla svalutazione pro quota della partecipazione della società G Rent S.p.A. per euro 51 mila, detenuta per il 16,43% dalla Capogruppo.

Nota n. 32: Imposte sul reddito

	Anno 2022	Anno 2021
- Ires dell'esercizio	252	0
- Irap dell'esercizio	1.239	833
- Imposte anticipate nuove iscrizioni	-6.647	-3.218
- Imposte anticipate utilizzi	3.474	1.845
- Imposte differite nuove iscrizioni	79	43
- Imposte differite utilizzi	-16	-11
- Imposte esercizi precedenti	142	0
Totale imposte sul reddito	-1.477	-508

Il dettaglio analitico con l'evidenza delle differenze temporanee iscritte nell'esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte, sono evidenziati nell'apposito prospetto allegato alla presente nota.

Nota n. 33: Utile per azione

L'utile base per azione è stato ottenuto rapportando l'utile del periodo al numero di azioni in circolazione nell'esercizio al netto di quelle detenute (si rimanda alla tabella di riferimento nella Relazione sulla Gestione del bilancio consolidato).

Nota n. 34: Informativa sui rischi

INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI

CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie di IFRS 9. I dati comparativi sono stati uniformati alle nuove regole di classificazione.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	195			195	7
Crediti commerciali	134.957			134.957	8
Attività finanziarie correnti	1.465	1.237		2.702	9
Disponibilità liquide	6.645			6.645	10
TOTALE	143.262	1.237		144.499	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Altre passività finanziarie M/L T	10.723			10.723	14
Debiti verso fornitori	112.574			112.574	18
Altre passività finanziarie	5.718			5.718	20
TOTALE	129.015			129.015	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	179			179	7
Crediti commerciali	192.579			192.579	8
Attività finanziarie correnti	658	1.250		1.908	9
Disponibilità liquide	14.204			14.204	10
TOTALE	207.620	1.250		208.870	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	NOTE
Debiti verso banche M/L T	11.143			11.143	14
Altre passività finanziarie M/L T	5.929			5.929	14
Debiti verso banche BT	4.078			4.078	20
Debiti verso fornitori	155.276			155.276	18
Altre passività finanziarie	6.641			6.641	20
TOTALE	183.067			183.067	

Gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono stati iscritti al *fair value* utilizzando parametri ufficiali rivenienti dall'emittente.

La movimentazione dei fondi svalutazione crediti è la seguente:

Per crediti finanziari per mutui	Saldo all'1/1/2022	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2022
Fondo svalutazione crediti	4.072	(2.160)	662	2.574
Fondo svalutazione per interessi di mora	86.880	(23.346)	0	63.534
Totale fondi	90.952	(25.506)	662	66.108

Per altri crediti finanziari	Saldo all'1/1/2022	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2022
Fondo svalutazione crediti	7	0	0	7
Fondo svalutazione per interessi di mora	223	0	0	223
Totale fondi	230	0	0	230

Per crediti commerciali	Saldo all'1/1/2022	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2022
Fondo svalutazione crediti	9.126	(1.596)	10.337	17.867
Totale fondi	9.126	(1.596)	10.337	17.867

Fair value di attività e passività finanziarie

Il *fair value* delle attività e passività commerciali, degli altri crediti e debiti finanziari e degli altri titoli corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

Il *fair value* delle altre passività finanziarie corrisponde al valore iscritto in bilancio.

Il *fair value* relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al *fair value* siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività e passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 – che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2022, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro

31 dicembre 2021	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza	0	0	1.237	1.237
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.237	1.237

Valori espressi in migliaia di Euro

31 dicembre 2022	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.250	1.250
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.250	1.250

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2021	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Crediti e finanziamenti	50	376		426	8-9
Attività disponibili per la vendita		14			9
Passività a Fair Value (TFR)			(106)	(106)	16
TOTALE	50	390	(106)	320	

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2022	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Crediti e finanziamenti	26	91		117	8-9
Attività disponibili per la vendita		13			9
Passività a Fair Value (TFR)			219	219	16
TOTALE	26	104	219	336	

Rischio di cambio

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

Rischio di prezzo

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo nel corso del 2022 ha acceso due finanziamenti a tasso variabile con banca CF+, uno in Abaco Team s.p.a che prevede un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi più lo spread del 4,5% e uno in Gabetti Franchising s.r.l. che prevede un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi più lo spread del 4,05%.

Rischio di liquidità

Si rimanda a quanto scritto in maniera dettagliata nel paragrafo “*Rischi connessi alla liquidità disponibile*” nella Relazione sulla Gestione.

Rischio legato all'indebitamento finanziario

Si rimanda a quanto scritto in maniera dettagliata nel paragrafo “*Rischi connessi all'indebitamento finanziario*” nella Relazione sulla Gestione.

2021

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Finanziamenti	6.200	0	200	6.000	0	6.200	14-20
Altre passività finanziarie	10.241	0	5.518	4.723	0	10.241	14-20
Totale	16.441	0	5.718	10.723	0	16.441	

2022

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Finanziamenti	17.006	0	4.363	12.643	0	17.006	14-20
Altre passività finanziarie	10.785	0	6.356	4.429	0	10.785	14-20
Totale	27.791	0	10.719	17.072	0	27.791	

La colonna totale flussi di cassa include l'effetto degli oneri finanziari sull'importo dei valori contabili.

Rischio di credito

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali ed all'ammontare dei crediti per mutui, e l'analisi di tali poste ha portato all'iscrizione di fondi svalutazione. L'ammontare dei crediti iscritti in bilancio dovrebbe quindi approssimarsi al valore di presumibile realizzo.

Si è ritenuto di esporre nelle seguenti tabelle la distribuzione temporale delle partite scadute e delle svalutazioni apportate.

2021

SITUAZIONE CREDITI						
Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti	
		12 mesi	Oltre	Totale		
Crediti						
Crediti per mutui	1.095	0	1.095	1.095	4.072	
Altri clienti	134.957	101.589	17.811	119.400	9.126	-
Totale	136.052	101.589	18.906	120.495	13.198	
Crediti finanziari						
Crediti finanziari (non correnti)	299					
Depositi bancari	6.441					
Denaro e valori in cassa	204					
Altri crediti finanziari (correnti)	1.607					
Totale	8.551					

2022

SITUAZIONE CREDITI						
Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti	
		12 mesi	Oltre	Totale		
Crediti						
Crediti per mutui	338	0	338	338	2.574	
Altri clienti	192.579	86.328	86.929	173.257	17.867	-
Totale	192.917	86.328	87.267	173.595	20.441	
Crediti finanziari						
Crediti finanziari (non correnti)	85					
Depositi bancari	14.016					
Denaro e valori in cassa	188					
Altri crediti finanziari (correnti)	1.570					
Totale	15.859					

Nota n. 35: 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.

La classificazione delle linee di business con cui il Gruppo è organizzato sono le seguenti:

- **Agency e Corporate Services** che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest).
- **Real Estate Network Services** che include le società franchisor immobiliari (a marchio Gabetti, Grimaldi e Professionecasa), le altre reti Gabetti Condominio, Gabetti Tec (insieme Gabetti Lab), Monety e Moon Energy.
- **Altri Business** che comprende prevalentemente l'attività residuale e *non-core* per il Gruppo riferita alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997 (Gabetti Agency Divisione Finanziaria e Gabetti Mutuicasa).

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di *business* del Gruppo, per i periodi chiusi rispettivamente al 31 dicembre 2022 e 31 dicembre 2021.

Dicembre 2022 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	53.950	98.199	33	152.182		152.182			
Ricavi da altri segmenti	302	0	0	302		302			
Totale Ricavi	54.252	98.199	33	152.484	0	152.484	(675)	151.809	1
Totale Costi operativi	(48.277)	(76.687)	(445)	(125.409)	(298)	(125.707)			
Ebitda	5.975	21.512	(412)	27.075	(298)	26.777			
Ammortamenti e svalutazioni					(13.576)	(13.576)	10.908	(2.668)	2
Accantonamenti					0	0	(570)	(570)	
Proventi ed oneri da partecipazioni					1.030	1.030	(1.494)	(464)	
Proventi finanziari					112	112	1.520	1.632	
Oneri finanziari					(1.278)	(1.278)	137	(1.141)	
Imposte					1.477	1.477	0	1.477	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(2.924)	(2.924)	0	(2.924)	
Risultato Netto						11.618	0	11.618	
Valore delle attività di segmento	44.762	180.086	1.095	225.943	12.617	238.560	0	238.560	

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

Nota nr.1 : La riconciliazione della voce RICAVI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 302 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.
 Ricavi infragruppo provenienti dallo stesso segmento per complessivi (+Euro 598 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.
 Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 251 mila).
 Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 26 mila) nel civilistico riclassificati nei proventi finanziari.

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

Accantonamenti al fondo svalutazione crediti (+Euro 10.338 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.
 Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 570 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.

Dicembre 2021 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	43.706	123.218	197	167.121		167.121
Ricavi da altri segmenti	243	0	0	243		243
Totale Ricavi	43.949	123.218	197	167.364	0	167.364
Totale Costi operativi	(40.121)	(107.828)	(467)	(148.416)	(272)	(148.688)
Ebitda	3.828	15.390	(270)	18.948	(272)	18.676
Ammortamenti e svalutazioni					(5.839)	(5.839)
Accantonamenti					(515)	(515)
Proventi ed oneri da partecipazioni					(81)	(81)
Proventi finanziari					24	24
Oneri finanziari					(539)	(539)
Imposte					508	508
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(3.917)	(3.917)
Risultato Netto						8.317
Valore delle attività di segmento	33.851	121.590	2.023	167.464	12.369	169.833

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di business si rimanda a quanto espresso in Relazione sulla Gestione.

Milano, 16 marzo 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
 Il Presidente e Amministratore Delegato
 Fabrizio Prete



PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali

Prospetto della informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

Attestazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 81 del regolamento Consob n. 11971 del 14/5/99

Relazione della Società di Revisione.

Relazione del Collegio Sindacale.

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2022 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2022 coi corrispondenti valori della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Risultato netto	Patrimonio netto
Bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A.	8.065	38.414
- Contributo società controllate	10.809	29.809
- Scritture di consolidamento:		
Valutazione acquisizione controllo Tree Real Estate	-371	7.109
Effetto valutazione IAS su portafoglio mutui	69	-76
Altre scritture	1.401	-1.728
- Eliminazione valore partecipazioni svalutazioni/dividendi	-5.431	-35.517
Bilancio consolidato Gruppo Gabetti	14.542	38.011

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2022
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	10.457		-9.430	-3	107	1.131
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.346		-2.278	0	0	68
Avviamento	8.171		0	0	0	8.171
Immobilizzazioni in corso e acconti	202			-127	-67	8
Altre	19.365	0	-17.770	0	-1.455	140
Totale	40.541	0	-29.478	-130	-1.415	9.518

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo fondo ammortamento	Ammortamenti	Svalutazioni	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	525	8	0	0	-569	0	0	-335	321
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6	0	0	0	-11	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	-301	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	161	-8	0	0	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	-30	0	0	0	0
Totale	692	0	0	0	-610	0	0	-636	321

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2022
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	10.652		-9.678	0	107	1.081
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.352		-2.289	0	0	63
Avviamento	7.870		0	0	0	7.870
Immobilizzazioni in corso e acconti	355			-127	-67	161
Altre	19.365	0	-17.800	0	-1.455	110
Totale	40.594	0	-29.767	-127	-1.415	9.285

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2022
Terreni e fabbricati	9.836	0	-4.194		0	5.642
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	12.937	0	-12.472	-1.857	2.885	1.493
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0	0
Totale	22.773	0	-16.666	-1.857	2.885	7.135

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo	Rivalutazioni	Variazione Rettifiche ias
Terreni e fabbricati			(A) -63	-1.502	0		-253	127	(A) 0	0
Impianti e macchinari	1.328									
Attrezzature industriali e commerciali										
Altri beni materiali	697		-49	-556	0	0	-830	655	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	36		0							
Totale	2.061	0	-112	-2.058	0	0	-1.083	782	0	0
(A) Di cui:										
Costo originario		-120	-128							
Rivalutazione		0	0							
Ammortamenti ordinari		57	79							
Totale		-63	-49							

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2022
Terreni e fabbricati	10.791	0	-5.512		0	5.279
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	12.676	0	-12.294	-1.857	2.885	1.410
Immobilizzazioni in corso e acconti	36					36
Totale	23.503	0	-17.806	-1.857	2.885	6.725

TOTALE GRUPPO GABETTI
PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2021			UTILIZZI 2022			NUOVE ISCRIZIONI 2022			ESERCIZIO 31/12/2022		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
Imposte (anticipate):												
Svalutazione dei crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie	(3.042)	24,00%	(730)	2.209	24,00%	530	0	24,00%	0	(833)	24,00%	(200)
Svalutazione dei crediti ricompresi nell'attivo circolante	(2.998)	24,00%	(720)	226	24,00%	54	(8.114)	24,00%	(1.947)	(10.886)	24,00%	(2.613)
Fondo rischi ed oneri	(32)	24,00%	(8)	25	24,00%	6	0	24,00%	0	(7)	24,00%	(2)
Storno per F.do TFR IAS	(82)	24,00%	(20)	74	24,00%	18 (*)	(5)	24,00%	(1)	(13)	24,00%	(3)
Storno per effetto fee royalties IAS	(1.056)	24,00% 3,90%	(256) (41)	262	24,00% 3,90%	64 9 (**)	(27)	24,00% 3,90%	(7) (1)	(831)	24,00% 3,90%	(199) (33)
Quota ammortamento IAS	(2)	24,00% 3,90% 4,82%	0 0 0	7	24,00% 3,90% 4,82%	1 0 0	0	24,00% 3,90% 4,82%	0 0 0	5	24,00% 3,90% 4,82%	1 0 0
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(11.888)	24,00%	(2.853)	11.888	24,00%	2.853	(19.441)	24,00%	(4.666)	(19.441)	24,00%	(4.666)
Enclimenti amministratori	(73)	24,00%	(18)	73	24,00%	18	(88)	24,00%	(21)	(88)	24,00%	(21)
Imposte non pagate	(27)	24,00%	(6)	0	24,00%	0	(17)	24,00%	(4)	(44)	24,00%	(10)
Altre variazioni	0	24,00%	0	0	24,00%	0	0	24,00%	0	0	24,00%	0
TOTALE	(19.210)		(4.652)							(32.138)		(7.746)
Imposte differite:												
Storno plusval non realizzata partecipaz. Tree RE IAS	525	24,00%	126	0	24,00%	0	0	24,00%	0	525	24,00%	126
Storno per effetto fee royalties IAS	51	24,00% 3,90%	12 2	0	24,00% 3,90%	0 0	37	24,00% 3,90%	9 1	88	24,00% 3,90%	21 3
Quota Ammortamento	686	24,00% 3,90% 4,82%	165 27 6	(29)	24,00% 3,90% 4,82%	(8) (1) 0	45	24,00% 3,90% 4,82%	11 1 1	702	24,00% 3,90% 4,82%	168 27 1
F.do TFR IAS	21	24,00%	5	(9)	24,00%	(2) (*)	223	24,00%	53 (*)	235	24,00%	56
Storno per attualizzazione cred.att.circ. IAS	15	24,00%	4	(10)	24,00%	(2) (**)	0	24,00%	0	5	24,00%	2
Dividendi non incassati	30	24,00%	7	(30)	24,00%	(7)	205	24,00%	49	205	24,00%	49
TOTALE	1.328		348							1.760		483
Imposte differite (anticipate) nette	(17.882)		(4.304)							(30.378)		(7.293)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite												
-1) per perdite fiscali riportabili a nuovo	(117.514)	24,00%	(28.203)							(79.322)	24,00%	(19.037)
-2) per altro	(23.729)	24,00% 3,90% 4,82% 5,57%	(5.695) (3) (36) (64)							(14.212)	24,00% 3,90% 4,82% 5,57%	(3.411) (3) (0) (32)

(*) Rettiliche che hanno avuto totalmente o parzialmente impatto a conto economico

(**) comprende storno valori Professionecasa Spa deconsolidata

ATTESTAZIONE

DEL BILANCIO CONSOLIDATO

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 consolidato nel corso dell'esercizio 2022.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2022:

- 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 sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 16 marzo 2023

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato
Roberto Busso

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.
39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Gabetti (di seguito anche il “Gruppo”), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l’esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Gabetti Property Solutions S.p.A. (di seguito anche la “Società” o la “Capogruppo”) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell’ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell’ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell’esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell’ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Valutazione avviamenti

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio consolidato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Avviamento”.

Note esplicative al bilancio consolidato – Nota 2 e Nota 3

Descrizione dell’aspetto chiave della revisione contabile

Tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritti avviamenti per complessivi euro 7.870 mila (di cui euro 7.236 mila relativi alla rete commerciale in franchising, euro 102 mila nati dall’acquisizione del ramo d’azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila derivanti dall’acquisizione della società Mutuisi S.r.l. da parte di Monety S.r.l.). Tali valori sono interamente allocati alla CGU (“Cash Generating Unit”) Tree Real Estate.

Il valore recuperabile delle attività immateriali in argomento è determinato sulla base del valore d’uso. In particolare, il valore d’uso della CGU è calcolato tramite l’attualizzazione dei flussi di cassa attesi delle attività del sottogruppo Tree Real Estate.

Il valore d’uso della CGU alla quale tali attività sono allocate è confrontato con il loro valore in bilancio.

La recuperabilità degli avviamenti ha rappresentato un aspetto chiave nell’ambito della revisione del bilancio consolidato, in considerazione del relativo ammontare e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore d’uso.

Procedure di revisione svolte

In risposta a questo aspetto chiave, l’approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure:

- individuazione e compreso dei presidi organizzativi e dei controlli previsti dal sistema di controllo interno del Gruppo su tale aspetto chiave.

Anche con il supporto di esperti Mazars, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni e ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori (piani 2022 – 2024; budget 2023);
 - analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate l’anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l’affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
 - analizzato i test di impairment predisposto dal Gruppo, riscontrando la conformità degli stessi ai principi contabili di riferimento;
 - esaminato le assunzioni chiave sulla base del modello di impairment, in particolare quelle relative ai flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione, oltre alla valorizzazione del “terminal value”, anche mediante l’analisi di benchmark;
 - verificato l’accuratezza matematica dei modelli di calcolo utilizzati;
 - verificato la completezza e l’adeguatezza dell’informativa fornita nelle note al bilancio.
-

Riconoscimento dei ricavi della controllata Gabetti Lab S.p.A.

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio consolidato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Riconoscimento dei ricavi”.

Note esplicative al bilancio consolidato – Nota 22

Descrizione dell’aspetto chiave della revisione contabile

Procedure di revisione svolte

Il valore della produzione, pari a euro 151.809 mila al 31 dicembre 2022, include euro 75.992 mila di ricavi maturati dalla società Gabetti Lab S.p.A. di cui euro 71.057 mila non ancora fatturati alla data di riferimento. Tale importo, attribuibile ai servizi già svolti dalla Società, è stato determinato sulla base di quanto previsto dai contratti sottoscritti tra Gabetti Lab S.p.A. e i General Contractor, a seguito della delibera dell’assemblea condominiale relativa all’affidamento delle opere di ristrutturazione.

In ottemperanza ai medesimi contratti, la fatturazione avverrà in base allo stato avanzamento delle opere.

Abbiamo ritenuto che la tempistica di rilevazione e le modalità di determinazione di tali ricavi costituiscano un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2022 in considerazione: i) della natura della voce, ii) le modalità di determinazione dei corrispettivi iscritti in bilancio e iii) della significatività della voce.

In risposta a questo aspetto chiave, l’approccio di revisione adottato ha comportato, anche con il supporto di esperti Mazars, lo svolgimento delle seguenti principali procedure:

- comprensione e valutazione del complesso dei presidi organizzativi e dei controlli previsti su tale aspetto chiave;
- analisi su base campionaria dei contratti sottoscritti tra le parti al fine di verificare la correttezza del trattamento contabile adottato dalla Società;
- svolgimento di procedure di validità sulla determinazione dei ricavi derivanti dai contratti sottoscritti nel periodo di riferimento;
- esame della completezza e dell’adeguatezza dell’informativa fornita nelle note illustrative al bilancio consolidato.

Recuperabilità dei crediti per imposte anticipate

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio consolidato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Fiscalità corrente e differita”.

Note esplicative al bilancio consolidato – Nota 5

Descrizione dell’aspetto chiave della revisione contabile

Procedure di revisione svolte

I crediti per imposte anticipate iscritti nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 ammontano a euro 7,7 milioni, di cui euro 3,1 milioni riferibili a differenze temporanee tra i valori contabili delle attività e passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori fiscali e, euro 4,7 milioni, a perdite fiscali pregresse.

L'iscrizione di tali poste implica una stima significativa da parte degli Amministratori circa la probabile presenza di imponibili fiscali futuri sufficienti al recupero delle imposte anticipate. Tale stima è caratterizzata da elevata complessità e per tale ragione abbiamo considerato la valutazione delle imposte anticipate un aspetto chiave dell'attività di revisione, anche in considerazione dell'attuale contesto di incertezza che contraddistingue i mercati.

In risposta a questo aspetto chiave, l'approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure:

- comprensione e valutazione del complesso dei presidi organizzativi e dei controlli previsti su tale aspetto chiave;
- lettura e analisi critica dell'attestazione scritta ottenuta da parte della Direzione circa le modalità di calcolo e le assunzioni considerate nelle previsioni economiche – finanziarie, utilizzate al fine di stimare la recuperabilità delle imposte anticipate;
- analisi della ragionevolezza delle principali assunzioni utilizzate dagli Amministratori, alla luce della normativa fiscale in vigore;
- analisi della natura e movimentazione delle differenze temporanee che generano la fiscalità differita/anticipata, ivi incluse le perdite fiscali riportabili;
- verifica dell'accuratezza del prospetto di calcolo delle imposte anticipate e differite;
- esame della completezza e dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio consolidato.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Capogruppo o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

[Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento \(UE\) 537/2014](#)

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 30 aprile 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e del bilancio consolidato del Gruppo per gli esercizi dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Comitato per il Controllo Interno, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

[Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari](#)

[Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento \(UE\) 2019/815](#)

Gli amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato 31 dicembre 2022, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato con le disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

[Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e\), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 58/98](#)

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 7 aprile 2023

Mazars Italia S.p.A.



Marco Lumeridi

Socio - Revisore Legale

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40
Capitale sociale euro 14.869.514,00 interamente versato
Codice fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029
Numero R.E.A. MI - 975958
Partita IVA n. 03650800158

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2022

All'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti relativo all'esercizio 2022 è stato comunicato al collegio sindacale nei termini di legge, unitamente alla relazione sulla gestione.

In considerazione del fatto che la funzione di controllo legale dei conti è affidata alla Società di Revisione, il Collegio Sindacale ha monitorato il processo generale di formazione del Bilancio di Esercizio e del Bilancio Consolidato come previsto dall'art. 19 del D. Lgs. 39/2010.

L'attività di vigilanza del collegio sull'osservanza delle norme procedurali inerenti la redazione del bilancio è stata svolta in osservanza dei principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili ed in funzione di essa il collegio riferisce quanto segue:

- (i) risultano rispettate le norme di legge inerenti la formazione, l'impostazione del bilancio e della relazione sulla gestione;
- (ii) risultano adeguate le disposizioni impartite dalla competente funzione della società per l'ottenimento del flusso informativo per le operazioni di consolidamento; le informazioni fornite dalle imprese controllate hanno formato oggetto di esame da parte degli organi preposti al controllo delle singole società e da parte della società di revisione nell'ambito delle procedure seguite per la revisione dei relativi bilanci e del bilancio consolidato;
- (iii) il bilancio è stato redatto in conformità ai Principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards - IFRS) promulgati dall'International Accounting Standard Board (IASB) ed adottati dall'Unione europea;
- (iv) la determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure, a tale fine adottate, rispondono alle prescrizioni dei Principi contabili internazionali;
- (v) le note al bilancio consolidato riportano le informazioni previste dal paragrafo 134 del Principio contabile IAS 36 – Riduzione di valore delle attività; in particolare la procedura è stata sottoposta al Comitato Controllo e Rischi ed è stata oggetto di formale approvazione da parte del consiglio di amministrazione



nella riunione del 16 marzo 2023, in via autonoma e anticipata rispetto al momento di approvazione della relazione finanziaria;

- (vi) il bilancio risponde ai fatti ed alle informazioni di cui il collegio è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei suoi doveri di vigilanza e dei suoi poteri di controllo;
- (vii) la relazione sulla gestione del Gruppo è coerente con i dati e le risultanze del bilancio consolidato e fornisce un'ampia informativa sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dal Gruppo nell'esercizio di riferimento, sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo e sui rischi cui il Gruppo è soggetto, sull'evoluzione prevedibile della gestione ed informa dell'inesistenza di fatti di rilievo avvenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio.

Il presidente del consiglio di amministrazione, l'amministratore delegato ed il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, in data 16 marzo 2023, hanno reso l'attestazione, ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14/05/1999 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 154-bis, 5° comma del D. Lgs. n. 58/1998.

La Società di Revisione Mazars Italia S.p.A., in data 7 aprile 2023, ha rilasciato la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, nella quale ha attestato che:

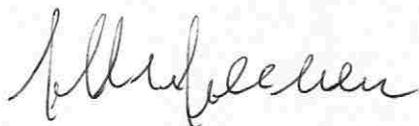
- *"il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D. Lgs. 38/05";*
- *la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 "sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge";*
- *il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella predetta Relazione è in linea con quanto indicato nella Relazione Aggiuntiva predisposta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014;*
- *"il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato" e "Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML".*

7 aprile 2023

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Canonici Salvatore





BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO

RELAZIONE SULLA GESTIONE

STATO PATRIMONIALE

CONTO ECONOMICO

ANNO 2022

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ANDAMENTO 2022 DELLA CAPOGRUPPO (art. 2428 C.C.)

La società Gabetti Property Solutions S.p.A., con sede sociale in Milano, via Bernardo Quaranta 40, ha per oggetto l'acquisto di quote, azioni e partecipazioni di società o enti di qualsivoglia natura in Italia e all'estero; il finanziamento e il coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario a favore delle società o enti nei quali partecipa, nonché la prestazione di servizi nei confronti delle stesse; la compravendita e il possesso di titoli pubblici e privati, nonché la gestione di quelli di sua proprietà; il recupero crediti.

Il capitale sociale sottoscritto e versato al 31 dicembre 2022 è pari ad euro 14.869.514, suddiviso in n. 60.335.566 azioni prive di valore nominale espresso.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(valori in migliaia di Euro)

	Rif. Schema civilistico	Anno 2022	Anno 2021
PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	25	4.560	1.803
Altri proventi finanziari:			
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	25	890	137
d) proventi diversi	25	15	15
Totale altri proventi finanziari		905	152
Interessi passivi ed altri oneri finanziari	26	(522)	(490)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		4.943	1.465
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni	27	(379)	(536)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		(379)	(536)
TOTALE ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	19-20	9.532	8.471
ALTRI COSTI DI GESTIONE			
Per servizi non finanziari	23	(4.537)	(3.880)
Per il godimento di beni di terzi	24	(248)	(169)
Per il personale	21	(4.506)	(4.245)
Ammortamenti	22	(952)	(859)
Oneri diversi di gestione	24	(522)	(898)
TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE		(10.765)	(10.051)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		3.331	(651)
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	28	4.734	4.694
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		8.065	4.043

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

(in migliaia di Euro)

	31.12.2022	31.12.2021
A. IMMOBILIZZAZIONI		
- Immateriali	122	162
- Materiali	2.351	2.080
- Finanziarie	25.345	28.340
	27.818	30.582
B. CAPITALE DI ESERCIZIO		
- Crediti commerciali	22.399	16.761
- Altre attività	4.262	4.007
- Debiti commerciali	(5.174)	(4.585)
- Altre passività	(2.604)	(1.811)
	18.883	14.372
C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	46.701	44.954
D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(374)	(451)
E. FONDI RISCHI	(2.720)	(2.660)
F. ATTIVITA'/PASSIVITA' POSSEDUTE PER LA VENDITA	0	0
G. FABBISOGNO DI CAPITALE	43.607	41.843
H. CAPITALE PROPRIO		
- Capitale sociale	14.870	14.870
- Riserve	15.441	11.398
- Utili/(perdite) a nuovo	38	(16)
- Risultato dell'esercizio	8.065	4.043
	38.414	30.295
I. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE		
- Debiti finanziari a medio/lungo	2.788	7.132
- Debiti finanziari a breve	5.254	6.632
- Attività finanziarie correnti	(1.250)	(1.237)
- Disponibilità liquide	(1.599)	(979)
	5.193	11.548
L. TOTALE COME IN G.	43.607	41.843

Di seguito si riporta l'analisi delle principali voci del conto economico, riclassificato secondo le disposizioni della CONSOB del 23 febbraio 1994.

Al 31 dicembre 2022 la voce "Proventi ed oneri finanziari" risulta positiva per euro 4.943 mila, in miglioramento rispetto ad euro 1.465 mila dell'esercizio precedente.

Tale voce è comprensiva di proventi finanziari per euro 905 mila (euro 152 mila nell'esercizio precedente) riferiti per euro 331 mila alla plusvalenza relativa alla cessione della partecipazione in Npls avvenuta a fine 2022, per euro 559 mila agli interessi attivi verso le società controllate assistite finanziariamente dalla capogruppo (euro 137 mila nell'esercizio precedente) ed euro 15 mila relativi a interessi attivi maturati su c/c bancari e sulla polizza assicurativa sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. (euro 15 mila anche nel 2021), al netto degli interessi passivi ed altri oneri finanziari, complessivamente pari ad euro 522 mila (euro 490 mila al 31 dicembre 2021).

Al 31 dicembre 2022 sono presenti dividendi ricevuti dalla controllata Abaco Team S.p.A. per euro 90 mila (euro 1.194 mila nel 2021), dalla controllata Abaco Engineering per euro 380 mila e dalla controllata Gabetti Lab per euro 4.090 mila (euro 609 mila nel 2021).

Gli interessi passivi ed altri oneri finanziari sono composti da euro 285 mila di interessi verso finanziamento soci, euro 84 mila relativi agli oneri finanziari afferenti l'IFRS16, euro 110 mila relativi ai finanziamenti infragruppo ricevuti dalle società controllate e il resto pari ad euro 43 mila relativo a oneri bancari/prestazione di servizi finanziari.

La voce "Rettifiche di valore delle attività finanziarie" risulta negativa per euro 379 mila (negativa per euro 536 mila nell'esercizio precedente) ed è composta dalla svalutazione della partecipazioni della società controllata Gabetti Mutuicasa S.p.A. per l'intero importo.

Al 31 dicembre 2022 gli "Altri proventi di gestione" sono pari ad euro 9.532 mila, in crescita rispetto ad euro 8.471 mila del 31 dicembre 2021, comprensivi di euro 9.453 mila di riaddebiti per servizi centralizzati *corporate* (euro 8.315 mila nel 2021), di euro 71 mila di sopravvenienze attive (euro 147 mila nel 2021) e di euro 8 mila di proventi diversi (euro 9 mila nel 2021).

Al 31 dicembre 2022 i "Costi di gestione" sono complessivamente pari ad euro 10.765 mila, in aumento di euro 714 mila rispetto ad euro 10.051 mila dell'esercizio precedente.

Nell'esercizio 2022 sono presenti imposte sul reddito positive per euro 4.734 mila rispetto ad euro 4.694 mila del 2021.

Gabetti Property Solutions S.p.A. nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 ha pertanto evidenziato un **utile pari ad euro 8.065 mila**, in netto miglioramento rispetto all'utile di euro 4.043 mila conseguito al 31 dicembre 2021.

Al 31 dicembre 2022 il patrimonio netto della Società è pari ad euro 38.414 mila (euro 30.294 mila al 31 dicembre 2021), inclusivo del risultato del periodo.

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	31.12.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide	20	11
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	1.579	968
C - Altre attività finanziarie correnti	1.250	1.237
D - Liquidità (A + B + C)	2.849	2.216
E - Debito finanziario corrente	-4.170	-5.739
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-285	-200
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-4.455	-5.939
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-1.606	-3.723
I - Debito finanziario non corrente	-1.500	-6.000
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-1.500	-6.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-3.106	-9.723
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-799	-693
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.288	-1.132
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-2.087	-1.825
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-5.193	-11.548

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 31 dicembre 2022 ammonta ad euro 5,2 milioni, composto per euro 4,5 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 1,5 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 2,8 milioni di liquidità, oltre ad euro 2,1 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 3,1 milioni, con un decremento di euro 6,6 milioni rispetto ad euro 9,7 milioni del 31 dicembre 2021 a seguito principalmente di una gestione operativa positiva, che ha generato cassa e che ha consentito di ridurre in parte il finanziamento ricevuto dal socio.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2022 include l'importo di euro 1,5 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall'azionista di controllo Marcegaglia

Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

Al 31 dicembre 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,8 milioni per crediti di firma e carte di credito.

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

ALTRE INFORMAZIONI

Consolidato fiscale

Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 30 novembre 2022 e in data 2 dicembre 2022 ha comunicato l'ultimo perimetro delle società aderenti al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Verifiche e accessi

Nel corso dell'esercizio non sono avvenute verifiche e accessi da parte dell'Agenzia delle Entrate riguardanti la Società.

Altre informazioni ai sensi dell'art. 2428 C.C.

La Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

La Società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie, o azioni o quote di società controllanti.

Uffici e sedi

Al 31 dicembre 2022 risultano unità locali a Bari – Via Toma 34, Bologna – Piazza dei Martiri 1, Firenze – Piazza Repubblica 6, - Genova, – Via XX settembre 28/11, Napoli – Piazza Bovio 22, Padova – Passaggio Saggin 2, Reggio di Calabria – Via Monsignor Paolo Giunta 9/11, Roma – Viale di Villa Grazioli 21-23-25, Torino – Via Alfieri 11, Savigliano – Piazza Schiaparelli 10 e Como – Via Lungo Lario Trento 15.

Non risulta nessuna sede secondaria.



Direzione e Coordinamento

L'Emittente non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 del codice civile da parte della controllante Marcegaglia Holding S.p.A..

La controllante Marcegaglia Holding S.p.A. non interviene nella conduzione degli affari della Società e per sua natura svolge il ruolo di azionista attraverso la controllata Marcegaglia Investments S.r.l. detenendo e gestendo partecipazioni in società, come previsto dal proprio oggetto sociale; non sussistono, pertanto, elementi atti ad indicare l'esercizio di fatto di un'attività di direzione e coordinamento (in quanto tra l'altro la Società ha piena ed autonoma capacità negoziale nei rapporti con i terzi e non sussiste un rapporto di tesoreria accentrata); inoltre, la presenza di più amministratori indipendenti e la competenza degli stessi sono adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio di Amministrazione ed all'attività svolta dalla Società. Ulteriore e rilevante elemento idoneo ad escludere l'esercizio di tale attività di direzione e coordinamento è la definizione, in piena autonomia da parte della Società, dei propri indirizzi strategici generali ed operativi.

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE

Come previsto dall'art. 2428 del Codice civile vengono di seguito esposti gli indicatori di risultato finanziari ritenuti più significativi:

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2022	31/12/2021
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	21%	13%
	Patrimonio netto del periodo		
EBIT (earnings before interest and tax)		-1.361	-1.619

INDICATORI PATRIMONIALI (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2022	31/12/2021
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,67	0,57
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	38.292	30.132

INDICATORI DI LIQUIDITA'

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2022	31/12/2021
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	1,36	1,54
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	3,18	2,91
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	4.455	5.939
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	1.500	6.000
	(C) Disponibilità liquide	-2.849	-2.216
	(D) Crediti finanziari non correnti		
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)	3.106	9.723



ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI PARTECIPATE

GABETTI AGENCY S.p.A.

Capitale Sociale: euro 4.650.000

Partecipazione diretta: 100%

La società opera nel settore dell'intermediazione immobiliare e al 31 dicembre 2022 svolge la propria attività nella sede principale di Milano, via Bernardo Quaranta, 40 e in 10 agenzie territoriali, oltre che in 21 uffici vendite del settore *Home value* (Frazionamenti) e nel settore del franchising immobiliare attraverso la controllata Tree Real Estate che opera sul territorio con i brand Gabetti Franchising Agency e Grimaldi, con 866 agenzie affiliate.

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare italiano del 2022 ha evidenziato una continuazione della crescita, seppur sempre più attenuata, pari al 4,1% (9,8% nel 1° semestre 2022) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +4,7% nel settore Residenziale e +3,7% nel mercato degli Usi diversi); anzi nel 4° trimestre del 2022 si è delineata un'inversione di tendenza rispetto ai trimestri precedenti che risultavano in crescita.

In tale contesto, al 31 dicembre 2022 i ricavi per attività d'intermediazione immobiliare sono cresciuti del 28% rispetto al 2021 con un EBITDA in forte miglioramento pari ad Euro 2.132 mila, rispetto ad euro 1.237 mila del 2021 grazie alla crescita dei ricavi.

Il risultato operativo è stato positivo per euro 1.541 mila, rispetto ad euro 448 mila del 2021 per gli effetti della crescita dell'EBITDA e anche grazie a minori accantonamenti per svalutazione crediti.

L'esercizio 2022 evidenzia pertanto un risultato netto positivo pari ad euro 1.662 mila, rispetto ad euro 18 mila realizzato al 31 dicembre 2021. Nella gestione finanziaria, negativa per euro 1.267 mila (euro -629 mila nel 2021), è presente la svalutazione per euro 358 mila di Gabetti Mutuicasa (euro 506 mila nel 2021) e la svalutazione per euro 369 mila di Tree Re; il patrimonio netto al 31 dicembre 2022 è pari ad euro 3.882 mila (euro 2.220 mila alla fine dell'esercizio precedente).

PATRIGEST S.p.A.

Capitale Sociale: euro 1.550.000

Partecipazione diretta: 100 %

La Società è specializzata nell'attività di valutazione e nel fornire consulenze mirate a tutti coloro che hanno la necessità di conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e di monitorarlo nel tempo.

I servizi della Società sono prevalentemente rivolti a investitori istituzionali pubblici e privati, alle Banche d'affari, ai fondi immobiliari e pensionistici, agli enti pubblici ed ai gruppi industriali, bancari e assicurativi.

Al 31 dicembre 2022 i ricavi sono risultati pari ad euro 3.545 mila, in crescita del 13% rispetto ad euro 3.143 mila di fine esercizio 2021, con un EBITDA positivo pari ad euro 406 mila, in miglioramento rispetto ad euro 142 mila del 2021.

Il bilancio al 31 dicembre 2022 ha evidenziato pertanto un risultato netto positivo di euro 231 mila, in miglioramento rispetto al risultato netto di euro 6 mila nel precedente esercizio ed un patrimonio netto di euro 1.623 mila (euro 1.392 mila nell'esercizio precedente).

ABACO TEAM S.p.A.

Capitale Sociale: euro 2.000.000

Partecipazione diretta: 100%

La società offre servizi tecnici per la risoluzione di problemi e per lo sviluppo di opportunità in ambito immobiliare, energetico, impiantistico, di sicurezza e ambientale sotto il profilo tecnico. Attraverso un team di professionisti con esperienza pluriennale, si rivolge ad investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari ed assicurazioni e Clienti privati nell'ambito di *Audit & Hse, Property & Facility Management, Loans Servicing*.

Nell'esercizio 2022 *Abaco* ha registrato ricavi operativi pari ad euro 22.662 mila, contro euro 22.241 mila del 2021 (+12%). La crescita nel *Facility* (+143%), nell'*Hse* (+33%) e nel *Property* (+22%) è stata più che compensata dalla diminuzione nel *Loans & Appraisal* (-36%) e nell'*Audit* (-9%).

Al 31 dicembre 2022 l'EBITDA è stato positivo per euro 2.080 mila, in aumento rispetto ad euro 840 mila del 2021 (+148%) a seguito, prevalentemente, di maggiori ricavi e minori costi fissi.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 evidenzia un utile netto di euro 1.852 mila, superiore rispetto ad euro 106 mila del 31 dicembre 2021. Il patrimonio netto risulta infine pari ad euro 2.732 mila (euro 2.276 mila al 31 dicembre 2021).

ABACO TEAM ENGINEERING S.r.l

Capitale Sociale: euro 100.000 euro

Partecipazione diretta: 100%

E' la società di Ingegneria del Gruppo Gabetti e svolge attività di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Generale, Controllo dei costi, Sicurezza e Collaudo sia per opere tradizionali che per incentivi fiscali; Asseverazioni tecniche Superbonus; Ingegneria di prevenzione incendi.

Nell'esercizio 2022 *Abaco Engineering* ha registrato ricavi operativi pari ad euro 5.912 mila, contro euro 3.143 mila del 2021 (+88%).



Al 31 dicembre 2022 l'EBITDA è stato positivo per euro 423 mila in diminuzione rispetto ad euro 628 mila del 2021, a seguito, prevalentemente, di maggiori costi fissi per il rafforzamento della struttura operativa.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 evidenzia un utile netto di euro 173 mila, in diminuzione rispetto ad euro 403 mila del 2021. Il patrimonio netto risulta infine pari ad euro 302 mila (euro 510 mila al 31 dicembre 2021).

GABETTI MUTUICASA S.p.A.

Capitale Sociale: euro 5.515.368

Partecipazione diretta: 51,429 %

Partecipazione indiretta (tramite Gabetti Agency S.p.A.): 48,571 %

Nel corso del 2022 è continuata l'attività di gestione del portafoglio mutui proprio con riferimento al recupero dei crediti in contenzioso.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 evidenzia un risultato netto negativo di euro 736 mila (risultato negativo netto di euro 1.042 mila nel 2021), con un patrimonio netto di euro 4.331 mila (euro 5.067 mila al 31 dicembre 2021).

GABETTI LAB S.p.A.

Capitale Sociale: euro 1.000.000

Partecipazione diretta: 51%

E' la società del Gruppo, operativa dal 2019, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici).

Al 31 dicembre 2022 i ricavi di Gabetti Lab sono pari ad euro 76.349 mila, in diminuzione rispetto ad euro 104.500 mila del 2021 con un EBITDA pari ad euro 17.404 mila (euro 12.147 mila del 31 dicembre 2021). In diminuzione sono risultati soprattutto i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come "General Contractor" nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 73.539 mila, rispetto ad euro 102.600 mila dello stesso periodo dello scorso anno.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 evidenzia un risultato netto positivo di euro 5.887 mila, in lieve diminuzione rispetto ad euro 8.027 mila del 2021, con un patrimonio netto di euro 6.907 mila (euro 8.090 mila al 31 dicembre 2021).

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE



Al 31 dicembre 2022 i rapporti finanziari ed economici con le imprese controllate e collegate risultano dettagliati nella seguente tabella, con l'evidenza qualora siano rapporti indiretti (importi in migliaia di euro):

<i>- Altri crediti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:</i>	
Moon Energy S.r.l. (per finanziamento infruttifero)	355
Gabetti Agency S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	14.025
Abaco Team S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	407
Totale	14.787

- Crediti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- crediti commerciali	3.577
- crediti vari	199
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- crediti commerciali	996
- crediti vari	9
Patrigest S.p.A.	
- crediti commerciali	755
- crediti vari	51
- crediti per tassazione consolidata	155
Assicurare S.r.l.	
- crediti commerciali	10
Moon Energy S.r.l.	
- crediti commerciali	29
- crediti vari	6
Abaco Team S.p.A.	
- crediti commerciali	782
- crediti vari	168
- crediti per IVA di gruppo	426
- crediti per tassazione consolidata	467
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- crediti commerciali	364
- crediti vari	392
- crediti per IVA di gruppo	106
- crediti per tassazione consolidata	69
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- crediti commerciali	153
- crediti vari	39
- crediti per tassazione consolidata	793
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	865
- crediti vari	30
- crediti per IVA di gruppo	694
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- crediti commerciali	358
- crediti vari	17
Gabetti Lab S.p.A.	
- crediti commerciali	246
- crediti vari	3.705
- crediti per tassazione consolidata	6.125
Monety S.r.l.	
- crediti commerciali	462
- crediti vari	3
Totale	22.051

- Debiti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- debiti commerciali	15
- debiti diversi	59
- debiti per IVA di gruppo	437
- debiti per tassazione consolidata	439
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	740
Patrigest S.p.A.	
- debiti commerciali	22
- debiti per IVA di gruppo	40
Abaco Team S.p.A.	
- debiti commerciali	292
Tree Real Estate S.r.l.	
- debiti commerciali	37
- debiti per tassazione consolidata	264
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- debiti diversi	19
- debiti per IVA di gruppo	152
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- debiti per IVA di gruppo	273
- debiti diversi	86
Gabetti Lab S.p.A.	
- debiti commerciali	10
Assicurare S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	32
Moon Energy S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	56
Monety S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	714
Totale	3.687

- Altri debiti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	3.319
Abaco Team Engineering S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	350
Tree Real Estate S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	501
Totale	4.170

- Ricavi per prestazioni di servizi a imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	3.250
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- servizi diversi	346
Patrigest S.p.A.	
- servizi diversi	617
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	1.938
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- servizi diversi	298
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- servizi diversi	1.093
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- servizi diversi	294
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	843
Monety S.r.l.	
- servizi diversi	178
Gabetti Lab S.p.A.	
- servizi diversi	204
Moon Energy S.r.l.	
- servizi diversi	24
Assicurare S.r.l.	
- servizi diversi	10
Totale	9.095

- Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate e altre consolidate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	519
Patrigest S.p.A.	
- servizi diversi	22
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	217
Gabetti Lab S.p.A.	
- servizi diversi	10
Totale	768

- Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:

Abaco Engineering S.r.l. per dividendo	380
Abaco Team S.p.A. per dividendo	90
Gabetti Lab S.r.l. per dividendo	4.090
Totale	4.560

- Altri proventi finanziari da imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	459
Abaco Team S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	18
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	57
Abaco Team Engineering S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	25
Totale	559

- Costi finanziari da imprese controllate:

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	106
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	1
Gabetti Lab S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	3
Totale	110

Rapporti con parti correlate

Nella tabella che segue vengono evidenziati il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo, secondo quanto previsto dalla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 Luglio 2006:

(Valori in Euro) Situazione al 31/12/2022

	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.	407.059	1.843.502		290.639	1.938.529	216.895	107.823	
Tree Real Estate S.r.l.		1.589.268	500.719	300.799	843.428		56.710	719
Gabetti Agency S.p.A.	14.024.789	3.808.729		983.840	3.249.590	518.813	459.728	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.004.794	3.318.642	740.330	345.745			106.142
Patrigest S.p.A.		960.664		61.993	617.086	22.000		
Gabetti Franchising S.r.l.		984.474		359.047	1.092.658			
Grimaldi Franchising S.p.A.		375.041		171.378	293.792			
Abaco Engineering S.r.l.		930.949	350.343	298.400			405.083	343
Monety S.r.l.		465.397		713.399	177.942			
Gabetti Lab S.p.A.		10.076.317		10.213	203.956	10.213	4.090.200	3.031
Moon Energy S.r.l.	355.000	34.831		56.270	24.000			
AssicuraRE S.r.l.		10.000		32.133	10.000			
Totale controllate	14.786.848	22.083.966	4.169.704	3.720.041	9.095.126	767.921	5.119.544	110.235
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		65.897		7.808	45.000			
G Rent S.p.A.		207.092		29.979	75.000	30.262		
Professionecasa S.p.A.		532.055		32.949	238.856			
Totale collegate		805.044		70.736	358.856	30.262		
Società consociate								
Canonici Salvatore Marcegaglia Investments S.r.l.			1.784.866	8.000		8.000		284.866
Totale consociate			1.784.866	8.000		8.000		284.866
TOTALE	14.786.848	22.889.010	5.954.570	3.798.777	9.453.982	806.183	5.119.544	395.101
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	16.036.888	23.887.196	8.041.296	7.778.333	9.532.431	5.346.576	5.465.934	482.673
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	92%	96%	74%	49%	99%	15%	94%	82%

Sono in essere delle garanzie a favore di Marcegaglia Investment per complessivi euro 2,6 M a seguito del subentro, a far data dal 31 luglio 2019, nei diritti ed obblighi vantati da taluni istituti di credito nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Come già riportato nel bilancio consolidato, il Gruppo sta affrontando un percorso di crescita puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

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

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

Signori Azionisti,
il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. Vi invita ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e la relazione sulla gestione che lo accompagna, nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 evidenzia un utile di periodo di euro 8.065.346,94 che Vi proponiamo di destinare quanto ad euro 403.267,35 a riserva legale e per la restante parte pari ad euro 7.662.079,59 a riserva straordinaria.

Milano, 16 marzo 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in Euro)

	ATTIVITA'	31.12.2022	31.12.2021
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	2.350.800	2.080.490
2	Immobilizzazioni immateriali	121.557	161.874
3	Partecipazioni in controllate	10.493.956	10.388.456
4	Partecipazioni in collegate	12.265	61.171
5	Attività per imposte differite	2.773.923	2.853.000
6	Altre attività a lungo termine	52.420	59.101
	Totale attività non correnti	15.804.921	15.604.092
	Attività correnti		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	23.887.196	18.009.992
8	Altri crediti finanziari a breve termine	16.036.888	18.972.514
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.598.869	979.003
	Totale attività correnti	41.522.953	37.961.509
	TOTALE ATTIVO	57.327.874	53.565.601

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2022	31.12.2021
	Capitale sociale e riserve		
10	Capitale sociale	14.869.514	14.869.514
11	Sovraprezzo azioni	10.138.234	10.138.234
11	Altre riserve	5.302.797	1.260.105
11	Utili/perdite a nuovo	37.671	-16.196
11	Utili/perdite del periodo	8.065.347	4.042.692
	Totale patrimonio netto	38.413.563	30.294.349
	Passività non correnti		
12	Debiti finanziari a lungo termine	2.787.713	7.132.193
13	Passività per imposte differite	71.094	10.707
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	374.454	451.403
15	Fondi a lungo termine	2.643.034	2.643.034
	Totale passività non correnti	5.876.295	10.237.337
	Passività correnti		
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	7.778.333	6.396.246
17	Debiti finanziari a breve termine	5.253.583	6.631.569
18	Fondi rischi ed oneri	6.100	6.100
	Totale passività correnti	13.038.016	13.033.915
	TOTALE PASSIVITA'	57.327.874	53.565.601

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

		Anno 2022	Anno 2021
	Attività continue		
19	Ricavi	9.453.982	8.315.467
20	Altri proventi	78.449	155.974
	Totale valore della produzione	9.532.431	8.471.441
21	Costo del personale	4.506.421	4.244.611
22	Ammortamenti	952.006	859.331
23	Costi per servizi	4.577.037	3.918.887
24	Altri costi operativi	769.539	1.067.850
	Totale costi della produzione	10.805.003	10.090.679
	Risultato operativo	-1.272.572	-1.619.238
25	Proventi finanziari	5.465.934	1.954.662
26	Oneri finanziari	482.673	451.112
27	Valutazione di attività finanziarie	-379.000	-536.000
	Risultato prima delle Imposte	3.331.689	-651.688
28	Imposte sul reddito	4.733.659	4.694.380
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	8.065.348	4.042.692

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Periodo chiuso al 31 dicembre <i>(in migliaia di Euro)</i>	Nota	2022	2021
Risultato dell'esercizio		8.065	4.043
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi			
Altre componenti del conto economico complessivo		0	0
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	11	-71	-7
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	11	17	2
Voci che si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi			
Variazione netta di fair value delle attività finanziarie disponibili per la vendita registrata direttamente in riserva AFS (utili e perdite a nuovo)	11	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio		8.011	4.038

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Note	31.12.2022	31.12.2021
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto		8.065	4.043
- Ammortamenti	1-2-22	952	859
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-27	379	536
- Accantonamento svalutazione crediti	7-24	23	0
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	25-26	379	323
- Dividendi incassati	25	-955	-1.803
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	14	-77	-39
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	15-18	0	374
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	5-6-7	-5.813	-6.554
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	13-16	1.442	1.830
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		4.395	-431
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-14	-123
- materiali	1-2	-22	-87
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni in società collegate	4	49	-12
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3-4	0	-150
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	8	2.949	969
- Dividendi incassati	25	470	1.803
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		3.432	2.400
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	12-17	-7.259	-2.358
Utili attuariali su tfr imputate a patrimonio	11	54	-5
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		-7.205	-2.363
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		620	-394
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		979	1.373
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		1.599	979

Informativa richiesta dallo IAS 7 par. n.44A, n.44E e n.60

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH							Saldo al 31/12/22
	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Variazioni derivanti dall'ottenimento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito per escussione garanzia BU Investment	Debito verso soci	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Riclassifica debiti finanziari da MLT a BT	Altre variazioni	
Saldo al 1/1/22	7.132	-4.500 (a)						156 (d)		2.788
Debiti finanziari a lungo termine										
Debiti finanziari a breve termine	6.632	-1.876 (b)				285 (c)		106 (d)	107 (e)	5.254
Totale debiti finanziari	13.764	-6.376				285		262	107	8.042

Note

- (a) erogazione finanziamento soci per euro 13.000 mila e rimborsi per euro 17.500 mila
 (b) pagamento interessi finanziamento socio per euro 200 mila, variazione su finanziamenti infragruppo per euro 1.676 mila
 (c) interessi su debito verso soci non pagati
 (d) debito derivante dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 262 mila
 (e) capitalizzazione interessi su finanziamenti infragruppo

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO
 (importi in migliaia di Euro)

	Capitale sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straord.	Altre riserve	Utile/(Perdite) attuariali sul TFR	Utile/(Perdite) a nuovo	Utile esercizio	Totale	
Saldi al 31.12.2019	14.733	8.553	0	0		34	(14)	0	22.588	
Riporto a nuovo perdita esercizio 2019							(719)	719	0	
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 29.01.2020	34					(34)			0	
Delibera assemblea del 20.05.2020 copertura delle perdite al 31.12.2019		(719)					719		0	
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 01.12.2020	34	764							798	
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.539				69			1.608	
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2020)							3		3	
Risultato netto al 31.12.2020								1.260	1.260	
Saldi al 31.12.2020	14.801	10.137	0	0		69	(11)	0	26.257	
Riporto a nuovo utile esercizio 2020								1.260	(1.260)	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 02.02.2021	69					(69)			0	
Delibera assemblea del 30.04.2021 destinazione risultato al 31.12.2020			63	1.197			(1.260)		0	
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2021)							(5)		(5)	
Risultato netto al 31.12.2021								4.043	4.043	
Saldi al 31.12.2021	14.870	10.137	63	1.197		0	(16)	0	30.294	
Riporto a nuovo utile esercizio 2021								4.043	(4.043)	0
Delibera assemblea del 29.04.2022 destinazione risultato al 31.12.2021			202	3.841			(4.043)		0	
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2022)							54		54	
Risultato netto al 31.12.2022								8.065	8.065	
Arrotondamento		1							1	
Saldi al 31.12.2022	14.870	10.138	265	5.038		0	38	0	38.414	

Stato Patrimoniale ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.				
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA				
(valori in Euro)				
ATTIVITA'	31.12.2022	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2021	<i>di cui parti correlate</i>
Attività non correnti				
1	Immobilizzazioni materiali	2.350.800	2.080.490	
2	Immobilizzazioni immateriali	121.557	161.874	
3	Partecipazioni in controllate	10.493.956	10.388.456	
4	Partecipazioni in collegate	12.265	61.171	
5	Attività per imposte differite	2.773.923	2.853.000	
6	Altre attività a lungo termine	52.420	59.101	
	Totale attività non correnti	15.804.921	15.604.092	
Attività correnti				
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	23.887.196	22.889.010	16.730.372
8	Altri crediti finanziari a breve termine	16.036.888	14.786.848	17.735.407
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.598.869	979.003	
	Totale attività correnti	41.522.953	37.675.858	34.465.779
	TOTALE ATTIVO	57.327.874	53.565.601	34.465.779

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2022	di cui parti correlate	
			31.12.2021	di cui parti correlate
Capitale sociale e riserve				
10	Capitale sociale	14.869.514		14.869.514
11	Sovrapprezzo azioni	10.138.234		10.138.234
11	Altre riserve	5.302.797		1.260.105
11	Utili/perdite a nuovo	37.671		-16.196
11	Utili/perdite del periodo	8.065.347		4.042.692
	Totale patrimonio netto	38.413.563		30.294.349
Passività non correnti				
12	Debiti finanziari a lungo termine	2.787.713		7.132.193
13	Passività per imposte differite	71.094		10.707
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	374.454		451.403
15	Fondi a lungo termine	2.643.034		2.643.034
	Totale passività non correnti	5.876.295		10.237.337
Passività correnti				
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	7.778.333	3.798.777	6.396.246
17	Debiti finanziari a breve termine	5.253.583	5.954.570	6.631.569
18	Fondi rischi ed oneri	6.100		6.100
	Totale passività correnti	13.038.016	9.753.347	13.033.915
	TOTALE PASSIVITA'	57.327.874	9.753.347	53.565.601
				15.064.448

Conto Economico ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.					
CONTO ECONOMICO (valori in Euro)					
		Anno 2022	<i>di cui parti correlate</i>	Anno 2021	<i>di cui parti correlate</i>
	Attività continue				
19	Ricavi	9.453.982	9.453.982	8.315.467	8.315.468
20	Altri proventi	78.449		155.974	
	Totale valore della produzione	9.532.431	9.453.982	8.471.441	8.315.468
21	Costo del personale	4.506.421		4.244.611	
22	Ammortamenti	952.006		859.331	
23	Costi per servizi	4.577.037	806.183	3.918.887	599.495
24	Altri costi operativi	769.539		1.067.850	
	Totale costi della produzione	10.805.003	806.183	10.090.679	599.495
	Risultato operativo	-1.272.572		-1.619.238	
25	Proventi finanziari	5.465.934	5.119.544	1.954.662	1.940.351
26	Oneri finanziari	482.673	395.101	451.112	223.706
27	Valutazione di attività finanziarie	-379.000		-536.000	
	Risultato prima delle Imposte	3.331.689	4.724.443	-651.688	1.716.645
28	Imposte sul reddito	4.733.659		4.694.380	
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	8.065.348		4.042.692	

NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO SEPARATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

Il bilancio separato 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), adottati dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2022 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione europea.

PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO

La redazione del bilancio separato 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 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 (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni.

In particolare, nonostante la ripresa del mercato immobiliare, la situazione di incertezza macroeconomica complessiva ha comportato la necessità di effettuare complesse assunzioni riguardanti l'andamento futuro riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere ulteriori rettifiche anche significative al valore contabile delle partecipazioni, degli avviamenti e degli intangibili specifici iscritti in bilancio.

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base dei dati previsionali, tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

La descrizione dei criteri di valutazione applicati ai principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio separato.

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

PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

Il bilancio è redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale. La Società, infatti, ha valutato che, pur in presenza di un difficile contesto economico e finanziario generale, non sussistano significative incertezze in merito alla continuità aziendale di Gabetti. Per maggiori dettagli in merito ai fattori di rischio che afferiscono all'attività della Società ed alla sua continuità, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2022 sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Le attività immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività saranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente.

In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Da questo trattamento differiscono gli avviamenti.

Essi quantificano nella sostanza la capacità futura di produrre benefici economici che non può essere identificata nei singoli elementi ottenuti per mezzo di operazioni di acquisizione. Sono iscritti nella misura rappresentata dall'eccedenza del prezzo pattuito per l'acquisizione dell'azienda sul fair value dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che la compongono. L'avviamento non viene ammortizzato e il suo valore viene verificato annualmente attraverso il test di impairment.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - software e opere dell'ingegno | 3 – 5 anni |
| - marchi e licenze | 10% |

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono mobili e arredi, macchine elettroniche e le altre attrezzature per ufficio.

Le attività materiali sono iscritte se il costo è attendibilmente determinabile e se è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene. Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile dalla sua dismissione.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

- mobili e arredi	12%
- dotazioni d'ufficio	15%
- macchine elettroniche d'ufficio	20%
- altri cespiti	20%
- diritti d'uso	<i>secondo la durata del contratto</i>

Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate, collegate e in altre imprese sono valutate secondo il metodo del costo sostenuto, rettificato per perdite di valore. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante alla Società del valore corrente delle attività nette alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento (implicito) ed è assoggettato a test di *impairment* almeno annualmente.

Crediti commerciali e finanziari

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura.

I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato. Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente.

Per tutte le tipologie di credito, il passaggio a perdita avviene quando si ritiene che non vi siano più possibilità di recupero o che l'ammontare del credito renda antieconomico il recupero.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per i quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per il quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile (art. 2120), proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio. I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati nel patrimonio netto. L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

Debiti e passività finanziarie

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito.

Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, effettuato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte differite).

anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno. Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare. Sono invece iscritte tutte le differenze temporanee relative alla fiscalità differita.

La Società partecipa in qualità di consolidante al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile. Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.

I ricavi delle prestazioni, gli interessi attivi, nonché gli altri proventi ed oneri dell'esercizio, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

Dividendi

I dividendi delle società controllate, collegate e delle altre partecipazioni, sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

Criteri di conversione delle poste in valuta

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2022

<p>Aggiornamento dell'IFRS 16 (Leases): concessioni sui canoni connesse al Covid-19</p>	<p>In data 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Covid-19 - Related Rent Concessions beyond 30 June 2021" all'IFRS 16. L'ulteriore modifica prevede l'estensione del periodo di tempo durante il quale l'espedito pratico previsto dall'emendamento emesso lo scorso 28 maggio 2020 (e omologato lo scorso 9 ottobre 2020) potrà essere applicabile. Poiché gli effetti della pandemia da COVID-19 sono tuttora in corso e significativi, tale Exposure draft prevede la possibilità di riflettere direttamente a conto economico i benefici derivanti dalla riduzione dei pagamenti minimi originariamente dovuti da parte del locatore entro il 30 giugno 2022, anziché entro il 30 giugno 2021 attualmente in vigore. L'adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.</p>
<p>Aggiornamento dell'IFRS 3 (Business Combinations), dello IAS 16 (Property, Plant and Equipment), dello IAS 37 (Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets) e l'annual Improvements 2018-2020.</p>	<p>In data 14 maggio 2020, sono stati emessi degli emendamenti ad alcuni standard: In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Reference to the Conceptual Framework (Amendments to IFRS3)" che aggiorna il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni dello standard; - "Property, Plant and Equipment - Proceeds before Intended Use (Amendment to IAS 16)" che vieta di dedurre dal costo delle immobilizzazioni materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'immobilizzazioni stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno rilevati a conto economico; - "Onerous Contracts — Cost of Fulfilling a Contract (Amendment to IAS 37)" che chiarisce quali costi devono essere considerati nella valutazione dell'onerosità del contratto. Più precisamente, il costo di adempimento di un contratto comprende i costi che si riferiscono direttamente al contratto. Può trattarsi di costi incrementali (ad esempio, costi del materiale diretto impiegato nella lavorazione) ma anche di costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (es. la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto); - "Annual Improvements to IFRS Standards 2018–2020" che contiene proposte di modifica per quattro principi: IFRS 1 – "Subsidiary as a first-time adopter"; IFRS 9 – "Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities": la modifica chiarisce quali fees sono da considerare nell'esecuzione del test in applicazione del par. B3.3.6 dell'IFRS 9, per valutare la cancellazione di una passività finanziaria; IFRS 16 – "Lease incentives": la modifica riguarda un esempio illustrativo ed infine l'IFRS 41 – "Taxation in fair value measurements". <p>Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2022 o successivamente. L'adozione di tali emendamenti non ha comportato effetti sul bilancio della Società.</p>

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora in vigore e non adottati anticipatamente dal Gruppo

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
IFRS 17 (Insurance Contracts)	In data 18 maggio 2017 è stato emesso l'IFRS 17 il quale introduce un approccio coerente, a livello internazionale, in merito alla contabilizzazione dei contratti assicurativi. In data 25 giugno 2020 è stato emesso un emendamento a tale principio contabile. Inoltre, un ulteriore emendamento, riguardante le informazioni comparative, è stato omologato, da parte della Commissione Europea, in data 8 settembre 2022. Entrambe le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.
Aggiornamento dello IAS 1 (Presentation of Financial Statements) e dello IAS 8 (Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors)	Nel mese di febbraio 2021 lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1 e allo IAS 8. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da migliorare l'informativa da dare agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio, nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.
IAS 1 (Classification of Liabilities as Current or Non-current)	In data 23 gennaio 2020, lo IASB ha emesso le modifiche allo IAS 1 "Classification of Liabilities as Current or Non-current", volte a fornire dei chiarimenti in materia di classificazione delle passività come correnti o non correnti. Inizialmente, per effetto del differimento definito con le modifiche apportate in data 15 luglio 2020 ("Classification of Liabilities as Current or Non-current - Deferral of Effective Date"), sarebbero dovute entrare in vigore il, o dopo il, 1° gennaio 2023. A seguito dell'ulteriore modifica, emessa in data 31 ottobre 2022 e riguardante i "Non-current liabilities with covenants", si prevede che la loro efficacia si avrà per gli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2024 o successivamente. Ad oggi, non è ancora stato formalmente omologato dalla Commissione Europea.
IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction"	In data 7 maggio 2021, lo IASB ha emesso le modifiche allo IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction", volte a richiedere la rilevazione della fiscalità differita per le transazioni che, in sede di rilevazione iniziale, danno origine a differenze temporanee imponibili e deducibili di uguale importo. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023. Le modifiche sono state omologate, da parte della Commissione Europea, in data 11 agosto 2022 e si applicheranno agli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.
IFRS 16 "Lease Liability in a Sale and Leaseback"	In data 22 settembre 2022, lo IASB ha emesso un emendamento all'IFRS 16 "Lease Liability in a Sale and Leaseback", volto a introdurre dei requisiti di valutazione specifici per le passività per leasing che possono contenere canoni variabili derivanti da un'operazione di Sale and leaseback. L'omologazione, da parte della Commissione Europea, è avvenuta in data 30 gennaio 2023 e si applicherà ai bilanci che iniziano il 1° gennaio 2024 o successivamente.

Gli eventuali impatti sul bilancio consolidato di Gruppo derivanti dai nuovi Principi/Interpretazioni sono tuttora in corso di valutazione.

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato operazioni con le società del Gruppo regolate, sulla base di accordi contrattuali, a condizioni di mercato.

Debiti e crediti in valuta estera

A fine esercizio non sono in essere debiti e crediti in valuta estera.

Compensi società di revisione (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Si segnala che il bilancio della Società è oggetto di revisione contabile da parte di Mazars Italia S.p.A., alla quale è stato conferito l'incarico per gli esercizi 2021 – 2029.

Si precisa che i compensi spettanti alla società di revisione di competenza dell'esercizio ammontano ad euro 88 mila.

Operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso dell'esercizio la Società non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.



Si precisa che il bilancio separato è stato redatto secondo i principi contabili internazionali.

Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che la Società ha ricevuto sgravi relativi a contributi INPS pari ad euro 9.040.

Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Si rimanda a quanto riportato nel medesimo paragrafo in Relazione sulla Gestione.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
STATO PATRIMONIALE
ATTIVITA' NON CORRENTI
Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Migliorie beni di terzi	124	146
- Diritto d'uso immobili	1.811	1.576
- Diritto d'uso automezzi	183	151
- Macchine elettroniche d'ufficio	44	41
- Mobili e dotazioni d'ufficio	189	166
Totale immobilizzazioni materiali	2.351	2.080

Nell'esercizio la voce si incrementa complessivamente di euro 271 mila principalmente per l'acquisto di mobili e attrezzature d'ufficio per euro 58 mila, di macchine contabili ed elettroniche per euro 17 mila, dall'acquisizione di nuovi contratti di noleggio auto e d'affitto, riferiti soprattutto alla nuova sede territoriale di Como – Via Lungo Lario Trento n. 15, al contratto d'affitto di Genova – Via XX Settembre n. 28/11 e al rinnovo dei contratti d'affitto di Napoli – Piazza Bovio n. 22 e Torino – Via Alfieri n. 11, per euro 1.146 mila e ai costi per l'allestimento della nuova sede di Como e Genova pari ad euro 37 mila, al netto della quota di ammortamento ordinario del periodo pari ad euro 898 mila e dei decrementi netti dell'esercizio pari ad euro 92 mila.

Con riferimento allo standard IFRS 16 – Leasing, le tabelle seguenti riepilogano le poste interessate da tale contabilizzazione adottata a partire dal 1° gennaio 2019:

Diritto d'uso <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2022	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.22-31.12.22	Valore finale Al 31.12.2022
Contratti di locazione immobiliare	1.575	1.001	-62	-703	1.811
Noleggio flotta aziendale	151	145	-30	-83	183
Totale	1.726	1.146	-92	-786	1.994

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2022	Incrementi di periodo	Riduzione per		Oneri finanziari 1.1.22-31.12.22	Valore finale Al 31.12.2022
			pagamento canoni 1.1.22-31.12.22	chiusura contratto 1.1.22-31.12.22		
Contratti di locazione immobiliare	1.675	1.001	-711	-62	78	1.903
Noleggio flotta aziendale	150	145	-81	-30	6	184
Totale	1.825	1.146	-792	-92	84	2.087

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito			Valore finale Al 31.12.2022
	entro 1 anno	da 2 a 5 anni	oltre 5 anni	
Contratti di locazione immobiliare	731	1.103	69	1.903
Noleggio flotta aziendale	68	116	0	184
Totale	799	1.219	69	2.087

Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Software ed opere dell'ingegno	81	112
- Marchi e licenze	41	42
- Acconti	0	8
Totale immobilizzazioni immateriali	122	162

La voce "Software ed opere dell'ingegno" ha registrato nell'esercizio un decremento netto pari ad euro 31 mila, dovuto alla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 47 mila, compensato dai costi sostenuti per l'implementazione di alcune funzioni del sistema "JD Edwards" per euro 8 mila e dal nuovo software Talentia per la gestione del bilancio ESEF-XBRL per euro 8 mila, riclassificato dalle immobilizzazioni in corso e acconti.

La voce "Marchi" rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* del Gruppo Gabetti. Nel corso dell'esercizio tale voce si è decrementata della quota di ammortamento del periodo, pari ad euro 7 mila, e si è incrementata di euro 6 mila, a seguito del deposito del rinnovo del marchio "Abaco Team".

La voce "Acconti", pari ad euro 8 mila al 31 dicembre 2021, nel corso dell'esercizio è stata riclassificata nella voce "Software ed opere dell'ingegno".

Nota n. 3: Partecipazioni in controllate

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
<i>- Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	3.855	3.855
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	2.226	2.605
Patrigest S.p.A.	1.535	1.535
Moon Energy S.r.l.	150	150
Abaco Team S.p.A.	2.137	2.137
Abaco Team Engineering S.r.l.	81	81
Gabetti Lab S.r.l.	510	25
Totale partecipazioni in controllate	10.494	10.388

Nota: Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2022 si rimanda all'Allegato 3.

Gabetti Agency S.p.A.

Il valore della partecipazione in Gabetti Agency S.p.A., pari ad euro 3.855 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Gabetti Mutuicasa S.p.A.

Il valore della partecipazione in Gabetti Mutuicasa S.p.A., pari ad euro 2.226 mila, è stata svalutata di euro 379 mila per adeguare il valore di carico alla quota di patrimonio netto della società partecipata.

Moon Energy S.r.l.

Il valore della partecipazione in Moon Energy S.r.l., pari ad euro 150 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio. Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile con i risultati attesi dalla controllata.

Patrigest S.p.A.

Il valore della partecipazione in Patrigest S.p.A., pari ad euro 1.535 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Abaco Team S.p.A.

Al 31 dicembre 2022 la partecipazione della società Abaco Team S.p.A., pari ad euro 2.137 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.



Abaco Team Engineering S.r.l.

Il valore della partecipazione in Abaco Team Engineering S.r.l., pari ad euro 81 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Gabetti Lab S.p.A.

In data 4 luglio 2022, a seguito della delibera assembleare del 24 giugno 2022, la società ha effettuato un versamento per aumento capitale sociale pari ad euro 485 mila, tramite rinuncia di crediti, incrementando il valore della partecipazione nella società Gabetti Lab S.p.A. Ad esito di detto aumento, il valore della partecipazione in Gabetti Lab S.p.A. è pari ad euro 510 mila.

IMPAIRMENT TEST

Con riferimento alla controllata Gabetti Agency S.p.A. si evidenzia che la partecipazione totalitaria detenuta in Tree Real Estate S.r.l. è stata sottoposta al test di impairment per verificarne la tenuta del valore di iscrizione.

Il modello valutativo utilizzato per la stima del valore d'uso incorpora un flusso terminale o *terminal value*, in sintonia con la prospettiva di continuità aziendale delle società che compongono la CGU Tree Real Estate oggetto di analisi tranne per la partecipazione in Professionecasa che nel corso del 2022 è diminuita al 13,76%, per la quale il valore è stato determinato sulla base del valore di compravendita dell'80% delle quote rapportato alla quota detenuta ora dal Gruppo.

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 lungo il periodo di Piano.

In tale contesto, gli Amministratori monitoreranno pertanto sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti della stima di recuperabilità del valore di iscrizione.

Qualora si dovessero in futuro consuntivare risultati significativamente diversi dalle stime effettuate, non si può escludere che potrebbero essere necessarie rettifiche, ad oggi non prevedibili, al valore contabile della partecipazione Gabetti Agency iscritta in bilancio.

CGU Tree Real Estate

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* interamente detenuta dal Gruppo Gabetti, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (*Gabetti Franchising Agency e Grimaldi*) e nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*) ed assicurativa (*Assicurare*); quest'ultima è stata costituita nel 2022. Inoltre nel corso del 2022 è stato ceduto l'80% delle azioni di Professionecasa S.p.A. all'attuale Top Management attraverso

un'operazione di management buy-out; la quota detenuta dal Gruppo è attualmente pari al 13,76%.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2022 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base del budget 2023 e del piano 2024 per tutte le società facenti parte della CGU Tree Real Estate tranne Assicurare per la quale non è ancora presente un piano 2024; mentre per Professionecasa il valore è stato determinato sulla base del valore di compravendita dell' 80% della partecipazione rapportato alla quota detenuta dal Gruppo.

Rispetto a quanto stimato nel piano 2022-2024 approvato in data 28 febbraio 2022 il consuntivo 2022 si è dimostrato complessivamente superiore mentre il budget 2023 è previsto leggermente inferiore.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società; è stato considerato un fattore *g* di crescita pari all' 1%, in considerazione delle attese inflazionistiche (tale valore risulta inferiore alla stima dell'inflazione a lungo termine del 2%).

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 3,6% (in considerazione che le aziende del *panel* utilizzato risultano dimensionalmente più grandi rispetto alla CGU in oggetto) ed un additional risk premium dello 0,75%, quest'ultimo in crescita rispetto allo 0,5% del 2021 (in considerazione di alcune stime inserite a piano e dell'attuale contesto immobiliare).

Lo IAS 36 precisa infatti che un tasso di attualizzazione che rifletta “*le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività corrisponde al rendimento che gli investitori richiederebbero se si trovassero nella situazione di dover scegliere un investimento che generasse flussi finanziari di importi, tempistica e rischio equivalenti a quelli che l'entità si aspetta che derivino dall'attività in oggetto*”.

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (*Ke*) è stata stimata pari all' 11,36% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (*Kd*) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 4,79%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 11,17% (nell'esercizio 2021 era stato pari al 10,62%).

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è emersa una necessità di svalutazione di euro 369 mila in relazione alla partecipazione di Tree Re in Gabetti Agency e tale svalutazione è stata recepita in bilancio.

Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (*Enterprise Value/Ebitda*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri.

Nota n. 4: Partecipazioni in collegate

Al 31 dicembre 2022 la voce comprende unicamente la partecipazione detenuta nella società G Rent S.p.A. pari ad euro 12 mila (al 31/12/2021 pari ad euro 12 mila).

Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 30 giugno 2022 si rimanda all'Allegato 3.

Si precisa che in data 21 dicembre 2022 la quota della partecipazione detenuta nella società NPLs Re_Solutions S.r.l., pari al 15% del capitale sociale della società, è stata ceduta alla società Rina Prime Value Services S.p.A. al prezzo di euro 380 mila. Tale cessione ha generato una plusvalenza pari ad euro 331 mila.

Nota n. 5: Attività per imposte differite

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
Imposte anticipate - IRES	2.774	2.853
Totale imposte anticipate	2.774	2.853

Le imposte anticipate sono iscritte a fronte della probabilità di conseguire, nei futuri esercizi, redditi imponibili consolidati sufficientemente capienti da assorbirne l'ammontare.

Si riferiscono al potenziale utilizzo, in base ai risultati di gruppo previsti per il biennio 2023-2024, di perdite pregresse della Società per euro 11.558 mila (il cui effetto a livello di imposte è pari a 2.774 mila).

Nell'anno si è provveduto a rilasciare il credito di euro 2.853 mila dovuto all'utilizzo di imposte anticipate su perdite pregresse a seguito degli imponibili conseguiti nell'esercizio 2022.

In via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRES per complessivi euro 11.959 mila, rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel Piano Strategico.

Tale potenziale attività per imposte anticipate risulta composta dalle seguenti voci:

- perdita fiscale del 2019 per euro 60 mila;
- perdita fiscale del 2018 per euro 183 mila;
- perdita fiscale del 2017 per euro 157 mila;
- perdita fiscale del 2016 per euro 175 mila;

- perdita fiscale del 2015 per euro 690 mila;
- perdita fiscale del 2014 per euro 529 mila;
- perdita fiscale del 2013 per euro 1.884 mila;
- perdita fiscale del 2012 per euro 1.442 mila;
- perdita fiscale del 2011 per euro 1.720 mila;
- perdita fiscale del 2010 per euro 2.019 mila;
- perdita fiscale del 2009 per euro 1.815 mila;
- maggior perdita 2009/2010 e 2011 derivante dall'istanza di rimborso IRES a seguito della deducibilità dell'IRAP versata sul costo dei dipendenti per euro 167 mila;
- perdite fiscali di società uscite dal consolidato fiscale ma il cui utilizzo è rimasto a disposizione della Capogruppo per euro 261 mila;
- quota spese fusione La Gaiana Spa per euro 36 mila;
- accantonamenti a rischi e oneri futuri per euro 636 mila;
- accantonamenti svalutazione crediti per euro 24 mila;
- ammortamento marchi per euro 7 mila;
- compensi ad amministratori non pagati per euro 126 mila;
- maggiore valore ammortamento relativo a investimenti in beni materiali strumentali nuovi per euro 6 mila;
- imposte deducibili non pagate per euro 22 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRAP sulla quota spese fusione La Gaiana S.p.A. per euro 8 mila e sui marchi per euro 2 mila, per complessivi euro 10 mila.

Il dettaglio delle voci componenti la fiscalità differita ed anticipata è esposto tra gli allegati.

Nota n. 6: Altre attività a lungo termine

La voce accoglie:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
Depositi cauzionali vari	52	59
Totale altre attività MLT	52	59

I depositi cauzionali vari sono costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale e dai depositi cauzionali riferiti al noleggio auto. Tale voce al 31 dicembre 2022 ha registrato un decremento netto pari ad euro 7 mila dovuto a minori depositi su contratto d'affitto e sul noleggio auto per euro 29 mila, al deposito cauzionale relativo al contratto di locazione della nuova sede territoriale di Como e della sede di Genova per euro 22 mila.

ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 7: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

Sono composti dai crediti verso società controllate per euro 22.051 mila, dai crediti tributari per euro 808 mila e dagli altri crediti a breve termine per euro 1.028 mila, così come qui di seguito dettagliato:

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
<i>- Imprese controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Agency S.p.A.	3.577	5.086
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	996	643
Patrigest S.p.A.	755	378
Moon Energy S.r.l.	29	0
Abaco Team S.p.A.	782	2.250
Abaco Team Engineering S.r.l.	364	24
Gabetti Lab S.p.A.	246	153
Altri crediti :		
Gabetti Agency S.p.A.	199	141
Patrigest S.p.A.	206	49
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	9	3
Moon Energy S.r.l.	6	0
Gabetti Lab S.p.A.	9.830	3.947
Abaco Team S.p.A.	1.061	522
Abaco Team Engineering S.r.l.	567	147
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	153	1.272
Tree Real Estate S.r.l.	865	627
Grimaldi Franchising S.p.A.	358	1
Monety S.r.l.	462	272
Professionecasa S.p.A.	0	358
Assicurare S.r.l.	10	0
Professionecasa Torino S.r.l.	0	28
Professionecasa Cagliari S.r.l.	0	12
Altri crediti :		
Monety S.r.l.	3	1
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	832	576
Tree Real Estate S.r.l.	724	24
Grimaldi Franchising S.p.A.	17	27
Professionecasa S.p.A.	0	15
Totale crediti verso imprese controllate	22.051	16.556

I crediti commerciali sono relativi alle prestazioni di servizi effettuate nei confronti delle società del Gruppo; gli altri crediti sono relativi alla procedura dell'I.V.A. di Gruppo, oltre ai crediti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata e da dividendi non ancora incassati. I suddetti crediti sono tutti esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate rettifiche di valore.

Al 31 dicembre 2022 i crediti verso la società Professionecasa S.p.A. sono ricompresi tra gli "altri crediti a BT", in quanto non più sottoposta al controllo della Società.

Crediti tributari

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
- Crediti verso l'Erario per IVA di Gruppo	0	122
- Crediti IRES	756	823
- Erario c/interessi su rimborsi richiesti	2	2
- Crediti IRAP	65	65
- Altri crediti	62	61
- Fondo svalutazione su crediti tributari	-77	-77
Totale crediti tributari	808	996

I crediti IRES si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dall'applicazione della tassazione consolidata (ritenute d'acconto).

I crediti IRAP si riferiscono a crediti chiesti a rimborso per euro 6 mila ed al credito d'imposta utilizzabile ai fini IRAP derivante dalla trasformazione dell'ACE per complessivi euro 59 mila.

Trattandosi di un credito derivante dalla trasformazione dell'ACE del 2014, essendo scadute le cinque rate costanti, il credito non utilizzato è diventato illimitatamente utilizzabile a partire dal 2019. L'importo di euro 59 mila è la quota residua post-utilizzo 2022.

Si precisa che tale credito è stato completamente svalutato, con l'iscrizione di un fondo di pari importo, in quanto è incerta la sua recuperabilità.

Si precisa, inoltre, che tale voce comprende i crediti verso l'erario per il rimborso IVA sulle auto per euro 16 mila ed i crediti per interessi per euro 2 mila, entrambi totalmente svalutati, in quanto è incerta la recuperabilità degli stessi.

Tali svalutazioni sono ricomprese nel fondo svalutazione dei crediti tributari.

Tra gli altri crediti, inoltre, sono ricompresi euro 6 mila riferiti a crediti derivanti da disposizioni straordinarie a sostegno dell'economia adottate nel periodo COVID-19 e da euro 11 mila riferiti a crediti d'imposta da investimenti su beni strumentali.

Si precisa che la società al 31 dicembre 2022 ha un debito verso l'Erario per IVA di Gruppo, a differenza dell'esercizio precedente in cui vantava un credito.

Altri crediti BT

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
Risconti attivi	135	103
Crediti vari	517	12
Depositi cauzionali	0	96
Acconti a fornitori	16	23
Crediti verso dipendenti	12	13
Crediti verso collegate	207	131
Altri crediti verso clienti	164	77
Fondo svalutazione su crediti vari	-23	0
Totale altri crediti BT	1.028	455

Nella voce “Risconti attivi” sono compresi euro 5 mila per informazioni commerciali, euro 4 mila per assicurazioni, euro 63 mila per canoni di manutenzione, euro 25 mila per consulenze, euro 2 mila per radiomobili e spese telefoniche, euro 26 mila per quote associative, euro 6 mila per noleggio auto, euro mille per commissioni su fidejussioni ed euro 3 mila per prestazioni varie.

La voce “Crediti verso collegate” comprende unicamente i crediti commerciali e i crediti diversi verso la società G Rent S.p.A.. Si precisa che al 31 dicembre 2021 erano ricompresi anche i crediti della società NPLs Re_Solutions S.r.l., non più società collegata, ora ricompresi tra gli “Altri crediti verso clienti”.

La voce “Altri crediti verso clienti” è riferito soprattutto alla fatturazione dei servizi corporate e riaddebiti diversi alla società Wikicasa S.r.l. ed alla fatturazione di servizi marketing. L’incremento della stessa e della voce “Crediti vari” è dovuto alla riclassifica dei crediti verso la società Professionecasa S.p.A. non più sottoposta al controllo della Società.

Al 31 dicembre 2022 si è proceduto all’accantonamento di un fondo svalutazione crediti pari ad euro 23 mila, a parziale rettifica di alcuni crediti di difficile esigibilità.



Nota n. 8: Altri crediti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
Moon Energy S.r.l.	355	78
Gabetti Agency S.p.A.	14.025	14.415
Abaco Team Engineering S.r.l.	0	254
Abaco Team S.p.A.	407	1.389
Tree Real Estate S.r.l.	0	1.600
Verso banche	1.250	1.237
Totale altri crediti finanziari BT	16.037	18.973

I crediti finanziari verso Gabetti Agency S.p.A. e Abaco Team S.p.A. sono regolati a tassi di mercato.

I finanziamenti fruttiferi sono regolati al tasso fisso del 3,25% per Gabetti Agency S.p.A. e Abaco Team S.p.A..

Il credito finanziario verso Moon Energy S.r.l. è un finanziamento infruttifero.

Si precisa che nel corso dell'anno i finanziamenti verso Abaco Team Engineering S.r.l. e Tree Real Estate S.r.l. sono stati completamente rimborsati.

Le attività finanziarie a breve termine verso banche sono rappresentate dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1,2 milioni, sulla quale sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 50 mila (al lordo delle ritenute fiscali).

Sulla base di IFRS 9 la polizza è stata iscritta nella categoria residuale delle attività finanziarie "FVTPL" e dunque valutata al "fair value" con variazioni rilevate a conto economico.

Nota n. 9: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2022 sono pari ad euro 1.599 mila, in aumento rispetto ad euro 979 mila di fine esercizio precedente, prevalentemente composte da depositi bancari.

Totale Indebitamento Finanziario

Di seguito si evidenzia la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide	20	11
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	1.579	968
C - Altre attività finanziarie correnti	1.250	1.237
D - Liquidità (A + B + C)	2.849	2.216
E - Debito finanziario corrente	-4.170	-5.739
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.084	-893
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-5.254	-6.632
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-2.405	-4.416
I - Debito finanziario non corrente	-2.788	-7.132
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-2.788	-7.132
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-5.193	-11.548

Per il commento alla suddetta posizione finanziaria netta si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in allegato.

Nota n. 10: Capitale sociale

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

Nota n. 11: Riserve

Il dettaglio delle riserve si evince dallo schema di stato patrimoniale.

La riserva sovrapprezzo azioni è rimasta invariata rispetto all'anno precedente.

La voce "Altre riserve", pari ad euro 5.303 mila (euro 1.260 mila del 31 dicembre 2021), ha avuto un incremento di euro 4.043 mila, composto dalla destinazione del risultato dell'anno precedente, come da delibera assembleare del 29 aprile 2022, per euro 202 mila a riserva legale e per euro 3.841 mila a riserva straordinaria.

SITUAZIONE AL 31/12/2022

Riepilogo delle utilizzazioni
effettuate negli ultimi 3
esercizi

Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale *	14.870	B	14.870		
- Riserve di capitale:					
Sovraprezzo azioni **	10.138	A-B-C	10.138	719	
- Riserve di utili	5.341	B	5.341		
Riserva legale	265	B	265		
Riserva straordinaria	5.038	A-B-C	5.038		
Altre riserve	-		-		
Utili a nuovo	38		38		
Utile d'esercizio al 31.12.22	8.065		8.065		
Situazione al 31/12/2022					
Totale	38.414		38.414	719	-
Quota non distribuibile			17.843		
Residuo quota distribuibile			20.571		

Legenda

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

*: la possibilità di utilizzazione per copertura perdite è subordinata al preventivo utilizzo di tutte le altre riserve

** : l'ammontare della riserva non è distribuibile fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite del quinto del capitale sociale

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 12: Debiti finanziari a medio/lungo termine

La voce risulta pari ad euro 2.788 mila (euro 7.132 mila al 31 dicembre 2021) ed è composta per euro 1.500 mila dal finanziamento fruttifero verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. e, per euro 1.288 mila, dalla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16.

Tale voce si è decrementata rispetto ad euro 7.132 mila del 2021 a seguito del rientro del finanziamento soci per euro 4.500 mila, al netto della riclassifica dal breve termine di parte del debito finanziario riferito all'IFRS 16 per euro 156 mila.

Al 31 dicembre 2022, il tasso medio annuo d'interesse di Gruppo sui finanziamenti a lungo termine di cui sopra, è stato pari allo 3,92%.

Nota n. 13: Passività per imposte differite

La voce include imposte differite passive calcolate sulle rettifiche IAS rilevate sul TFR e sugli ammortamenti al 31 dicembre 2022 pari ad euro 22 mila e sulle differenze temporanee relative ai dividendi pari ad euro 49 mila.

Nota n. 14: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include esclusivamente il TFR e presenta la movimentazione seguente:

Saldo al 31.12.2021	451
- Quota maturata nell'esercizio	246
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-97
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-101
- Indennità liquidate nell'esercizio (al netto della quota recuperata dal f.do tesoreria Inps)	-31
- Fondo trasferito da/ad altre società del Gruppo	-16
- Utilizzo fondo per imposta sostitutiva	-6
- utili/perdite attuariali	-71
Saldo al 31.12.2022	374

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2022 sono state le seguenti:

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato;
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2022

- frequenza anticipazioni 2,10%
- frequenza turnover 12,50%

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

Lo scenario economico-finanziario utilizzato per la valutazione viene descritto dalla seguente tabella:

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	3,63%
Tasso annuo di inflazione	2,30%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	3,225%
Tasso annuo incremento TFR	1,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Corporate AA con duration 7-10 anni rilevato alla data della valutazione.

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre
2022

DBO al 31.12.2022

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Property Solutions S.p.A.	377.439,41	371.505,18	369.931,87	379.084,53	375.424,30	373.415,68

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Property Solutions S.p.A.	3.785,90	5,90

Anni	Erogazioni previste
1	59.816,67
2	52.301,64
3	46.135,68
4	40.684,38
5	35.869,49

Nota n. 15: Fondi a lungo termine

Trattasi del fondo rischi ed oneri per euro 2.643 mila relativo:

- 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 e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili.



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.

Marcegaglia Investments S.r.l., in merito alla eventuale escussione della fideiussione, ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei crediti sia ipotecari che chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

- 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.

Analogamente alla prima garanzia, Marcegaglia Investments S.r.l. ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023.

PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 16: Debiti commerciali e altre passività a breve termine

Sono composti dai debiti verso fornitori per fatture da ricevere e per fatture già ricevute per l'importo di euro 1.487 mila (euro 1.476 mila al 31.12.2021) e dalle seguenti ulteriori voci:

Debiti verso controllate

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
<i>- Imprese controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Abaco Team S.p.A.	291	46
Gabetti Lab S.p.A.	10	0
Gabetti Agency S.p.A.	15	29
Patrigest S.p.A.	22	0
Altri debiti :		
Gabetti Agency S.p.A.	937	1.139
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	740	331
Patrigest S.p.A.	40	28
Moon Energy S.r.l.	56	0
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Tree Real Estate S.r.l.	37	1
Altri debiti :		
Grimaldi Franchising S.p.A.	171	148
Professionecasa S.p.A.	0	174
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	359	482
Tree Real Estate S.r.l.	264	163
Assicurare S.r.l.	32	0
Monety S.r.l.	713	568
Totale debiti verso controllate	3.687	3.109

Il debito verso le società controllate è comprensivo per euro 2.246 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata (euro 1.777 mila al 31.12.2021).

Si precisa che al 31 dicembre 2022 gli importi relativi ai debiti verso la società Professionecasa S.p.A. sono ricompresi nelle voci "Debiti verso fornitori per fatture ricevute e da ricevere" e "Altri debiti" in quanto non più sottoposta al controllo della società.

Debiti tributari

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
Debiti verso l'Erario per IVA di Gruppo	778	0
Ritenute fiscali per IRPEF	163	188
Altri debiti verso l'Erario	4	2
Totale debiti tributari	945	190

Si evidenzia che nell'esercizio precedente la società aveva un credito verso l'Erario per IVA di Gruppo, mentre quest'anno la posizione risulta a debito ed è riferita alla liquidazione IVA del mese di dicembre 2022.

Debiti verso Istituti di previdenza

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	37	36
Debiti verso INPS	373	428
Debiti verso Enti Dirigenti	30	29
Debiti verso INAIL	2	1
Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.	442	494

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di dicembre 2022.

Altri debiti

	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021
Debiti verso dipendenti	1.161	1.089
Debiti diversi	53	36
Altri risconti passivi	3	2
Totale altri debiti	1.217	1.127



I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi quattordicesima, ferie, r.o.l. e premi da liquidare.

Nella voce altri risconti passivi sono ricomprese le quote per gli anni futuri relative ai crediti d'imposta sugli investimenti in beni strumentali.

Nota n. 17: Debiti finanziari a breve termine

La voce al 31 dicembre 2022 ammonta ad euro 5.254 mila (euro 6.632 mila al 31 dicembre 2021) e si riferisce al debito per interessi maturati sul finanziamento verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. per euro 285 mila, al finanziamento ricevuto da Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 3.319 mila, da Tree Real Estate S.r.l. per euro 501 mila, da Abaco Team Engineering S.r.l. per euro 350 mila e alla quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2022 relativo all'applicazione dello standard IFRS 16 pari ad euro 799 mila.

Si precisa che il finanziamento ricevuto da Gabetti Lab S.p.A. nell'esercizio precedente pari ad euro 2.501 mila, è stato completamente rimborsato nel corso del 2022.

Nota n. 18: Fondi rischi ed oneri

Al 31 dicembre 2022 la voce "Fondi per rischi ed oneri" a breve termine ammonta ad euro 6 mila (euro 6 mila al 31 dicembre 2021) ed è composta unicamente dall'accantonamento per un avviso bonario da parte dell'INPS per il ritardato versamento del contributo di licenziamento riferito alle procedure 2013, collettive ed individuali, oltre a sanzioni ed interessi.

ALTRE INFORMAZIONI

Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2022 i titoli di terzi depositati presso la Società sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro 2 mila per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso BPER Banca S.p.A. (già Banca Carige S.p.A.)
- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro 12 mila per azioni della società G Rent S.p.A..

Consolidato fiscale

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. nell'anno 2011 (incorporata in Cifin S.p.A. a sua volta incorporata nella società Investment & Development S.p.A.) le perdite residue prodotte dalla "Consolidata" sono rimaste nella disponibilità della "Consolidante" Gabetti Property Solutions S.p.A..

In caso di effettivo utilizzo di tali perdite da parte della "Consolidante", ovvero nel momento in cui tali perdite avrebbero potuto essere utilizzate da Investment & Development S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A. si impegna a riconoscere a Investment & Development S.p.A. il credito per imposta che ne deriverà.

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2022, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 85 mila.

In caso di cessazione di almeno una delle società, le perdite che non fossero utilizzate, non andrebbero più indennizzate.

Passività potenziali

La Società ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie fiscali o relative a controversie con terzi (clienti o fornitori) il cui rischio di soccombenza appare possibile e di cui di seguito si dà informativa:

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.

Per le pratiche di cui sopra, il cui valore non appare significativo, 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.

CONTO ECONOMICO

Nota n. 19: Ricavi

La voce ricavi pari ad euro 9.454 mila (euro 8.315 mila al 31 dicembre 2021) è composta prevalentemente da ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo e regolati sulla base di accordi contrattuali a condizioni di mercato, già evidenziati in dettaglio nella Relazione sulla Gestione.

Nota n. 20: Altri proventi

La voce altri proventi pari ad euro 78 mila (euro 156 mila al 31 dicembre 2021) è composta principalmente da sopravvenienze attive per euro 71 mila.

Nota n. 21: Costi per il personale

Al 31 dicembre 2022, il costo del personale ammonta ad euro 4.506 mila. L'incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è pari ad euro 261 mila soprattutto a seguito dell'incremento del numero dei dipendenti e allo stanziamento di premi

La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente:

	31.12.2021	Entrate	Trasferiti	Usciti	31.12.2022	Media giornaliera 2022	Media giornaliera 2021
Dirigenti	6	0	0	0	6	6	6
Quadri	7	0	0	-1	6	6	7
Impiegati	39	10	-1	-6	42	40	40
Totale	52	10	-1	-7	54	52	53

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2022	Anno 2021
Salari e stipendi	3.324	3.103
Oneri sociali	936	937
Accantonamento TFR	246	204
Altri costi per il personale	0	1
Totale costi per il personale	4.506	4.245

Nota n. 22: Ammortamenti

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2022	Anno 2021
Mobili e arredi	26	21
Attrezzature d'ufficio	9	8
Macchine contabili ed elettroniche	16	16
Radiomobili	1	0
Migliorie beni di terzi	60	58
Diritto d'uso immobili	703	617
Diritto d'uso automezzi	83	87
Ammortamento immobilizz. materiali	898	807
Software	47	46
Marchi e licenze	7	6
Ammortamento immobilizz. immateriali	54	52
Totale ammortamenti	952	859

Tale voce è riferita prevalentemente ai costi per ammortamento riferiti al diritto d'uso immobili pari ad euro 703 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 83 mila, iscritti sulla base di IFRS 16, standard in essere dal 1 gennaio 2019.

L'ammortamento del software si riferisce principalmente alla quota dell'anno relativa al sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne".

L'ammortamento delle migliorie beni di terzi si riferisce alla sede di Roma, Viale di Villa Grazioli ed agli uffici territoriali di Napoli, Padova, Firenze, Genova e Como.

Nota n. 23: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2022	Anno 2021
Canoni di manutenzione	588	496
Spese per energia, telefoniche, pulizia	139	96
Pubblicità e promozione	173	117
Consulenze diverse	1.774	1.573
Servizi società di revisione	56	54
Servizi per il personale	223	175
Costi di formazione e ricerca personale	70	15
Emolumenti amministratori	559	582
Emolumenti sindaci	50	50
Servizi da imprese controllate	768	591
Servizi finanziari	26	28
Assicurazioni	61	51
Libri e giornali	18	19
Altri costi	72	72
Totale costi per servizi	4.577	3.919

L'incremento netto della voce pari ad euro 658 mila è prevalentemente imputabile a maggiori costi per consulenze per euro 201 mila, specialmente riferiti ai compensi verso i "relationship manager" presenti sul territorio che hanno generato maggiori ricavi *intercompany*, maggiori costi per manutenzioni per euro 92 mila, per servizi al personale per euro 48 mila, per servizi da imprese controllate per euro 176 mila, per formazione e ricerca personale per euro 55 mila, per pubblicità e promozioni per euro 57 mila, per utenze e pulizia per euro 43 mila e per assicurazioni per euro 9 mila ed a minori costi per emolumenti agli amministratori per euro 23 mila e per servizi finanziari per euro 2 mila.

Nota n. 24: Altri costi operativi

	Anno 2022	Anno 2021
Godimento beni di terzi	248	169
Accantonamenti per rischi	0	482
Accantonamenti per svalutazione crediti attivo circolante	23	5
Altri costi:		
Spese societarie	24	24
Imposte e tasse	115	91
Quote associative	71	33
Spese di rappresentanza	98	99
Altri oneri di gestione	191	165
Totale altri costi	499	412
Totale altri costi operativi	770	1.068

Al 31 dicembre 2022 si è proceduto con l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, pari ad euro 23 mila, a fronte di alcuni crediti di difficile esigibilità.

La voce imposte e tasse è principalmente composta da IVA indetraibile per euro 80 mila e da imposte relative alla raccolta e smaltimento dei rifiuti per euro 29 mila.

Gli altri oneri di gestione comprendono, prevalentemente, sopravvenienze passive per euro 54 mila, spese per carburanti e lubrificanti per euro 53 mila, spese per cancelleria, materiale di consumo e cespiti da spendere per euro 35 mila, spese per costi indeducibili per euro 28 mila e spese per altri oneri diversi di gestione per euro 14 mila.

Nota n. 25: Proventi finanziari

	Anno 2022	Anno 2021
<i>Dividendi:</i>		
Abaco Team Engineering S.r.l.	380	0
Abaco Team S.p.A.	90	1.194
Gabetti Lab S.r.l.	4.090	609
Dividendi	4.560	1.803
<i>Plusvalenze da cessione partecipazioni:</i>		
NPLs Re_Solutions S.r.l.	331	0
Altri proventi finanziari	575	152
Totale proventi finanziari	5.466	1.955

In data 21 dicembre 2022 la quota della partecipazione detenuta nella società NPLs Re_Solutions S.r.l., pari al 15% del capitale sociale della società, è stata ceduta alla società Rina Prime Value Services S.p.A. al prezzo di euro 380 mila. Tale cessione ha generato una plusvalenza pari ad euro 331 mila.

Gli altri proventi finanziari includono principalmente: per euro 559 mila gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo, Abaco Team S.p.A., Tree Real Estate S.r.l., Abaco Team Engineering S.r.l. e Gabetti Agency S.p.A., per euro mille gli interessi attivi di conto corrente e per euro 13 mila gli interessi attivi maturati sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.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.

Nota n. 26: Oneri finanziari

La voce pari ad euro 483 mila (euro 451 mila al 31 dicembre 2021) è composta prevalentemente da interessi passivi sul finanziamento delle società del gruppo Gabetti Mutuicasa S.p.A., Gabetti Lab S.p.A., Tree Real Estate S.r.l. e Abaco Team Engineering S.r.l. per euro 110 mila, da interessi passivi sul finanziamento del socio Marcegaglia Investments S.r.l. per euro 285 mila e dall'effetto di IFRS 16 (leases), che ha generato costi finanziari per euro 84 mila.

Nota n. 27: Valutazione di attività finanziarie

E' composta dalla svalutazione sulla partecipazione in Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 379 mila (euro 536 mila al 31.12.2021).

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto indicato alla nota n. 3.

Nota n. 28: Imposte sul reddito

La voce positiva per euro 4.734 mila (positiva per euro 4.694 al 31 dicembre 2021) accoglie IRES da consolidato fiscale per euro 4.860 mila, l'iscrizione di imposte anticipate per euro 2.774 mila, al netto di imposte da esercizio precedente per euro 4 mila, dell'utilizzo di imposte anticipate per euro 2.853 mila e di imposte differite per euro 43 mila.

Il dettaglio analitico con l'evidenza delle differenze temporanee iscritte nell'esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte é evidenziato nell'apposito prospetto allegato alla presente nota.

Nota n. 29 : Informativa sui rischi

INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI

CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie di IFRS 9.

Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	59			59	6
Crediti commerciali	16.783			16.783	7
Attività finanziarie correnti	17.735	1.237		18.972	8
Disponibilità liquide	979			979	9
TOTALE	35.556	1.237		36.793	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Altre passività finanziarie M/L T	7.132			7.132	12
Debiti verso fornitori	4.585			4.585	16
Altre passività finanziarie	6.632			6.632	17
TOTALE	18.349			18.349	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	52			52	6
Crediti commerciali	22.415			22.415	7
Attività finanziarie correnti	14.787	1.250		16.037	8
Disponibilità liquide	1.599			1.599	9
TOTALE	38.853	1.250		40.103	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2022	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2022	NOTE
Altre passività finanziarie M/L T	2.788			2.788	12
Debiti verso fornitori	5.174			5.174	16
Altre passività finanziarie	5.254			5.254	17
TOTALE	13.216			13.216	

Gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono stati iscritti al *fair value* utilizzando parametri ufficiali rivenienti dall'emittente.

Al 31 dicembre 2022 si è proceduto ad un accantonamento al fondo svalutazione crediti per euro 23 mila a rettifica di alcuni crediti di difficile esigibilità.

Fair value di attività e passività finanziarie

Il *fair value* delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il *credit spread*.

Il *fair value* relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al *fair value* siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività e passività oggetto di valutazione;

- Livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 – che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro

31 dicembre 2021	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.237	1.237
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.237	1.237

Valori espressi in migliaia di Euro

31 dicembre 2022	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.250	1.250
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.250	1.250

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio:

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2021	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività disponibili per la vendita		14			8
Passività a Fair Value (TFR)			7	7	14
TOTALE	0	14	7	7	

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2022	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività disponibili per la vendita		13			8
Passività a Fair Value (TFR)			71	71	14
TOTALE	0	13	71	71	

Rischio di cambio

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di prezzo

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di tasso di interesse

La Società non è esposta a tale rischio

Rischi connessi alla liquidità disponibile ed all'indebitamento finanziario

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2022 il Gruppo ha stimato una generazione di cassa operativa positiva per euro 13,3 milioni, al netto di euro -1,7 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale ed euro -10,5 milioni derivante dalla gestione finanziaria.

Considerato inoltre che al 31 dicembre 2022 il Gruppo Gabetti dispone di euro 14,2 milioni di cassa e di euro 1,6 milioni di attività finanziarie prontamente liquidabili, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto per i 12 mesi successivi alla data del 31 dicembre 2022, comprensivo dei debiti finanziari correnti.

I debiti finanziari correnti sono in parte riferiti a debiti sorti nei confronti di Ifitalia S.p.A in relazione ad un contratto di Factoring (pro-solvendo), stipulato a fine 2021, limitatamente alla società Gabetti Lab S.p.A., per i crediti vantati nei confronti di un cliente su operazioni legate al business "ecobonus/superbonus" ed in parte relativi alla quota a breve relativa ai cinque mutui chirografari concessi.

Inoltre, il Gruppo dispone del finanziamento soci pari a massimi euro 13 milioni, sottoscritto in data 18 giugno 2021 che risulta utilizzato al 31 dicembre 2022 per circa Euro 1,5 milioni.

In ogni caso, l'andamento finanziario del Gruppo è strettamente correlato all'andamento dei risultati economici e un possibile peggioramento di essi, derivante dal peggioramento del mercato immobiliare potrebbe influenzare negativamente la capacità finanziaria del Gruppo.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", le obbligazioni finanziarie di Gabetti Property Solutions S.p.A., riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

2021

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Finanziamenti	13.764	0	6.632	7.132	0	13.764	12-17
Totale	13.764	0	6.632	7.132	0	13.764	

2022

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Finanziamenti	8.042	0	5.254	2.788	0	8.042	12-17
Totale	8.042	0	5.254	2.788	0	8.042	

Milano, 16 marzo 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
 Il Presidente e Amministratore Delegato
 Fabrizio Prete



PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Allegato n° 1) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Immateriali.

Allegato n° 2) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Materiali.

Allegato n° 3) - Elenco partecipazioni in imprese controllate e collegate al 31 dicembre 2022 ex-art. 2427 n. 5 C.C..

Allegato n° 4) – Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita e anticipata.

Allegato n° 5) – Prospetto di riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva.

Allegato n° 6) – Compensi corrisposti alla Società di Revisione

Allegato n. 7) – Relazione del Dirigente Preposto e dell'Amministratore Delegato

Allegato n° 8) – Relazione della Società di Revisione.

Allegato n° 9) – Relazione del Collegio Sindacale.

I prospetti supplementari e gli allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.

ALLEGATO N. 1

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo al 01.01.2022
Marchi e licenze	238		(197)		41
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.921		(2.797)	(11)	113
Immobilizzazione in corso e acconti	16			(8)	8
Totale	3.175	0	(2.994)	(19)	162

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammortamenti	Svalutazioni
Marchi e licenze	6				(6)	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7	8			(47)	
Immobilizzazione in corso e acconti		(8)				
Totale	13	0	0	0	(53)	0

(A) Di cui:

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2022
Marchi e licenze	244		(203)		41
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.936		(2.844)	(11)	81
Immobilizzazione in corso e acconti	8			(8)	0
Totale	3.188	0	(3.047)	(19)	122

ALLEGATO N. 2

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni.	Saldo 01.01.2022
			(A)		
Mobili e attrezzature d'ufficio	600		(434)		166
Macchine contabili ed elettroniche	689		(649)		40
Altri beni materiali	4.017		(2.143)		1.874
Totale	5.306	0	(3.226)	0	2.080

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazione	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Rivalutazioni
			(A)			
Mobili e attrezzature d'ufficio	58			(35)		
Macchine contabili ed elettroniche	20		0	(16)		
Altri beni materiali	1.183		(92)	(847)		
Totale	1.261	0	(92)	(898)	0	0

(A) Di cui (in unità di Euro):

Costo originario		(186)	(1)		
Ammortamenti ordinari		94	1		
Totale		(92)	0		

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2022
Mobili e attrezzature d'ufficio	658		(469)		189
Macchine contabili ed elettroniche	709		(665)		44
Altri beni materiali	5.014		(2.896)		2.118
Totale	6.381	0	(4.030)	0	2.351

ALLEGATO N. 3

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E ALTRE IMPRESE
(EX ART. 2427 N. 5 DEL CODICE CIVILE)
 (importi in migliaia di Euro)

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio netto		Risultato al 31.12.2022		Quota posseduta	Valore di carico (B)	Valore ex art. 2426 n.4 C.C. (C)	Differenze	
			Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota (A)	Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota				(A)-(B)	(C)-(B)
Controllate											
Gabetti Agency S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	4.650	3.882	3.882	1.662	1.662	100%	3.855	3.882	27	27
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	5.515	4.331	2.227	(737)	(379)	51,429%	2.227	2.227	0	0
Patrigest S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.550	1.623	1.623	231	231	100%	1.535	1.623	89	89
Abaco Team S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	2.000	2.732	2.732	546	546	100%	2.136	2.732	596	596
Abaco Team Engineering S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	100	302	302	173	173	100%	81	302	221	221
Gabetti Lab S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.000	6.907	3.523	5.887	3.003	51%	510	3.523	3.013	3.013
Moon Energy S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	34	(76)	(53)	(108)	(75)	70%	150	(53)	(203)	(203)
Totali		14.849	19.702	14.237				10.494	14.237	3.742	3.742
Collegate											
G Rent S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	61	2.373	390	(312)	(51)	16,43%	12	390	378	378
Totali		61	2.373	390				12	390	378	378

ALLEGATO N.4

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA
PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2021			UTILIZZI 2022		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3
Imposte (anticipate):						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(11.887.500)	24,00%	(2.853.000)	11.887.500	24,00%	2.853.000
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
TOTALE	(11.887.500)		(2.853.000)	11.887.500		2.853.000
Imposte differite:						
F.do TFR IAS	3.184	24,00%	764	(3.184)	24,00%	(764)
Storno ammort.immobil.immat IAS	8.554	24,00% 3,90%	2.053 334	0	24,00% 3,90%	0 0
Storno ammort.mobil.mat. IAS	872	24,00% 3,90%	209 34	(123)	24,00% 3,90%	(30) (5)
Dividenti non incassati	30.470	24,00%	7.313	(30.470)	24,00%	(7.313)
TOTALE	43.080		10.707	(33.777)		(8.112)
Imposte differite (anticipate) nette	(11.844.420)		(2.842.293)			
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(61.064.044)	24,00%	(14.655.371)			
- per altro	(7.271.178)	24,00% 5,57%	(1.745.083) (14.399)			

./.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA
PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	NUOVE ISCRIZIONI 2022			ESERCIZIO 31/12/2022		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)		(A3+B3+C3)
Imposte (anticipate):						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(11.558.013)	24,00%	(2.773.923)	(11.558.013)	24,00%	(2.773.923)
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
TOTALE	(11.558.013)		(2.773.923)	(11.558.013)		(2.773.923)
Imposte differite:						
F.do TFR IAS	70.877	24,00%	17.011 (*)	70.877	24,00%	17.011
Storno ammort.immobil.immat IAS	6.076	24,00% 3,90%	1.459 237	14.630	24,00% 3,90%	3.512 571
Storno ammort.mobil.mat. IAS	2.545	24,00% 3,90%	611 99	3.294	24,00% 3,90%	790 128
Dividenti non incassati	204.510	24,00%	49.082	204.510	24,00%	49.082
TOTALE	284.008		68.499	293.311		71.094
Imposte differite (anticipate) nette				(11.264.702)		(2.702.829)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo				(46.263.383)	24,00%	(11.103.212)
- per altro				(3.565.811)	24,00% 5,57%	(855.795) (9.808)

ALLEGATO N. 5

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

	IRES		IRAP		TOTALE
Utile prima delle imposte	3.331.688,00		3.331.688,00		
Aliquota teorica applicabile	24,00%		0,00%		24,00%
Redditi non imponibili	- 386.300,00	-2,78%	- 399.905,00	0,00%	-2,78%
Dividendi non imponibili	- 4.525.231,00	-32,60%	- 4.560.200,00	0,00%	-32,60%
Svalutazioni non deducibili	379.000,00	2,73%	379.000,00	0,00%	2,73%
Costi indeducibili	280.913,00	2,02%	1.061.600,00	0,00%	2,02%
Accantonamenti non deducibili	-	0,00%	23.000,00	0,00%	0,00%
Altre differenze permanenti	- 91.967,00	-0,66%	19.307,00	0,00%	-0,66%
Differenze temporanee relative ad anni precedenti	- 55.595,00	-0,40%	80.552,00	0,00%	-0,40%
Aliquota effettiva da fiscalità corrente	-7,69%		0,00%		-7,69%
Variaz. da consolidato (int.passivi, perdite e ACE)		-138,17%		0,00%	-138,17%
Variaz. da fiscalità anticipata/differita		3,66%		0,01%	3,67%
Variaz. da imposte esercizi precedenti		0,11%		0,00%	0,11%
Imponibile fiscale	- 1.067.492,00		- 226.062,00		
Aliquota effettiva	-142,09%		0,01%		-142,08%

ALLEGATO N. 6

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.
COMPENSI CORRISPOSTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE

(Valori in migliaia di Euro)

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti di Consob, di seguito vengono indicati i compensi maturati nel 2022 verso la Società di Revisione:

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compensi esercizio 2022
Revisione contabile	Mazars Italia S.p.A.	Capogruppo	56
Revisione contabile	Mazars Italia S.p.A.	Controllate	205
Servizi di attestazione (1)	Mazars Italia S.p.A.	Capogruppo	4
Servizi di attestazione (1)	Mazars Italia S.p.A.	Controllate	4
Altri servizi (2)	Mazars Italia S.p.A.	Capogruppo	28
Totale			297

(1) Servizi di attestazione dichiarazioni fiscali

(2) Pareri di congruità e altre attività legate agli aumenti di capitale



ALLEGATO N. 7: Relazione del Dirigente Preposto, del Presidente e dall'Amministratore Delegato

ATTESTAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

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 di esercizio nel corso dell'esercizio 2022.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022:

- 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 sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 16 marzo 2023

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato
Roberto Busso

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.
39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. (di seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Valutazione delle partecipazioni

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio separato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Partecipazioni”.

Note esplicative al bilancio separato – Nota 3 e Nota 27.

Descrizione dell’aspetto chiave della revisione contabile

Le partecipazioni sono iscritte in bilancio al valore complessivo di euro 10.494 mila e sono perlopiù riferite a società controllate. In taluni casi queste possiedono quote di interessenza in altre entità che, per conseguenza, sono controllate o collegate indirette della Società. Tra queste, vi sono le seguenti partecipazioni che presentano dei differenziali significativi tra il valore di carico e il valore pro quota del patrimonio netto contabile:

- Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. (controllata direttamente dalla Società);
- Tree Real Estate S.r.l. (controllata indiretta tramite la precedente);
- Wikicasa S.r.l. (collegata per il tramite di Abaco Team S.p.A.).

La valutazione delle partecipazioni ha rappresentato un aspetto chiave nell’ambito della revisione del bilancio separato, in considerazione del relativo ammontare, della complessità dei processi connessi e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore recuperabile.

Procedure di revisione svolte

In risposta a questo aspetto chiave, l’approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure:

- individuazione e comprensione dei presidi organizzativi e dei controlli previsti dal sistema di controllo interno della Società sul processo di valutazione delle partecipazioni e sulle modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore delle stesse;
- analisi della movimentazione della voce nel periodo, esaminandone le componenti maggiormente significative;
- verifica della corretta classificazione e del relativo trattamento contabile sulla base dei principi di riferimento;
- ottenimento e analisi dei progetti di bilancio chiusi al 31 dicembre 2022 per le società partecipate, di cui, perlopiù, effettuiamo procedure di revisione completa, ovvero procedure limitate, in funzione della rispettiva rilevanza;
- confronto del valore delle partecipazioni con la percentuale di patrimonio netto detenuta dalla Società e valutato l’eventuale necessità di uno stanziamento di un fondo per perdite su partecipazioni.

Relativamente all’impairment test, anche con il supporto di esperti Mazars, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni e ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori (piani 2022 – 2024 e budget 2023);
 - analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate l’anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l’affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
-

- analizzato i test di impairment predisposti dalla Società con riguardo alla CGU ("Cash Generating Unit") Tree Real Estate S.r.l. (inclusa in Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.), riscontrando la conformità degli stessi ai principi contabili di riferimento;
- esaminato le assunzioni chiave sulla base del modello di impairment, in particolare quelle relative ai flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione, oltre alla valorizzazione del "terminal value", anche mediante l'analisi di benchmark;
- verificato l'accuratezza matematica dei modelli di calcolo utilizzati;
- verificato la completezza e l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

Recuperabilità dei crediti per imposte anticipate

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio d'esercizio – "Principi generali di redazione", paragrafo: "Criteri di valutazione", punto: "Fiscalità corrente e differita".

Note esplicative al bilancio d'esercizio – Nota 5

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione contabile

I crediti per imposte anticipate iscritti nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 ammontano a euro 2,8 milioni, interamente riferibili alle perdite fiscali pregresse.

L'iscrizione di tali poste implica una stima significativa da parte degli Amministratori circa la probabile presenza di imponibili fiscali futuri sufficienti al recupero delle imposte anticipate. Tale stima è caratterizzata da elevata complessità e per tale ragione abbiamo considerato la valutazione delle imposte anticipate un aspetto chiave dell'attività di revisione, anche in considerazione dell'attuale contesto di incertezza che contraddistingue i mercati.

Procedure di revisione svolte

In risposta a questo aspetto chiave, l'approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure:

- comprensione e valutazione del complesso dei presidi organizzativi e dei controlli previsti su tale aspetto chiave;
- lettura e analisi critica dell'attestazione scritta ottenuta da parte della Direzione circa le modalità di calcolo e le assunzioni considerate nelle previsioni economiche – finanziarie, utilizzate al fine di stimare la recuperabilità delle imposte anticipate;
- analisi della ragionevolezza delle principali assunzioni utilizzate dagli Amministratori, alla luce della normativa fiscale in vigore;
- analisi della natura e movimentazione delle perdite fiscali riportabili;
- verifica dell'accuratezza del prospetto di calcolo delle imposte anticipate e differite;
- verifica della completezza e dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio d'esercizio.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in

funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

[Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento \(UE\) 537/2014](#)

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 30 aprile 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Comitato per il Controllo Interno, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

[Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari](#)

[Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento \(UE\) 2019/815](#)

Gli amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio con le disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

[Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e\), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 58/98](#)

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 7 aprile 2023

Mazars Italia S.p.A.



Marco Lumeridi
Socio - Revisore Legale

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40
Capitale sociale euro 14.869.514,00 interamente versato
Codice fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029
Numero R.E.A. MI - 975958
Partita IVA n. 03650800158

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D.LGS. N. 58/1998 E DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2022

All'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.

Signori Azionisti,

il collegio sindacale di Gabetti Property Solutions S.p.A. presenta di seguito la propria relazione per riferire sull'attività svolta.

Il collegio sindacale attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea degli azionisti del 30 aprile 2021 e termina il proprio mandato alla data dell'assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023. La Società ha adottato il modello di governance tradizionale e il collegio sindacale svolge il ruolo di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, come modificato dal D. Lgs. 17 luglio 2016 n. 135 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014, cui competono ulteriori specifiche funzioni di controllo e monitoraggio in tema di informativa finanziaria e revisione legale.

La funzione di revisione legale, per gli esercizi dal 2021 al 2029, è stata affidata alla società Mazars Italia S.p.A. dall'Assemblea degli azionisti del 30 aprile 2021.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 il collegio ha svolto i compiti di vigilanza previsti dalla legge, attenendosi alle disposizioni Consob in materia di controlli societari, secondo i principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Sulle attività svolte nel corso dell'esercizio, anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla Consob, con comunicazione DEM/1025564 del 6 aprile 2001, modificata e integrata con comunicazione DEM/3021582 del 4 aprile 2003, e con comunicazione DEM/6031329 del 7 aprile 2006, il collegio espone quanto segue.

Attività di vigilanza

Nel corso del 2022 il collegio sindacale ha svolto pienamente le sue funzioni di vigilanza e adempiuto ai propri compiti esercitando i poteri allo stesso conferiti dalla legge e potendo contare su un efficace flusso informativo da parte dell'organo amministrativo, dei comitati endoconsiliari e delle competenti strutture della società.

Nello svolgimento della propria attività, il Collegio sindacale, anche rafforzando le interazioni a distanza, ha mantenuto un'interlocuzione costante con le Funzioni di Controllo nell'ambito delle verifiche sindacali intercorse; sulle attività svolte rappresenta quanto segue:



- (i) ha effettuato verifiche e raccolto informazioni acquisendo gli elementi di conoscenza necessari per vigilare, ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. 58/98;
- (ii) ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, nonché sull'attuazione delle regole di governo societario previste dai codici di comportamento e sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, senza alcuna osservazione;
- (iii) ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa e del sistema amministrativo - contabile della società, anche alla luce dell'art. 2086 codice civile, nonché sull'idoneità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento delle necessarie informazioni dall'alta direzione, dai responsabili delle competenti funzioni aziendali, dalle risultanze delle verifiche effettuate dalla società di revisione e dall'esame dei documenti aziendali, ivi comprese le codificate procedure amministrative e, a tale riguardo, il collegio sindacale non ha osservazioni da evidenziare;
- (iv) ha partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione e dell'assemblea che si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento;
- (v) ha ottenuto dagli amministratori, con periodicità almeno trimestrale, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per le loro dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate. Sulla base delle informazioni rese disponibili, il collegio sindacale può ragionevolmente ritenere che le operazioni intraprese siano conformi alla legge ed allo statuto sociale e non siano manifestamente imprudenti o azzardate o in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- (vi) può attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci;
- (vii) può dare atto che il consiglio di amministrazione riceve adeguate informazioni dal presidente del consiglio di amministrazione e dall'amministratore delegato, dal comitato per il controllo interno e rischi e vigila sul generale andamento della gestione;
- (viii) ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, prendendo atto della valutazione positiva espressa dal consiglio di amministrazione sull'adeguatezza ed effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, del parere complessivamente positivo espresso dal Comitato Controllo e Rischi sulla valutazione annuale dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e dei rapporti e della relazione della funzione di internal audit, nei quali non risultano rilevate criticità in merito al funzionamento e all'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; sulla base degli elementi informativi acquisiti non sono emersi elementi che possano indurre questo Collegio a ritenere non adeguato, nel suo complesso, il sistema di controllo interno e gestione dei rischi della società;
- (ix) ha preso visione e ottenuto informazioni sulle attività di carattere organizzativo e procedurale poste in essere ai sensi del D. Lgs. 231/2001 e successive integrazioni e modifiche; in particolare prendendo atto che il Consiglio di Amministrazione, in data 25 marzo 2022, ha approvato l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato ai sensi del D. Lgs. 231/2001 e del Codice Etico del Gruppo Gabetti; tali attività e informazioni sono esaurientemente illustrate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari;
- (x) ha vigilato, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del D. Lgs. 58/1998 sulle modalità di concreta attuazione del codice di corporate governance approvato nel 2020 dal comitato per la corporate governance delle società quotate a cui la società ha dichiarato di attenersi con l'eccezione di alcune raccomandazioni, dando conto del grado di *compliance* delle disposizioni autoregolamentari e descrivendone le ragioni sottostanti nella Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari;
- (xi) ha verificato che la Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari contenga le informazioni richieste dall'art. 123-bis del D. Lgs. 58/98 nonché altre informazioni rese in adempimento alla normativa che disciplina gli emittenti quotati in mercati regolamentati; la Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari riferita all'esercizio 2022 è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 16 marzo 2023.



Nel corso dell'esercizio 2022 il collegio sindacale ha complessivamente tenuto nove riunioni collegiali, fra cui cinque per le periodiche verifiche trimestrali, alle quali sono intervenuti l'amministratore delegato, il chief financial officer – anche nel proprio ruolo di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e le posizioni apicali della società e una per la redazione delle proprie relazioni al bilancio.

Nel corso dell'esercizio 2022 il collegio sindacale ha partecipato all'Assemblea degli Azionisti tenutasi il 29 aprile 2022 in sede ordinaria e straordinaria, a cui gli Azionisti sono potuti intervenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato, ai sensi dell'art. 106 del D.L. 17.3.2020 n. 18, convertito nella Legge 24.4.2020 n. 27 e ss.mm.ii., la cui efficacia è stata, da ultimo, prorogata dall'art. 3, comma 10-undecies, del D.L. 29.12.2022 n. 198, come inserito in sede di conversione nella Legge 24.2.2023 n. 14, fino al 31 luglio 2023; ha preso parte alle sette riunioni del Consiglio d'Amministrazione, in relazione alle quali è stato informato sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, patrimoniale e finanziario poste in essere dalla Società e dalle sue controllate nell'esercizio di riferimento, le quali sono sintetizzate nel progetto di Bilancio al quale fa espresso rinvio.

Il collegio sindacale, in persona del suo presidente, ha assistito alle quattro riunioni del comitato per il controllo e rischi e alle tre riunioni del comitato nomine e politiche retributive.

Il collegio sindacale ha assunto informazioni e avuto incontri con l'organismo di vigilanza ed il responsabile della funzione di internal audit senza che siano emersi fatti o situazioni da evidenziare nella presente relazione.

Il collegio sindacale rende noto che:

- nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunce ai sensi dell'art. 2408 codice civile, né esposti da parte di terzi;
- non sono stati notificati alla Società ricorsi relativi a denunce al Tribunale ai sensi dell'art. 2409, primo comma, del Codice Civile, né il Collegio ha dovuto effettuare denunce ai sensi dell'art. 2409, settimo comma, del Codice Civile;
- non è dovuto intervenire per omissioni dell'Organo Amministrativo ai sensi dell'art. 2406 del Codice Civile;
- non ha effettuato segnalazioni all'Organo amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- nel corso delle attività poste in essere non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità significative tali da richiederne la menzione nella presente relazione;
- nel corso dell'esercizio ha rilasciato i pareri richiesti ai sensi di legge e di norme regolamentari; si è altresì espresso in tutti quei casi in cui è stato richiesto dal Consiglio di Amministrazione anche in adempimento alle disposizioni che, per talune decisioni, richiedono la preventiva consultazione del collegio sindacale;
- nel corso dell'esercizio, nel suo ruolo di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, ha svolto due procedure, in ottemperanza all'art. 5, paragrafo 4, Regolamento (UE) 16.4.2014, n. 537 per l'approvazione preventiva del conferimento di incarichi per servizi diversi dalla revisione, alla società di revisione Mazars Italia S.p.A.; all'esito delle relative istruttorie il Collegio ha approvato l'attribuzione degli incarichi proposti;
- ha verificato l'osservanza degli obblighi in materia di informazioni regolamentate, privilegiate o richieste dalle Autorità di Vigilanza, in particolare prendendo atto che la Società, in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance e con la disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), ha adottato un nuovo "Regolamento per il trattamento delle informazioni rilevanti/privilegiate, l'istituzione e la tenuta della "Relevant Information List" e dell'elenco Insider e l'Internal Dealing" entrato in vigore dal 1 dicembre 2021;
- ha esaminato, con l'assistenza del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, le procedure amministrative e contabili relative all'attività di formazione del bilancio della Società, del bilancio consolidato e della relazione finanziaria semestrale, oltre che gli altri documenti contabili periodici, prendendo atto che in data 27 luglio 2022 la Consob ha comunicato alla Società la revoca dell'obbligo di diffusione di informazioni supplementari ai sensi dell'art. 114, comma 5 del D. Lgs. 58/98, a decorrere dalle informazioni relative al terzo trimestre dell'esercizio di riferimento;
- il Consiglio di amministrazione ha presentato, nei termini di legge, la relazione finanziaria relativa al primo semestre 2022, di cui all'art. 154 ter, comma 2 del D. Lgs. 58/1998, rendendola pubblica nei tempi e con le modalità prescritte



dall'apposita normativa emanata da Consob, e ha trasmesso, su base volontaria, in continuità di contenuto informativo e di termini di pubblicazione rispetto alla disciplina previgente, i resoconti intermedi sulla gestione del primo e del terzo trimestre 2022.

Vigilanza sui rapporti infragruppo o con parti correlate

Per quanto a sua conoscenza, il collegio non ha rilevato operazioni atipiche e/o inusuali con società del gruppo, con terzi o con parti correlate.

Il collegio sindacale ha constatato che la relazione annuale sulla gestione consolidata, le note di commento al bilancio consolidato del gruppo e le note di commento al bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A. contengono adeguata informativa sulle principali operazioni infragruppo e con parti correlate, realizzate nell'esercizio 2022, nonché la descrizione delle loro caratteristiche e degli effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico nonché sui flussi finanziari della società e/o del gruppo, e che – ove previsto – i documenti informativi sono stati messi a disposizione del pubblico.

Il collegio sindacale ha verificato, ai sensi dell'art. 4, comma 6, del Regolamento approvato dalla Consob con delibera 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, la conformità della "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate", adottata dalla società, ai principi indicati nel medesimo Regolamento, nonché la osservanza di tale procedura in occasione delle singole operazioni con parti correlate poste in essere nel corso dell'esercizio.

Il collegio sindacale ha verificato la tempestività dei flussi informativi tra la Capogruppo e le altre società del Gruppo e l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del D. Lgs. 58/1998.

Autovalutazione del collegio sindacale

Nel corso dell'esercizio e, da ultimo, nella riunione tenutasi il 14 marzo 2023, il Collegio ha effettuato il periodico accertamento del rispetto dei criteri di indipendenza, oltre che di professionalità e onorabilità, in capo ai propri componenti come previsto dalla legge, dai principi enunciati nelle Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché dal Codice di Corporate Governance [ad esclusione della raccomandazione 7, dell'art. 2, con riferimento alle lettere e) ed f) a cui la Società ha dichiarato di non aderire], prendendo atto che i propri componenti:

- non ricadono in alcuna situazione di ineleggibilità, incompatibilità e decadenza prevista in relazione alla carica di sindaco dalla legge, dalla regolamentazione e dallo statuto sociale;
- possiedono i requisiti di onorabilità prescritti dalla normativa applicabile;
- non hanno avuto interessi, per conto proprio o di terzi, in alcuna operazione della Società durante l'esercizio;
- non sono soggetti ai limiti di cumulo degli incarichi stabiliti dall'art. 144-terdecies del Regolamento Emittenti in quanto ricoprono la carica di componente dell'organo di controllo in un solo emittente;
- nella composizione del collegio sindacale è rispettato l'equilibrio tra i generi, secondo quanto previsto dalla disciplina pro tempore vigente e dallo Statuto Sociale.

L'esito della verifica svolta, che ha confermato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo a tutti i componenti del collegio sindacale, è stato comunicato al Consiglio di Amministrazione allo scopo di renderlo noto al mercato, nell'ambito della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.

Come negli esercizi precedenti, il collegio sindacale ha effettuato un processo di autovalutazione relativo all'esercizio 2022, sulla propria composizione e sul proprio funzionamento secondo le indicazioni contenute nelle "Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate" e nel documento applicativo "L'autovalutazione del Collegio Sindacale" emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.



Gli esiti delle verifiche svolte e le valutazioni conclusive sono stati trasferiti in una relazione di sintesi, trasmessa al consiglio di amministrazione e per consentirne il recepimento nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.

Attività del Comitato per il controllo interno e la revisione contabile

Il collegio sindacale, nello svolgimento delle proprie attività ha tenuto conto delle modifiche apportate al D. Lgs. 39/2010 dal D. Lgs. n. 135/2016 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014, con particolare riguardo alla funzione assunta in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'articolo 19 del D. Lgs. 39/2010 ed in tale ambito:

- ha informato l'organo amministrativo dell'esito della revisione legale;
- ha monitorato il processo di informativa finanziaria e verificato le misure adottate dalla Società per garantirne l'integrità;
- ha monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato;
- ha verificato e monitorato l'indipendenza della società di revisione.

Il collegio sindacale ha tenuto incontri con i rappresentanti della Società di Revisione nel corso dei quali sono stati svolti opportuni scambi informativi, ha ricevuto informazioni in merito alla strategia di revisione, alle aree di attenzione, ai controlli eseguiti e ai relativi esiti, nonché alle questioni fondamentali incontrate nello svolgimento dell'attività e non sono emersi aspetti rilevanti degni di menzione o anomalie tali da incidere sui giudizi espressi in ordine al bilancio di esercizio e al bilancio consolidato della Società.

In data 7 aprile 2023 la società di revisione Mazars Italia S.p.A. ha trasmesso al comitato per il controllo interno e la revisione contabile la Relazione Aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) 537/2014, che descrive i risultati della revisione legale dei conti effettuata, e dalla quale risulta che non sono emerse questioni significative in sede di revisione, né risultano carenze significative nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portate all'attenzione dei responsabili delle attività di governance.

La Relazione Aggiuntiva contiene, in particolare, la dichiarazione di conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'art 6 paragrafo 2), lettera a) del Regolamento Europeo 537/2014, dalla quale non emergono situazioni che possono compromettere la sua indipendenza e le indicazioni in merito all'ammontare totale dei corrispettivi addebitati alla Società ed alle sue società controllate nel periodo dal 1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022, con specifico rinvio al prospetto dei corrispettivi presentato in bilancio da parte della società ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti.

Ai sensi dell'art. 19, comma 1 del D. Lgs. n. 39/2010, tale documento verrà trasmesso dal Collegio Sindacale al Consiglio di Amministrazione corredato dalle eventuali osservazioni.

In data 7 aprile 2023, la Società di Revisione Mazars Italia S.p.A. ha rilasciato la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" sul bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, nella quale ha attestato che:

- *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D. Lgs. 38/05";*
- la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 *"sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge";*



- il giudizio sul bilancio di esercizio espresso nella predetta Relazione è in linea con quanto indicato nella Relazione Aggiuntiva predisposta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014;
- *"il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato".*

I corrispettivi di competenza dell'esercizio, riconosciuti alla Società di revisione legale "Mazars Italia S.p.A." per servizi di revisione e servizi diversi dalla revisione forniti alla Società e alle società controllate, sono riportati in apposito prospetto allegato al bilancio di esercizio della Società, ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti.

Il Collegio ha verificato che non sono stati attribuiti incarichi non consentiti ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e monitorato il rispetto delle limitazioni di cui all'art. 4, comma 2, del Regolamento (UE) n. 537/2014 per quanto riguarda i servizi "non audit" resi a favore della società e delle sue controllate; i corrispettivi dei predetti incarichi ammontano complessivamente a euro 36 mila e si riferiscono (i) per euro 28 mila all'incarico per l'espressione dei pareri sul prezzo di emissione delle azioni relative agli aumenti di capitale con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, quinto comma e sesto comma, del Codice Civile e dell'art. 158, primo comma, del Decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, nell'ambito dei Piani di incentivazione (Stock Option) approvati dall'assemblea straordinaria della società in data 29 aprile 2022 e rivolti agli Amministratori esecutivi, ai Dirigenti con Responsabilità Strategiche, ai Dirigenti e ai Quadri della Società e/o delle sue controllate e (ii) per euro 8 mila al servizio di sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali per il periodo d'imposta 2021, ai fini della compensazione dei crediti tributari.

Tenuto conto della dichiarazione in materia di indipendenza rilasciata dalla Società di revisione legale ai sensi dell'art. dell'art. 6 paragrafo 2) del Regolamento Europeo 537/2014 e prendendo atto del contenuto della Relazione di trasparenza pubblicata dalla Società di Revisione sul proprio sito internet come previsto dal citato Regolamento e degli incarichi conferiti alla stessa da Gabetti Property Solutions S.p.A. e dalle società del gruppo, il Collegio non ritiene che sussistano aspetti critici in materia di indipendenza della Società di revisione legale "Mazars Italia S.p.A.".

Eventi e operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio

Le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla Società nell'esercizio di riferimento, anche per il tramite di società controllate, sono dettagliatamente descritte in apposito paragrafo della Relazione sulla Gestione a cui si fa espresso rinvio; fra queste si riportano in particolare le seguenti.

- Nel corso dell'esercizio, tre società controllate del Gruppo, hanno ottenuto finanziamenti bancari per complessivi 16,25 milioni finalizzati a supportare il percorso di sviluppo; le operazioni perfezionate con istituti di credito italiani e con il supporto di "Azimut Direct", sono assistite da Garanzia SACE ed hanno una durata di anni cinque.
- In data 20 settembre 2022 il Gruppo ha ceduto l'80% delle azioni complessive della controllata Professionecasa S.p.A. all'attuale Top Management attraverso un'operazione di management buy-out, mantenendo una quota minoritaria del 13,76%.
- Nel corso dell'esercizio la Società ha aggiornato la Politica di Remunerazione introducendo, a partire dall'anno 2022, una remunerazione variabile a lungo termine (Piani di Incentivazione o Piani di Stock Option) per gli Amministratori esecutivi e i Dirigenti apicali della Società e/o delle sue Controllate.

Bilancio d'esercizio

Il consiglio di amministrazione, in data 16 marzo 2023, ha approvato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, che registra un utile di euro 8.065.347,00 e la relazione sulla gestione; il consiglio di amministrazione ha dettagliatamente esposto nella Relazione sulla gestione e nelle Note esplicative la formazione del risultato e gli eventi che lo hanno generato.



Nei limiti della funzione demandata, il collegio sindacale ha vigilato sull'impostazione generale del Bilancio di Esercizio e del Bilancio Consolidato e sulla loro conformità alle norme che ne disciplinano la formazione e la struttura e la rispondenza ai fatti ed alle informazioni di cui il collegio sindacale è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei propri doveri di vigilanza. Non vi sono osservazioni da riportare.

Il Collegio ha monitorato, interloquendo con la Società di revisione, le procedure attuate per la redazione della Relazione finanziaria annuale 2022 nel formato elettronico unico di comunicazione secondo le disposizioni Regolamento Delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018.

Il collegio evidenzia che la procedura di impairment test disciplinata dal principio contabile internazionale IAS 36 è stata sottoposta al comitato controllo e rischi ed è stata approvata dal consiglio di amministrazione della società in data 16 marzo 2023, in via autonoma e anticipata rispetto al momento di approvazione della relazione finanziaria.

Il collegio ha ricevuto approfondita informativa in merito al test di impairment eseguito dalla società e ha vigilato sulla legittimità sostanziale e formale del processo; le impostazioni e gli esiti del processo valutativo condotto, anche con l'ausilio di un esperto esterno qualificato, sono adeguatamente illustrati nelle Note al bilancio ai sensi del documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 4 del 3 marzo 2010.

Il Presidente del consiglio di amministrazione della società, l'amministratore delegato e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, in data 16 marzo 2023, hanno reso l'attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del regolamento Consob n. 11971 del 14/05/1999 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 154 bis, 5° comma del D. Lgs. n. 58/1998.

La relazione degli amministratori sulla gestione fornisce un'ampia informativa sull'attività e sui principali fattori di rischio della società e delle società partecipate e sulle operazioni infragruppo e con parti correlate e contiene, in particolare, le indicazioni circa l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, così come valutato dagli amministratori.

Conclusioni

Sulla base delle attività svolte, tenuto conto di quanto sopra esposto e per quanto di propria competenza, il collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, né alla proposta di destinazione del relativo risultato di esercizio, come formulata dal consiglio di amministrazione.

7 aprile 2023

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Canonici Salvatore

