



ANNUAL REPORT 2023

GRUPPO GABETTI

BILANCIO CONSOLIDATO E PROGETTO BILANCIO SEPARATO AL 31.12.2023



Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale euro 14.869.514,00 i.v.

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

Investor Relator

Direttore Generale

Dr. Marco Speretta

E-mail: investor.relations@gabetti.it

Indice della Relazione sulla Gestione Consolidata

Organi Sociali	5
Struttura del Gruppo	9
Le attività del Gruppo	10
Composizione del capitale sociale	24
Calendario Corporate	24
Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione	25
Il mercato immobiliare italiano	26
Il conto economico gestionale	46
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	47
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	48
Indicatori alternativi di performance	66
Informazioni per gli azionisti	67
Le Persone	69
La Formazione	70
Ricerca e sviluppo	72
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari	73
Impairment test	74
Principali fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale	74
Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio	80
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	82

Indice del Bilancio Consolidato

Schemi di Bilancio Consolidato	85
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali	95
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato	95



Struttura e contenuto del Bilancio Consolidato	97
Principi generali di redazione del Bilancio Consolidato	101
Note relative al Bilancio Consolidato.....	118
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Consolidato	172
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato	179
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato	187

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

Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della Capogruppo....	190
Indicatori alternativi di performance.....	197
Andamento delle principali partecipate	198
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	208
Schemi di Bilancio Separato.....	210
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali	220
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio	220
Principi generali di redazione	221
Note relative al Bilancio Separato.....	231
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Separato	268
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Separato.....	278
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Separato.....	285

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

Presidente	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

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

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

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

CARICHE SOCIALI E DELEGHE CONFERITE

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

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

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

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

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

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



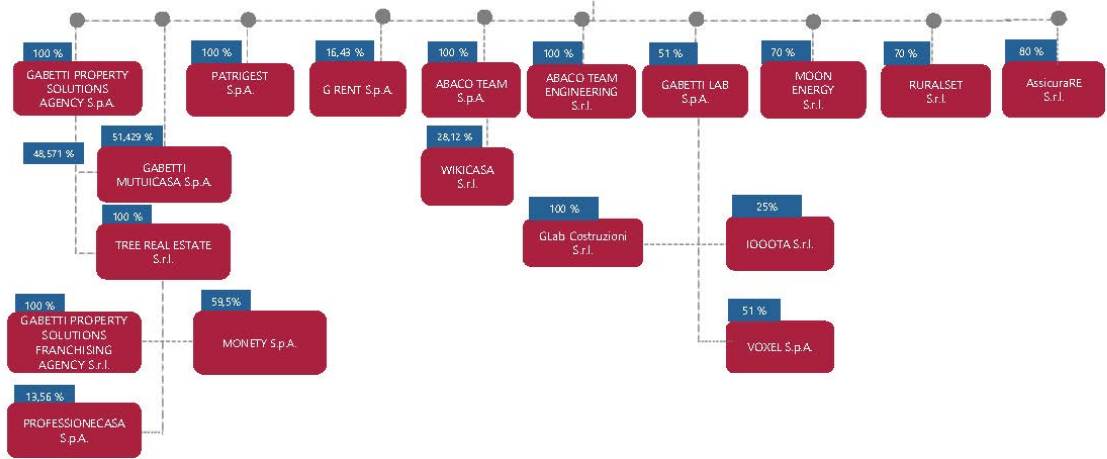
singola operazione; (ii) approvazione di nuovi investimenti o disinvestimenti che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione;

- Esame e approvazione di operazioni straordinarie (per quanto di competenza dell'organo amministrativo);

- Consulenze strategiche, amministrative, fiscali, finanziarie, societarie e legali che superino i seguenti limiti di spesa: euro 100.000,00 per singola operazione.



STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31.12.2023



31 DICEMBRE 2023

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, Abaco e dal 2023 anche Ruralset e la linea “Real Estate Network Services” che include le società “network” immobiliari Gabetti Franchising, Gabetti Lab con le reti Gabetti Condominio e 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):

2  **HEADQUARTERS** **11**  **SEDI TERRITORIALI** **28.** **AGENZIE GABETTI**
FRANCHISING CORPORATE



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**
- **RIQUALIFICAZIONE**

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.

RURAL SERVICES

Ruralset è la società di consulenza agronomica del Gruppo Gabetti, in grado di offrire servizi immobiliari integrati per supportare gli operatori economici delle aree rurali e valorizzare il settore agricolo. Risponde alle esigenze del comparto agricolo con servizi tecnici, valutativi, di intermediazione e formativi di alto standard grazie all'utilizzo di dati, tecnologie avanzate, innovazione e uno sguardo sempre volto alla sostenibilità.

RIQUALIFICAZIONE

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 diventarlo: 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 della rete in franchising del Gruppo.

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 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 affianca in partnership la gestione in short rent della società partecipata 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 scarsissimo tempo a disposizione.

Franchising immobiliare

Punto di forza delle attività di Gabetti Agency è la sinergia con le reti in franchising che operano con le oltre 700 agenzie con il brand **Gabetti Franchising**, oltre alle

agenzie con il 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*:

- 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
- Servizi tecnici, 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
- 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 ai consulenti immobiliari

Treere è la società di servizi del Gruppo Gabetti, che riesce a comprendere quello di cui le agenzie, i consulenti immobiliari e gli imprenditori hanno bisogno e mettere a loro disposizione i mezzi per compiere un percorso di potenziamento del proprio business.

Treere è un hub di soluzioni a completa disposizione dei consulenti immobiliari e facilita l'accesso ai servizi, agli strumenti, alle aule di formazione tecnica e all'assistenza legale e fiscale.



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 42.066 mila (euro 38.414 mila del 31 dicembre 2022).

Calendario Corporate

DATA EVENTO SOCIETARIO

18/03/2024	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2023
29/04/2024	Riunione dell'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 – unica convocazione
14/05/2024	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2024
31/07/2024	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della semestrale al 30 giugno 2024
13/11/2024	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2024



RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

GRUPPO GABETTI

Il mercato immobiliare italiano: andamenti del 2023

Nel 2023 il mercato immobiliare italiano ha visto una variazione del -8,7% nel numero di compravendite rispetto al 2022 per un totale di 1.490.044 transazioni.

COMPRAVENDITE ANNO 2023 PER SETTORE

COMPARTO	NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2020 - Q4 2023)						TASSO TENDENZIALE				
	TOT 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	TOT 2023	Q1 23/22	Q2 23/22	Q3 23/22	Q4 23/22	2023/2022
Abitazioni	785.382	166.828	184.116	157.024	201.623	709.591	-8,3%	-16,1%	-10,5%	-3,3%	-9,7%
Depositi pertinenziali	153.921	32.654	36.586	31.323	42.653	143.216	-6,1%	-14,5%	-7,8%	2,4%	-7,0%
Box e posti auto	450.687	93.559	103.209	87.768	117.937	402.473	-10,6%	-18,3%	-11,4%	-2,1%	-10,7%
Terziario-commerciale	143.148	32.565	35.219	29.639	41.730	139.153	-2,6%	-6,1%	-5,0%	1,7%	-2,8%
Produttivo	16.293	3.339	3.861	3.498	4.974	15.671	-3,8%	-3,9%	-9,2%	0,4%	-3,8%
Produttivo agricolo	3.277	816	808	699	1.034	3.357	-4,8%	-1,9%	11,2%	6,5%	2,4%
Altri usi	79.916	17.136	20.044	16.549	22.854	76.584	-5,6%	-4,8%	-6,6%	0,7%	-4,2%
Totale	1.632.623	346.897	383.843	326.499	432.805	1.490.044	-8,1%	-15,2%	-9,9%	-1,7%	-8,7%

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

A livello annuo, tutti i principali settori hanno evidenziato una variazione negativa rispetto all'anno precedente, a eccezione del produttivo agricolo: -9,7% il residenziale, -2,8% il terziario-commerciale, -3,8% il produttivo.

I. MERCATO RESIDENZIALE

I. a Inquadramento generale

Serie storica delle transazioni residenziali

Il 2023 ha registrato 709.591 transazioni residenziali, con una variazione del -9,7% rispetto al 2022, superando i volumi pre-pandemici. *Dati Agenzia delle Entrate relativi al numero di transazioni normalizzate, NTN*

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2023)														
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	785.382	709.591
	Var. %	-3,2%	-25,7%	-8,9%	4,2%	7,4%	18,6%	5,0%	6,6%	4,3%	-7,5%	34,1%	4,8%	-9,7%

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2023)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Tutte le **macro aree** hanno riscontrato una variazione negativa nel 2023 rispetto all'anno precedente: -10% al Nord, -13,1% al Centro e -6,2% al Sud.

In Italia, i capoluoghi registrano un calo del -10,7%, i non capoluoghi hanno registrato una diminuzione del -9,2%.

A livello trimestrale, il quarto trimestre del 2023 delinea un leggero miglioramento rispetto ai trimestri precedenti in tutte le macroaree, registrando complessivamente 201.623 transazioni (-3,3%); nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: -2,9% al Nord, -7,1% al Centro e -1,3% al Sud.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 - Q4 2023)						
Livello territoriale		Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	TOT 2023
NORD	Capoluoghi	26.002	28.736	24.171	31.244	110.153
	Non Capoluoghi	61.862	69.166	59.097	77.877	268.002
	Totale	87.820	97.899	83.268	109.120	378.107
CENTRO	Capoluoghi	14.582	15.906	13.457	16.236	60.181
	Non Capoluoghi	19.104	21.236	17.871	22.792	81.004
	Totale	33.675	37.143	31.329	39.027	141.174
SUD	Capoluoghi	12.172	13.310	11.173	14.156	50.811
	Non Capoluoghi	33.106	35.761	31.254	39.320	139.441
	Totale	45.250	49.069	42.427	53.476	190.222
ITALIA	Capoluoghi	52.756	57.952	48.801	61.635	221.143
	Non Capoluoghi	114.072	126.159	108.223	139.988	488.442
	Totale	166.828	184.110	157.024	201.623	709.585

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE (Q1 - Q4 2023)						
Livello territoriale		Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
NORD	Capoluoghi	-11,6%	-16,4%	-9,1%	-3,6%	-10,3%
	Non Capoluoghi	-8,7%	-16,0%	-12,3%	-2,6%	-9,9%
	Totale	-9,6%	-16,1%	-11,4%	-2,9%	-10,0%
CENTRO	Capoluoghi	-11,2%	-21,5%	-12,6%	-10,3%	-14,3%
	Non Capoluoghi	-11,9%	-18,8%	-12,7%	-4,7%	-12,2%
	Totale	-11,6%	-20,0%	-12,7%	-7,1%	-13,1%
SUD	Capoluoghi	-5,8%	-13,9%	-6,6%	-0,2%	-6,8%
	Non Capoluoghi	-2,0%	-12,2%	-7,2%	-1,6%	-5,9%
	Totale	-3,2%	-12,7%	-7,1%	-1,3%	-6,2%
ITALIA	Capoluoghi	-10,2%	-17,3%	-9,6%	-4,7%	-10,7%
	Non Capoluoghi	-7,4%	-15,5%	-10,9%	-2,7%	-9,2%
	Totale	-8,3%	-16,1%	-10,5%	-3,3%	-9,7%

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 2023)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTA'				
Città	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	TOT 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
ROMA	8.278	9.144	7.739	9.181	34.342	-10,4%	-21,6%	-13,0%	-11,0%	-14,4%
MILANO	5.921	6.568	5.323	7.020	24.832	-23,0%	-17,2%	-8,5%	-2,3%	-13,2%
TORINO	3.554	3.965	3.149	4.214	14.883	-7,1%	-10,8%	-10,3%	-3,2%	-7,8%
GENOVA	2.034	2.248	1.910	2.276	8.468	-5,8%	-14,7%	-8,1%	-2,3%	-8,0%
NAPOLI	1.954	2.173	1.685	2.150	7.962	-6,9%	-5,4%	-2,0%	-2,7%	-4,4%
PALERMO	1.598	1.714	1.380	1.749	6.441	-4,7%	-5,0%	-10,1%	-1,6%	-5,2%
BOLOGNA	1.264	1.542	1.338	1.556	5.700	-24,0%	-22,8%	-9,6%	-5,7%	-16,1%
FIRENZE	1.208	1.333	991	1.318	4.850	-9,9%	-15,6%	-17,9%	-8,0%	-12,8%
TOTALE	25.811	28.687	23.515	29.463	107.476	-13,1%	-16,5%	-10,4%	-5,7%	-11,6%

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 - Q4 2023)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Provincia	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	TOT 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
ROMA	4.341	4.881	4.063	5.162	18.447	-12,4%	-18,3%	-11,1%	-6,0%	-12,1%
MILANO	9.722	11.213	9.088	11.984	42.006	-10,5%	-11,2%	-12,4%	-1,9%	-8,8%
TORINO	4.481	4.986	4.086	5.790	19.343	-9,0%	-15,1%	-17,0%	-4,7%	-11,3%
GENOVA	1.030	1.103	925	1.259	4.317	-10,5%	-24,3%	-12,9%	-7,3%	-14,2%
NAPOLI	3.241	3.461	2.791	3.752	13.245	-6,1%	-13,4%	-5,0%	-3,6%	-7,3%
PALERMO	1.379	1.434	1.216	1.661	5.690	0,9%	-3,6%	-16,5%	5,0%	-3,4%
BOLOGNA	2.007	2.280	1.984	2.663	8.934	-14,4%	-23,2%	-10,3%	-4,4%	-13,4%
FIRENZE	1.741	1.848	1.551	1.920	7.060	-10,6%	-18,3%	-24,9%	-6,1%	-15,2%
TOTALE	27.943	31.205	25.703	34.190	119.042	-9,9%	-14,9%	-13,2%	-3,5%	-10,3%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nelle **otto principali città italiane**, la performance nel 2023 ha registrato un -11,6% rispetto al 2022, per un totale di 107.476 transazioni nel settore residenziale. In ordine decrescente si segnalano variazioni negative rispetto al 2022 per Bologna (-16,1%), Roma (-14,4%), Milano (-13,2%), Firenze (-12,8%), Genova (-8,0%), Torino (-7,8%), Palermo (-5,2%), ed infine Napoli (-4,4%).

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2023, si sono registrate complessivamente 29.463 transazioni, con una variazione del -5,7% rispetto allo stesso periodo del 2022. In particolare, si rilevano variazioni negative per Roma (-11%), Firenze(-8,0%), Bologna (-5,7%), Torino (-3,2%), Napoli (-2,7%), Milano e Genova (-2,3%) e Palermo (-1,6%).

Per quanto riguarda le **rispettive province**, si osserva che nel 2023 tutte le otto province analizzate presentano variazioni negative: Firenze (-15,2%), Genova (-14,2%), Bologna (-13,4%), Roma (-12,1%), Torino (-11,3%), Milano (-8,8%), Napoli (-7,3%), e Palermo (-3,4%).



Nel quarto trimestre del 2023, si sono registrate 34.190 transazioni con una variazione del -3,5%. Nello specifico si rilevano variazioni positive, rispetto allo stesso trimestre del 2022, solo su Palermo (+5,0%) mentre le altre province hanno registrato variazioni negative: Genova (-7,3%), Firenze (-6,1%), Roma (-6,0%), Torino (-4,7%), Bologna (-4,4%), Napoli (-3,6%) e Milano (-1,9%).

Per quanto riguarda i **prezzi**, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie del network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il primo semestre 2023 ha visto un lieve rialzo dei prezzi rispetto al semestre precedente segnando un +0,3% nelle otto grandi città.

I **tempi medi di vendita** nel primo semestre del 2023 nelle grandi città sono in lieve aumento, su una media di 4,3 mesi, rispetto ai 4,2 del secondo semestre del 2022 con uno **sconto** in fase di chiusura delle trattative stabile all'11%.

Il segmento lusso-pregio

Secondo l'esperienza di Santandrea Luxury Houses and Top Properties, il mercato degli immobili di pregio nel 2023 ha visto un lieve rialzo per le residenze di pregio rispetto agli anni precedenti. Per quanto riguarda i prezzi, si è avuta una crescita per Firenze (+4,2%), Torino (+3%) Milano (+1,4%) e per Roma (+0,6%). Stabili invece Napoli e Bari.

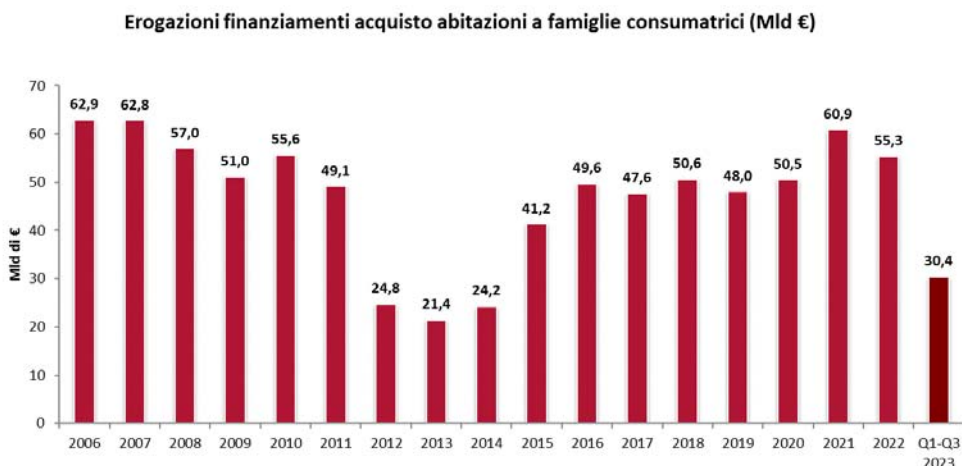
I tempi medi di vendita sono intorno ai 4-6 mesi per Milano, dai 3-7 mesi a Genova, 4-8 mesi a Torino, Firenze e Napoli e 5-9 mesi per Roma. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono intorno al 18% a Napoli, 9-10% per Milano, Torino e Genova; lievemente più bassi a Roma (7%) e Firenze (6%).

I. b Mutui

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 2023 un totale di 30,4 Mld di euro, -28% rispetto allo stesso periodo del 2022. Nel dettaglio si tratta di 10,3 Mld di euro nel primo trimestre 2023, 10,5 Mld di euro nel secondo e 9,5 Mld di euro nel terzo trimestre.

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

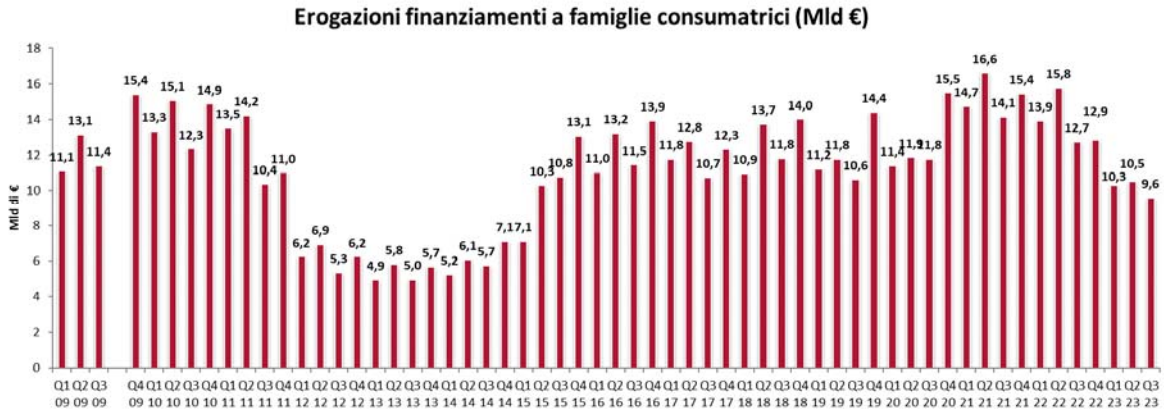


Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Marzo 2024
Base informativa pubblica Banca D'Italia. *Il dato 2023 si riferisce ai primi nove mesi.

Gli anni che hanno caratterizzato la presenza della pandemia, soprattutto 2020 e 2021, registrano variazioni tendenziali positive per tutti i trimestri, tranne per il Q4 2021 che vede già una prima flessione alla luce dell'aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse. Una flessione che si registra in tutti i trimestri del 2022, con una variazione annuale media di circa il -9,3%. Nei primi tre mesi del 2023, alla luce dell'aumento dei tassi di interesse bancari che hanno raggiunto livelli anche oltre il 4%, il volume di erogato diminuisce notevolmente con variazione tendenziale del -26% nel Q1 2023, del -33,2% nel Q2 2023 e del -28% nel Q4 2023.

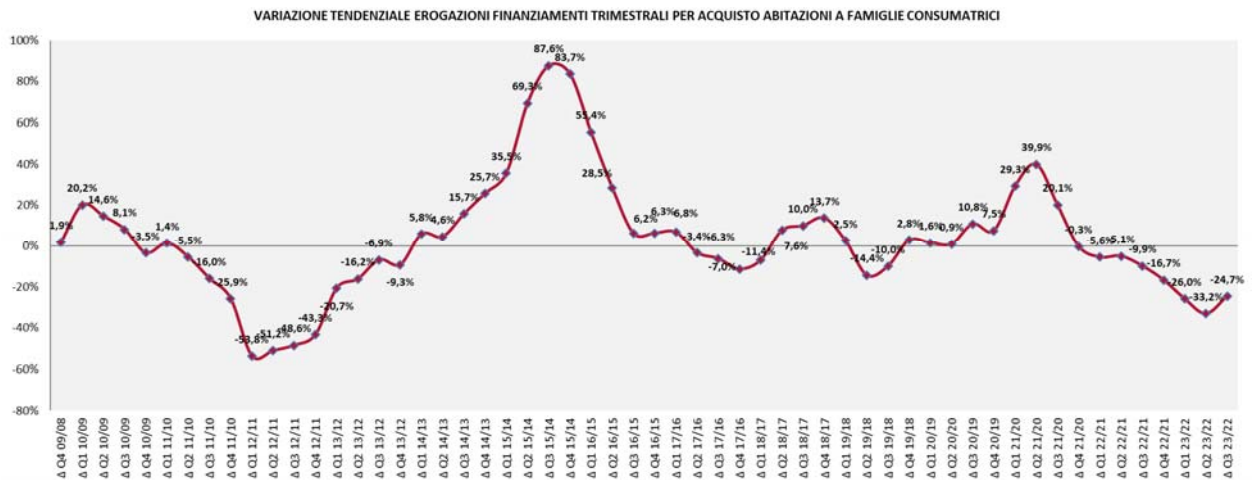
Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici

(dati trimestrali – Mld €)



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Marzo 2024
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

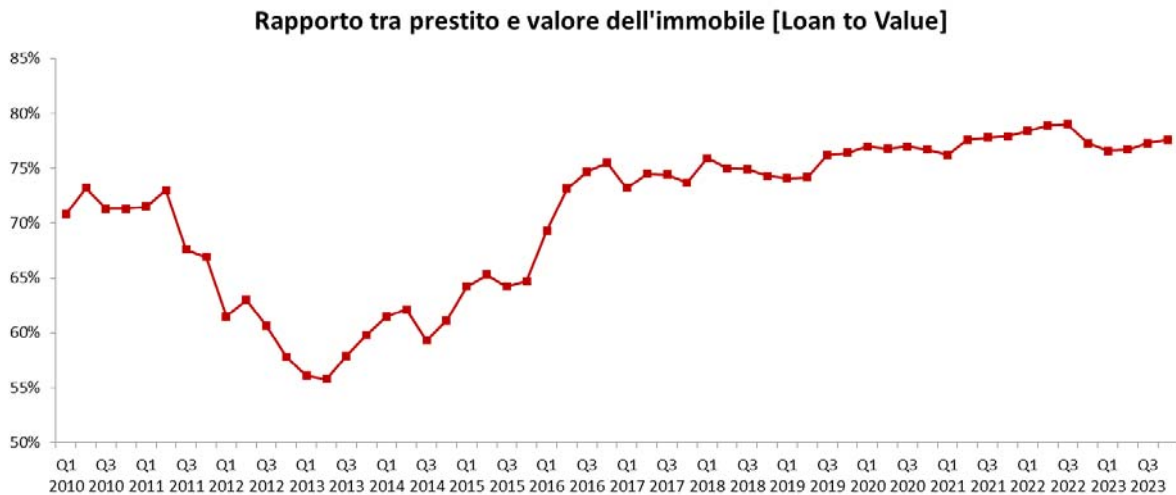
Variazione tendenziale erogazioni finanziamenti per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Marzo 2024
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

Rapporto Loan to Value

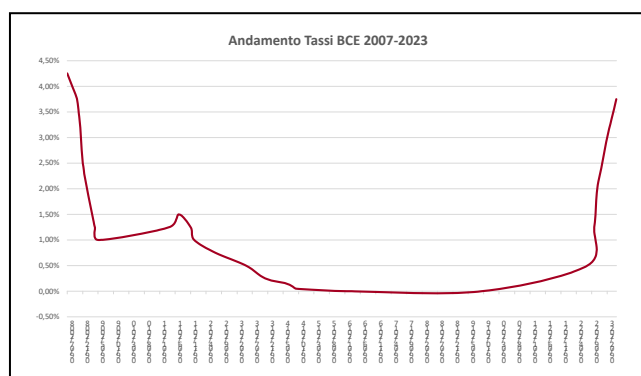
Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **quarto trimestre 2023** il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al **77,6%**, in leggero aumento del +0,4% rispetto al Q4 2022.



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia

Per quanto riguarda i tassi d'interesse, a partire da luglio 2022, al fine di riportare l'inflazione intorno al 2% nel 2025, la BCE ha avviato una politica monetaria restrittiva che ha portato il tasso d'interesse dallo 0,50% di luglio 2022 al 4,50% a settembre 2023.

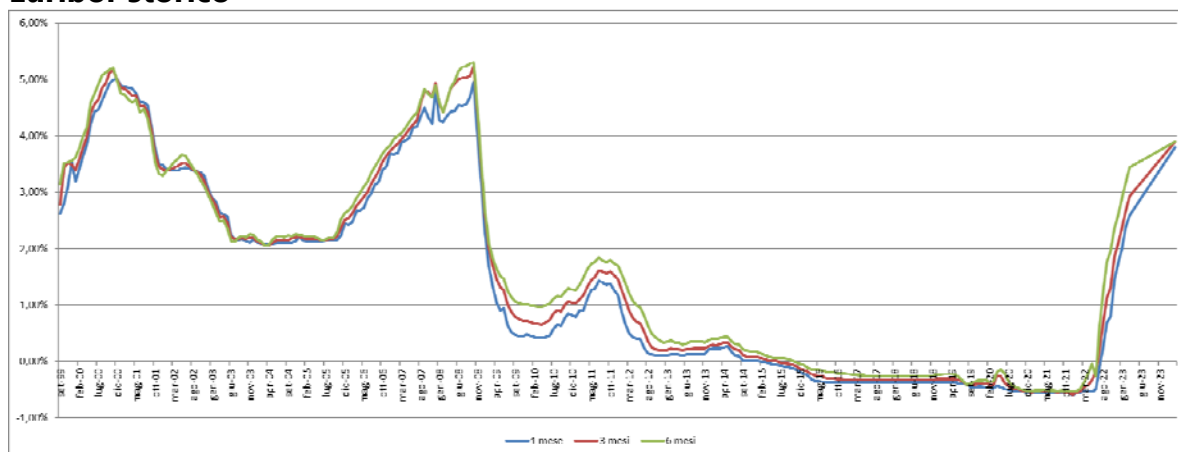
Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali	Data inizio validità
4,50%	20/09/2023
4,25%	02/08/2023
4,00%	15/06/2023
3,75%	10/05/2023
3,00%	08/02/2023
2,50%	22/12/2022
2,00%	02/11/2022
1,25%	04/10/2022
0,50%	27/07/2022
0,00%	18/09/2019
0,00%	16/03/2016
0,05%	10/09/2014
0,05%	10/09/2014
0,15%	11/06/2014
0,25%	13/11/2013



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 2023, è invece iniziata un'inversione di tendenza che ha visto i livelli medi dell'Euribor aumentare significativamente mese dopo mese. A Marzo 2024 l'Euribor a 1 mese è intorno al 3,8%, a 3 e 6 mesi intorno al 3,9%.

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 11/03/2024 si posiziona a 10 anni intorno al 2,58%, mentre a 15 anni al 2,61%.

I. c Trend di mercato

Il 2023 ha visto i tassi BCE aumentare ancora, con un ulteriore +0,25% a settembre portando i tassi al 4,50%. L'inflazione ha chiuso con una media annuale del 5,7%, in linea con le previsioni e ha portato la BCE nelle ultime tre riunioni a tenere stabili i tassi. Per il secondo semestre del 2024, è possibile una riduzione dei tassi di 25 basis point che potrebbe portare un'ondata di positività e di fiducia favorendo un andamento positivo, o comunque stabile, delle compravendite residenziali.

In previsione del 2024, si prevede che il residenziale a reddito 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

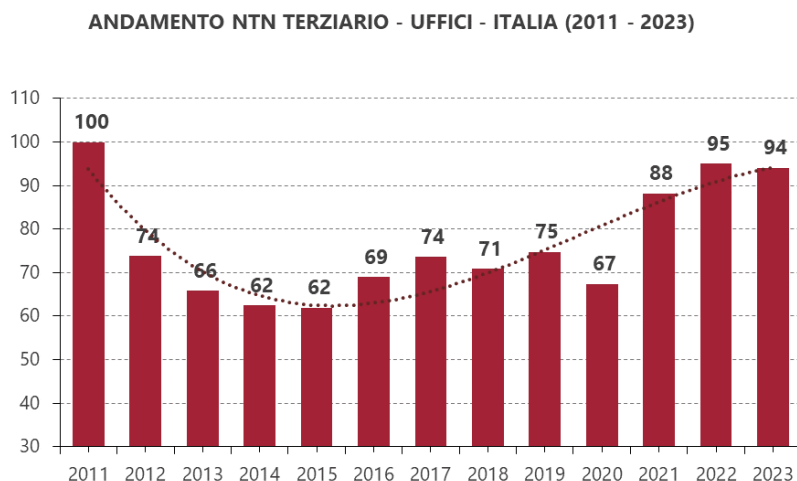
II. a SETTORE TERZIARIO

Nel corso del 2023, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 13.263 transazioni, -1% rispetto al 2022. Nel dettaglio, il 59% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 20% in Centro e il 21% al Sud.

Quasi tutte le **macro aree** hanno riscontrato una variazione negativa nel 2023 rispetto all'anno precedente ad eccezione del Sud: -3,1% al Nord, -5,3% al Centro e +10,1% al Sud.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2023)														
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	13.401	13.263
	Var. %		-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,43%	6,6%	-3,6%	5,5%	-9,9%	30,9%	7,7%	-1,0%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2023 si sono registrate 4.270 transazioni, con una variazione del +1,5% rispetto allo stesso periodo del 2022. Nelle tre macro aree si rilevano le seguenti variazioni: -4,3% al Nord, +15,9% al Centro e +6,4% al Sud.

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1-Q4 2023)						COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	TOT 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
Nord	1.767	1.967	1.527	2.489	7.750	-5,4%	2,1%	-4,5%	-4,3%	-3,1%
Centro	562	657	598	873	2.690	-16,8%	-9,2%	-13,1%	15,9%	-5,3%
Sud	632	709	575	908	2.824	17,6%	5,8%	13,8%	6,4%	10,1%
Italia	2.961	3.333	2.699	4.270	13.263	-3,9%	0,4%	-3,3%	1,5%	-1,0%



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 2023 si sono rilevate un totale di 4.432 transazioni, generando una variazione del -8,6% rispetto al 2022. In particolare, si sono registrati valori in calo nella provincia di Genova (-31,3%), Milano (-19,8%), Bologna (-6,3%), Firenze (-5,4%), Palermo (-2,7%), Roma (-0,9%) mentre si registrano variazioni positive nelle province di Torino (+10%) e Napoli (+18,2%).

COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1-Q4 2023)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Tot 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
ROMA	158	193	187	320	858	-25,4%	-17,3%	-2,5%	40,0%	-0,9%
MILANO	356	404	291	552	1.603	-37,1%	-19,8%	-21,5%	-1,1%	-19,8%
TORINO	91	130	74	121	416	4,1%	75,0%	-14,7%	-6,6%	10,0%
GENOVA	33	31	38	69	170	-39,8%	-39,7%	7,9%	-35,7%	-31,3%
NAPOLI	103	112	115	147	477	24,3%	7,7%	46,8%	6,4%	18,2%
PALERMO	62	55	41	84	242	22,8%	-34,2%	1,5%	13,5%	-2,7%
BOLOGNA	101	88	76	121	385	40,9%	-18,5%	-7,1%	-19,6%	-6,3%
FIRENZE	72	75	56	79	281	-15,6%	12,4%	-10,1%	-5,7%	-5,4%
TOTALE	976	1.086	876	1.494	4.432	-19,4%	-11,2%	-7,3%	1,6%	-8,6%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Rendimenti e canoni Q4 2023

YIELDS (%) Q4 2023		YIELDS (%) Q4 2023	
	PRIME		PRIME
 CBD-Centro	4,25%	 CBD-Centro	4,75%
Semicentro	5,00%	Semicentro	6,25%
Periferia	6,00%	Eur	6,25%
Hinterland	6,75%	Periferia	7,25%

RENT €/mq/a - Q4 2023			RENT €/mq/a - Q4 2023		
	AVERAGE RENT	PRIME RENT		AVERAGE RENT	PRIME RENT
 CBD	580	700	 CBD	440	510
PN BD	500	620	Centro	330	430
Centro	450	550	Semicentro	280	330
Semicentro	370	470	Eur	280	360
Periferia	260	330	Periferia	150	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 2023 è di 700 €/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 4,25%.

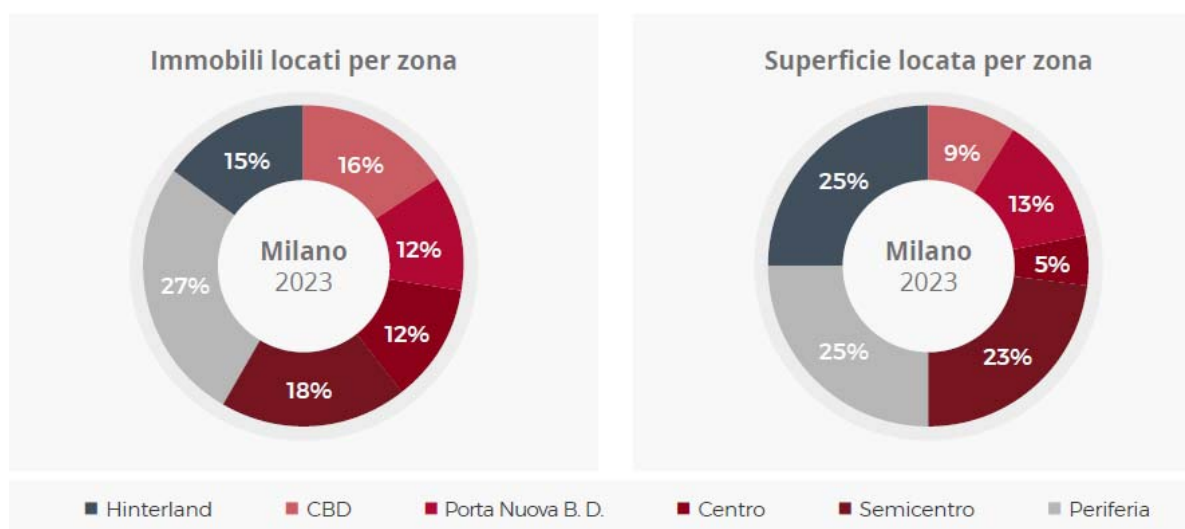
A **Roma** il *prime rent* delle locazioni avvenute al Q4 2023 è di 510 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

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 4,75%.

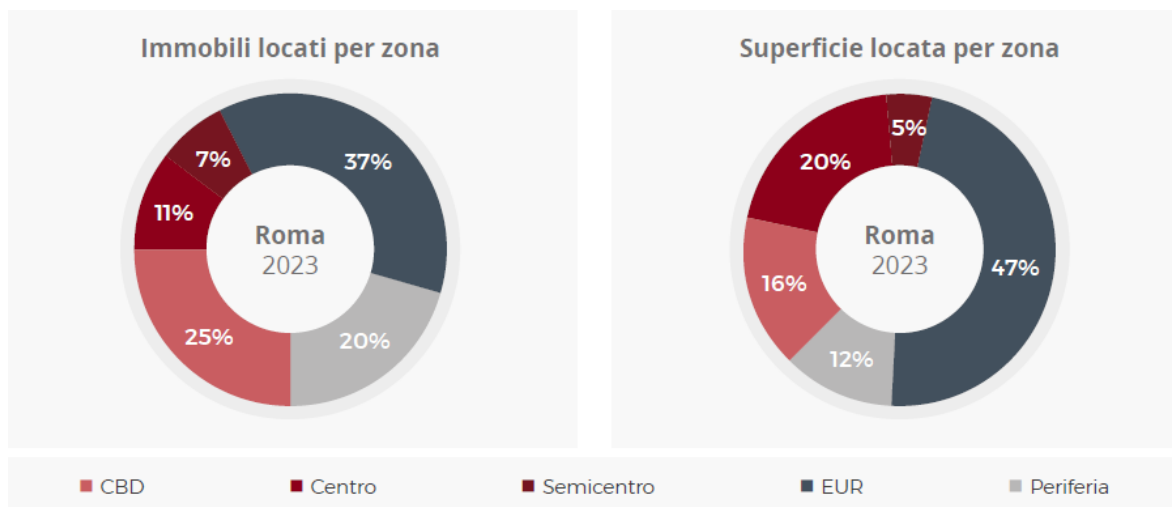
Take Up

A **Milano**, il *take up* stimato nel Q1-Q4 2023 si è attestato a 425.700 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in calo del -16% rispetto al 2022. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata in Periferia (27%); segue il Semicentro (18%). In termini di superficie locata, la Periferia e l'hinterland rappresenta ancora la quota più sostanziosa (25%), un pre-let di 45.000 registrato nell'hinterland sud est di Milano. Segue il semicentro, con il 23% del totale grazie un'operazione pre-let di 30.000 mq registrata nella zona CityLife.



Il *take up* a **Roma** al Q1-Q4 2023 ha raggiunto un volume di 256.300 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in aumento del +75% rispetto al 2022. 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 (37%) seguita dal Central Business District (25%). In termini di superficie troviamo in testa sempre la zona EUR con il 47% seguito dal centro con il 20% del totale della superficie locata.



Trend di mercato

Nel 2023 le locazioni e le vendite del settore uffici hanno mostrato un trend positivo per il mercato di Roma, grazie a due operazioni di grandi superfici; mentre per il mercato di Milano si registra un calo. Questa diminuzione è stata determinata non tanto dal numero di operazioni ma piuttosto da una necessità da parte dei tenant di preferire spazi anche ridimensionati ma di alta qualità.

La crescente consapevolezza ambientale e, più in generale, dei criteri ESG, sta infatti influenzando le strategie di tutti gli operatori, sia lato domanda per i tenant coinvolti nella ricerca, sia lato offerta nella realizzazione di edifici ad alte prestazioni e con certificazioni ambientali. A questo, si aggiunge la necessità di avere un ufficio accessibile e circondato da servizi, elemento necessario per rimanere competitivi nel mercato del lavoro e nell'attrazione dei talenti.

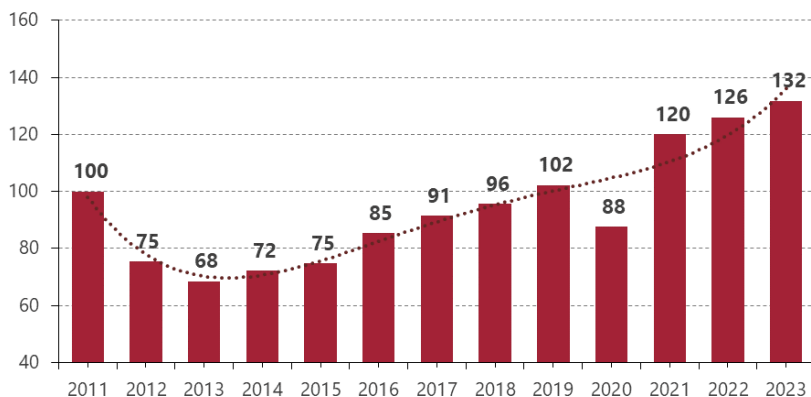
II. b SETTORE COMMERCIALE

Nel corso del 2023, il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato a livello nazionale un totale di 40.625 transazioni, +4,5% rispetto al 2022.

Nel dettaglio, il 48% del totale delle transazioni sono state registrate al Nord, il 23% al Centro e il 29% al Sud.

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2023)														
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	38.863	40.625
	Var. %		-24,6%	-9,2%	5,3%	3,7%	14,1%	7,1%	4,7%	6,9%	-14,3%	37,0%	4,9%	4,5%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2023)


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2023 si registrano dati in aumento in tutte le macro aree rispetto al 2022: +4,2% al Nord, +4,3% al Centro e +5,3% il Sud.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2023 si sono registrate 12.335 transazioni, con una variazione del +8,9% rispetto allo stesso periodo del 2022. Nelle tre macro aree si rilevano le seguenti variazioni positive: +7,0% al Nord, +14,7% al Centro e +7,9% al Sud.

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1-Q4 2023)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	TOT 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
Nord	4.650	4.951	3.955	6.032	19.588	4,7%	3,4%	0,7%	7,0%	4,2%
Centro	2.163	2.320	1.904	2.825	9.211	4,1%	-2,6%	-0,2%	14,7%	4,3%
Sud	2.837	3.059	2.452	3.478	11.825	6,9%	4,9%	0,4%	7,9%	5,3%
Italia	9.649	10.330	8.311	12.335	40.625	5,2%	2,4%	0,4%	8,9%	4,5%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Complessivamente, le **province delle otto principali città** hanno segnato nel 2023 una crescita del +4,9% rispetto all'anno precedente, per un totale di 14.023 transazioni. Si rilevano variazioni positive per le province di Napoli (+14,9%), Palermo (+13,5%), Genova (+11,0%), Roma (+10,4%), Torino (+7,6%) e Bologna (+3,4%) mentre si registrano variazioni negative nelle province di Milano (-3,6%) e Firenze (-4,1%).

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1-Q4 2023)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Tot 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
ROMA	777	782	642	1.016	3.216	14,8%	-3,6%	3,0%	26,7%	10,4%
MILANO	1.008	1.109	740	1.244	4.102	-6,0%	-4,8%	-12,3%	6,1%	-3,6%
TORINO	406	448	342	530	1.727	12,6%	12,5%	2,0%	3,9%	7,6%
GENOVA	162	161	137	183	644	17,5%	2,4%	12,9%	12,4%	11,0%
NAPOLI	435	489	429	595	1.947	12,4%	4,3%	28,6%	17,6%	14,9%
PALERMO	187	199	136	203	725	32,2%	12,1%	3,9%	7,3%	13,5%
BOLOGNA	201	175	159	200	734	28,6%	3,3%	-1,4%	-10,7%	3,4%
FIRENZE	220	233	196	278	927	-11,5%	-9,6%	1,5%	4,1%	-4,1%
TOTALE	3.397	3.597	2.781	4.249	14.024	6,8%	-0,2%	1,4%	10,8%	4,9%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Trend di mercato

I principali rivenditori stanno riconoscendo l'aumentata competizione nel settore, causata in parte dall'evoluzione tecnologica, dalla richiesta di clienti più esigenti e dai cambiamenti nei comportamenti d'acquisto. I retailer che non riescono ad adattarsi e affrontare tali sfide riscontrano difficoltà nel garantirsi continuità e profitto.

Preso atto che l'omnicanalità è una necessità per il settore, di seguito le principali tendenze:

- Maggiore sviluppo di App delle catene sia per la spesa online che per aumentare l'attrattività del negozio e la customer experience
- Cambiamenti nella shop-experience con maggiore ricorso alle tecnologie. Un'evoluzione digitale che permette di rendere l'esperienza d'acquisto un momento esclusivo e personalizzato
- Efficienza energetica per ridurre i consumi

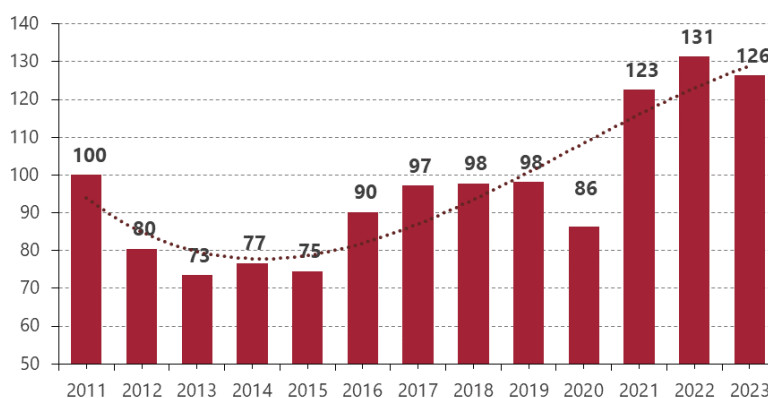
II. c SETTORE PRODUTTIVO

Nel corso del 2023, il settore produttivo ha registrato a livello nazionale un totale di 15.671 transazioni, -3,8% rispetto al 2022.

Nel dettaglio, il 67% del totale delle transazioni è stato registrato al Nord, il 17% al Centro e il restante 16% al Sud.

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2023)														
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	16.293	15.671
	Var. %		-19,6%	-8,6%	4,4%	-2,7%	21,0%	7,7%	0,6%	0,4%	-12,1%	42,0%	7,1%	-3,8%

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2023)



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2023 si registrano dati in calo rispetto all'anno precedente: -2,2% al Nord, -2,5% al Centro e -11% al Sud.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2023 si rilevano 4.974 transazioni, dato in aumento rispetto allo stesso periodo del 2022 (+0,4%). Nelle tre macro aree si rilevano variazioni positive al Nord (+3,6%) e al Centro (+7,5%) mentre si registrano variazioni negative al Sud (-16,1%).

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1-Q4 2023)						COMPARTO PRODUTTIVO TASSO TENDENZIALE				
Macroarea	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	TOT 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
Nord	2.287	2.508	2.314	3.333	10.441	-1,7%	-7,5%	-4,5%	3,6%	-2,2%
Centro	548	707	567	828	2.650	-8,4%	-0,3%	-11,3%	7,5%	-2,5%
Sud	504	646	617	814	2.580	-7,6%	7,8%	-21,6%	-16,1%	-11,0%
Italia	3.339	3.861	3.498	4.974	15.671	-3,8%	-3,9%	-9,2%	0,4%	-3,8%

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 2023 un calo del -8,0% rispetto al 2022, con un totale di 3.441 transazioni.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1-Q4 2023)						COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	TOT 2023	Δ Q1 23/22	Δ Q2 23/22	Δ Q3 23/22	Δ Q4 23/22	Δ 23/22
ROMA	105	78	59	109	351	23,8%	-9,1%	46,2%	-13,9%	-13,7%
MILANO	246	343	229	379	1.197	-13,2%	-8,1%	24,0%	0,5%	-10,3%
TORINO	181	219	196	243	838	1,3%	-1,1%	17,0%	2,5%	-3,9%
GENOVA	28	27	25	39	118	52,6%	10,0%	16,1%	-13,4%	8,5%
NAPOLI	55	62	51	96	264	-6,1%	2,7%	26,8%	-2,2%	-7,9%
PALERMO	11	25	23	18	78	-45,0%	107,1%	60,4%	-40,5%	0,2%
BOLOGNA	91	86	86	136	399	9,1%	-38,1%	15,7%	-11,6%	11,5%
FIRENZE	47	56	39	54	196	18,9%	33,5%	25,4%	-23,2%	-4,0%
TOTALE	764	896	707	1.074	3.441	-0,4%	-6,5%	-19,5%	-5,7%	-8,0%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Trend di mercato

Il settore della logistica ha ormai raggiunto un livello di interesse molto elevato da parte degli investitori. Prima la Pandemia, poi la guerra in Ucraina, hanno letteralmente rivoluzionato le catene del valore globali, insieme ad una esplosione dell'acquisto online.

Tali fenomeni hanno consentito alla logistica una premialità in termini di rendimenti molto elevata. In aggiunta, anche alla luce della razionalizzazione dei consumi energetici e nell'ottimizzare il processo di immagazzinamento, il settore sta conoscendo un importante rinnovamento tecnologico:



-
- Realizzazione/Ristrutturazione di immobili performanti, tecnologicamente avanzati, rispondenti alle normative internazionali e ambientali, adatti a una «logistica 4.0»
 - Scelte organizzative e di progettazione dei magazzini legate all'omnicanalità e automazione. Quest'ultimo aspetto è incentrato sulla collaborazione uomo-macchina al fine di potenziare la sicurezza e produttività nelle attività di magazzino.
 - Acquisiscono sempre più importanza l'AI e i Big Data per il miglioramento delle prestazioni dell'intero sistema logistico grazie alla possibilità di prendere decisioni basate su dati reali
 - Distribuzione capillare last mile in prossimità delle principali aree urbane come strategia localizzativa integrata
 - Magazzini multilevel, consentono di risparmiare una significativa quantità di spazio a terra, sfruttando lo spazio verticale e contemporaneamente aumentano la quantità di merce disponibile in magazzino



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

GRUPPO GABETTI

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

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

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

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

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

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

Per quanto riguarda il settore della riqualificazione dopo un anno fortemente penalizzato dai cambi normativi che hanno di fatto bloccato il mercato, si prospetta per il futuro un doppio scenario: a breve termine, preso atto delle recenti disposizioni governative, i condomini potranno godere del "decalage" al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Rimane invece in vigore l'aliquota del 110% a favore delle RSA fino al 31 dicembre 2025. In un'ottica di medio termine, visto l'orientamento della UE sul tema "case green" e le forti pressioni della filiera edile, è prevedibile un riordino dei bonus fiscali con meccanismi più gradualisti e calmierati.

In tale ambito, Gabetti Lab ha operato e intende operare massimizzando le opportunità contenendo al massimo i rischi operativi e finanziari.

La gran parte dei cantieri affidati ai General Contractor sono andati regolarmente a chiusura, laddove questo non è stato possibile sono stati perfezionati accordi ad hoc tanto con la committenza quanto con la filiera per assorbire il netto residuo determinato dal "decalage" al 70% della quota parte di cantiere non ultimata entro il 31 dicembre 2023.

Gabetti Lab, Voxel e Gabetti Lab Costruzioni hanno gestito direttamente circa 200 cantieri.

Per qualche decina di progetti si è resa necessaria la formalizzazione di tali accordi con la filiera operativa e tutto sta procedendo regolarmente, non vi sono allo stato particolari criticità da segnalare e nel breve tutti i cantieri verranno regolarmente conclusi.



Nelle scorse settimane è stata avviata l'attività commerciale per proporre la "migrazione" dal 110 al 70% ai condomini ancora in portafoglio e i primi risultati sono incoraggianti, così come è stata avviata un'azione verso le RSA con i primi cantieri già in corso di realizzazione.

E' indubbio che la riqualificazione del patrimonio immobiliare rappresenti una delle priorità strategiche dei prossimi 20 anni anche in ambito europeo; il patrimonio abitativo italiano è inadeguato in termini di sicurezza e prestazioni, mentre la filiera appare più attrezzata di quanto non fosse qualche anno fa. Inoltre questi tre anni hanno contribuito a diffondere la cultura "green" e oggi il mercato è decisamente più pronto a recepire proposte di qualità.

Gabetti Lab, Voxel e Gabetti Lab Costruzioni stanno operando in questa direzione, con l'obiettivo di aggiungere nuovo valore distintivo alla proposta per mantenere il vantaggio competitivo acquisito e un forte posizionamento.

Nel contesto sopra delineato, i ricavi operativi del Gruppo al 31 dicembre 2023 ammontano ad euro 193,1 milioni, in crescita del 27% rispetto ad euro 152,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente grazie prevalentemente ai ricavi di Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel con riferimento all'attività di Appaltatore che nell'ultimo trimestre del 2024 a seguito della chiusura dei lavori di riqualificazione legati al 110% sono cresciuti particolarmente.

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

Al 31 dicembre 2023 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **22,9 milioni**, inferiore rispetto ad euro 27,2 milioni del 2022, a seguito soprattutto del cambio di strategia di Gabetti Lab verso l'attività di Appaltatore con marginalità decisamente più basse rispetto all'attività di segnalazione, modifica resasi necessaria dal cambio normativo sulle attività connesse alla riqualificazione degli edifici.

La riduzione rispetto all'anno precedente riguarda entrambe le linee di business: la business unit Agency e Corporate Services a causa di alcune commesse di Patrigest

e soprattutto di Gabetti Agency nonostante l'ottima performance di Abaco, mentre per la business unit Real Estate Network Services soprattutto a seguito della diversa marginalità dell'attività di Appaltatore svolta da Gabetti Lab.

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

I costi operativi, pari ad euro 169,1 milioni sono in crescita del 35% rispetto al 31 dicembre 2022 (pari ad euro 125 milioni) a seguito del maggior volume dei ricavi soprattutto sul Gruppo Gabetti Lab.

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

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

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

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 33% rispetto all'anno precedente, grazie ad un'importante commessa acquisita a fine 2022 che però ha scontato costi importanti di natura commerciale; l'EBITDA è stato positivo pari ad euro +0,1 milioni, inferiore però rispetto ad euro 0,4 milioni del 31 dicembre 2022.



In questa linea di business rientra anche Ruralset, società acquisita il 9 agosto 2023, che si occupa di consulenza in campo estimativo e agronomico con volumi non significativi nel corrente esercizio e con un EBITDA al 31 dicembre 2023 in sostanziale pareggio.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 19,0 milioni (inclusivo di euro 0,2 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in riduzione rispetto ad euro 21,5 milioni del 31 dicembre 2022 (che comprendeva peraltro l'effetto positivo per euro 0,2 milioni derivante da Professionecasa di cui è stata ceduta la maggioranza in data 20 settembre 2022 e per euro 0,2 milioni relativo a Grimaldi ceduta totalmente in data 13 giugno 2023).

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

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

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

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

rete Gabetti Tec è composta da n. 372 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 761 al 31 dicembre 2022).

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

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

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

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

Con riferimento all'attività di appaltatore, in data 5 giugno 2023, con l'obiettivo di rafforzare la spinta su quest'attività in modo da lavorare e chiudere entro fine 2023 il maggior numero di cantieri collegati agli incentivi fiscali 110% e velocizzare la chiusura di tutti i progetti in portafoglio, Gabetti Lab ha acquisito il 51% di Voxel S.p.a., i cui ricavi (per la quota del periodo) sono stati pari ad euro 42,1 milioni con un EBITDA pari ad euro 5,1 milioni.

Al 31 dicembre 2023 risulta in crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare, quest'ultima società costituita a febbraio 2022, partecipata all' 80% dal Gruppo, con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

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

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

principio contabile internazionale IFRS 2, al 31 dicembre 2023 pari ad euro 0,8 milioni, non presenti l'anno precedente.

Al 31 dicembre 2023 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo per euro -0,4 milioni allineato all'anno precedente.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 22,5 milioni, inferiore rispetto ad euro 26,8 milioni del 2022 principalmente a seguito dei sopra citati effetti nel business delle riqualificazioni ed alla contrazione dei ricavi di Agency.

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

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

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

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



Al 31 dicembre 2023 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro +1,0 milioni (già dedotti gli utili di competenza di terzi per euro 2,8 milioni) inferiore rispetto ad euro 11,6 milioni del 2022; i risultati del 2023 sono stati fortemente penalizzati dal cambio normativo inerente al tema delle riqualificazioni che ha rallentato ed in parte bloccato l'operatività di Gabetti Lab per alcuni mesi con ripercussioni negative anche sul franchising. Inoltre il 2023 ha scontato la riduzione dei ricavi di Gabetti Agency a seguito del negativo andamento del mercato immobiliare e la minusvalenza di euro 1 milione derivante dalla vendita di Grimaldi (per un effetto dovuto all'allocazione dell'avviamento che ha portato un maggior valore effettivo in Gabetti Franchising non riflesso in bilancio).

L'effetto economico complessivo al 31 dicembre 2023 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -56 mila (euro -65 mila al 31 dicembre 2022), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 2.154 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.930 mila e maggiori oneri finanziari per euro 280 mila.

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

AGENCY e CORPORATE SERVICES

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

Al 31 dicembre 2023 l'EBITDA è stato pari ad euro 4.991 mila, inferiore rispetto ad euro 5.975 mila del 2022.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 53.032 mila, risultano sostanzialmente in linea rispetto ad euro 53.667 mila del 2022.

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

Tipologia	12/2023	12/2022	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	4.580	6.166	-1.586	-26%
Home Value	4.979	6.593	-1.614	-24%
Corporate	5.550	7.543	-1.993	-26%
Portfolio M.	1.440	1.340	100	7%
TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA	16.549	21.642	-5.093	-24%
Abaco	31.581	28.480	3.101	11%
Patrigest	4.708	3.545	1.163	33%
Ruralset	194		194	
TOT. RICAVI CONSULENZA e SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI	36.483	32.025	4.458	14%
TOTALE	53.032	53.667	-635	-1%

Intermediazione immobiliare diretta

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

I ricavi della rete diretta pari ad euro 16.549 mila sono inferiori del 24%, rispetto ad euro 21.642 mila del 31 dicembre 2022 penalizzati dalla contrazione del mercato immobiliare; nel dettaglio si evidenziano i seguenti andamenti: Corporate e Santandrea Luxury Houses & Top Properties -26%, Home Value -24%, in crescita Portfolio Management +7%.

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

L'EBITDA dell'Agency diretta è pari ad euro -653 mila e risulta inferiore rispetto ad euro 2.156 mila dello scorso anno, a seguito dei minori volumi di ricavi.

La scelta strategica che ha intrapreso il Gruppo negli ultimi anni è 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 2023 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Cuneo, Como, Genova, Bologna, Padova, Ravenna, Firenze, Napoli e Bari, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari

Abaco

Si registrano ricavi operativi in crescita pari ad euro 31.581 mila (+11%), rispetto ad euro 28.480 mila del 31 dicembre 2022; risultano in miglioramento Abaco Engineering +31%, il Facility +21%, l'Hse Energy +6%, il Property +3% e l'Audit +2%. Si registra invece un andamento negativo per il settore Loans (-13%) per la parte perizie Retail sui mutui.

L'EBITDA è stato pari ad euro 4.532 mila, in forte miglioramento rispetto ad euro 2.550 mila del 31 dicembre 2022 grazie ai maggiori ricavi, solo in parte compensati dai maggiori costi variabili la cui incidenza percentuale è leggermente diminuita grazie alla scelta adottata negli ultimi anni di internalizzare le migliori expertises; la struttura dei costi fissi rispetto al 2022 è cresciuta solo leggermente legata al rafforzamento della struttura operativa ed all'aumento dei riaddebiti effettuati dalla capogruppo.

Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 4.708 mila, in forte crescita (+33%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno pari ad euro 3.545 mila. L'EBITDA al 31 dicembre 2023 pari ad euro +78 mila risulta inferiore rispetto ad euro 409 mila del 2022, a seguito di maggiori costi commerciali, maggiori riaddebiti di servizi corporate dalla Capogruppo e maggiori costi del personale a seguito del rafforzamento della struttura operativa.

Ruralset

I ricavi pro-quota del periodo sono stati pari ad euro 194 mila con un EBITDA pari ad euro +14 mila. L'attività sinergica con il resto del gruppo è recentemente partita e si sta integrando nell'offerta commerciale complessiva offerta da Gabetti.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 31 dicembre 2023 è stato pari ad euro 49.296 mila, in leggera crescita (+2%) rispetto ad euro 48.276 mila del 2022 a seguito soprattutto dei costi variabili su Abaco e Patrigest collegati al maggior volume di ricavi 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 e Grimaldi fino al 13 giugno), 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 2023 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 19.013 mila, inferiore rispetto ad euro 21.512 mila del 31 dicembre 2022.

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

Tipologia/ Rete	12/2023	12/2022	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	10.583	17.068	-6.485	-38%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	115.337	70.536	44.801	64%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	10.461	9.898	563	6%
TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES	136.381	97.502	38.879	40%

Il network franchising nel 2022 includeva Professionecasa S.p.A. (partecipazione di controllo ceduta in data 20 settembre 2022 e mantenuta per il 13,56% nelle partecipazioni valutate ad equity) per un volume di ricavi pari a 2,6 milioni e Grimaldi Franchising S.p.A. (ceduta il 100% della partecipazione in data 13 giugno

2023) quest'ultima con un volume di ricavi di euro 1,5 milioni registrato nel 2° semestre del 2022. L'ulteriore delta rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile ai minori ricavi per segnalazione di lavori di riqualificazione di Gabetti Lab.

Network franchising immobiliare

Al 31 dicembre 2023 risultano sottoscritti 705 contratti di affiliazione in crescita rispetto a 678 del 31 dicembre 2022.

Nel corso del 2023 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in franchising, dopo una temporanea riduzione di punti avvenuta nel primo trimestre del 2023 dovuto alla risoluzione dei punti non allineati. Nell'esercizio sono stati sottoscritti n. 86 nuovi contratti di affiliazione dimostrando l'elevato interesse per il nuovo modello a marchio Gabetti.

Dopo la cessione di Professionecasa effettuata nel 2022 attraverso un'operazione di management buy-out, il 13 giugno 2023 è avvenuta la cessione del 100% di Grimaldi, sempre attraverso un'operazione analoga di management buy-out. Questo ha comportato una riduzione del fatturato ma un effetto positivo sulla marginalità.

Il Gruppo manterrà il rapporto con le due reti con cui ci sarà una collaborazione, la vendita dei servizi e lo sfruttamento delle economie di scala costruite nel tempo.

Con questa ulteriore cessione il Gruppo si focalizza al 100%, in termini di risorse e d'investimenti, sul marchio storico del Gruppo cercando di valorizzare ulteriormente le sinergie con tutto ciò che è Gabetti e mantenendo le economie di scala sui servizi alla rete.

Gabetti Franchising Agency dovrà concentrarsi sempre più sulle sinergie con Agency e con le strutture delle sedi territoriali che portano lo stesso marchio. Su questo tema è stato avviato nei primi mesi del 2023 il progetto pilota di Agenzie Corporate che potranno svolgere anche attività ad oggi precluse alle agenzie, come il non residenziale, in stretta collaborazione con Agency. Avendo un unico brand sarà possibile una focalizzazione ed una concentrazione degli investimenti che dovrebbero portare ad una crescita della rete. La zona operativa in cui potranno lavorare le agenzie diventa libera e non più in esclusiva con maggiori opportunità di azione e quindi di business. L'obiettivo è migliorare la qualità della rete puntando all'eccellenza, ingaggiando consulenti immobiliari che credono nell'evoluzione dei servizi. E' in corso un'attività di rebranding delle insegne e del layout delle agenzie e la digitalizzazione.

Tree Re nei primi mesi del 2023 ha rivisto la propria strategia ed il proprio focus spostandosi verso la vendita alle agenzie immobiliari affiliate di Gabetti, Professionecasa e Grimaldi ed in futuro anche verso le agenzie no-brand di: servizi (quali ad esempio il pacchetto "Toolbox"), strumenti (come il gestionale my agency) e la formazione.

Il "toolbox" è una "suite" di strumenti e convenzioni che ha l'obiettivo di promuovere l'uso del digitale all'interno delle agenzie affiliate; tale servizio lanciato a fine 2020 è stato ulteriormente arricchito nel corso degli anni e comprende importanti convenzioni sottoscritte con i portali di annunci "Immobiliare.it", "Subito.it" e "Wikicasa" che si aggiunge all'agenzia virtuale plus, al market report ed al servizio di "Whuis". Al 31 dicembre 2023 sono n. 806 i contratti sottoscritti relativi al toolbox (n. 714 al 31 dicembre 2022).

I ricavi operativi relativi alle reti Gabetti e Grimaldi (fino al 13 giugno 2023) sono stati pari ad euro 10.583 mila, inferiori del 38% rispetto ad euro 17.068 mila del 31 dicembre 2022, che comprendeva però euro 2.576 mila relativi a Professionecasa ceduta il 20 settembre 2022 ed euro 1.470 mila di Grimaldi relativo al 2° semestre 2022; a parità di perimetro i ricavi sarebbero stati in riduzione del 19%. Tale decremento è interamente riconducibile ai minori ricavi di segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche pari ad euro 820 mila rispetto ad euro 3.398 mila del 2022 (al netto di Professionecasa e Grimaldi), attività penalizzata dal cambio normativo che ha coinvolto il settore in questi ultimi mesi. Al contrario i ricavi "core" del franchising relativi a fees e royalties di Gabetti Franchising Agency e gli altri ricavi principalmente riferiti alla vendita del pacchetto Toolbox sono in crescita del 10%.

L'EBITDA al 31 dicembre 2023 è stato pari ad euro 1.745 mila, inferiore rispetto ad euro 3.341 mila dell'anno precedente (che comprendeva euro 166 mila di Professionecasa ceduta il 20 settembre 2022 ed euro 198 mila di Grimaldi, ceduta il 13 giugno 2023) a seguito della contrazione dei ricavi per segnalazione di operazioni di riqualificazione sopra evidenziata; inoltre nel 2023 sono presenti costi per euro 250 mila relativi alla convention Gabetti Franchising, non effettuata nel 2022.

Network condominio e tec

Nel corso del 2023 sono state adeguate ed ottimizzate le reti ai nuovi livelli di attività. Al 31 dicembre 2023 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 198



affiliati (n. 321 al 31 dicembre 2022), mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 372 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 761 al 31 dicembre 2022).

Al 31 dicembre 2023 i ricavi operativi di Gabetti Lab per la parte relativa ai compensi corrisposti dalla rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec sono stati pari ad euro un milione, inferiori rispetto ad euro 1.528 mila del 2022; in forte contrazione risultano i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come "General Contractor" nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 7.605 mila, rispetto ad euro 67.726 mila del 2022; come precedentemente accennato quest'attività è stata fortemente penalizzata dal cambio normativo avvenuto in questi mesi relativamente agli incentivi fiscali (ecobonus/sismabonus 110%) introdotti dal Governo Italiano nel 2021 e 2022. Tali modifiche hanno determinato una situazione di incertezza e non chiarezza che ha causato un sostanziale blocco delle nuove acquisizioni e un rallentamento dei SAL sui lavori già acquisiti.

Nel corso del 2022 è partita l'attività diretta di Appalto ed al 31 dicembre 2023 con riferimento a Gabetti Lab e Glab Costruzioni i lavori hanno generato ricavi per euro 63.197 mila, rispetto ad euro 1.282 mila del 2022.

Al 31 dicembre 2023 sono inoltre presenti euro 4.446 mila relativi al progetto "smart building", nuova linea di business relativa a servizi di installazione e gestione di soluzioni "Hardware – Software" per monitorare i consumi energetici negli edifici.

L'EBITDA al 31 dicembre 2023 di Gabetti Lab e Glab Costruzioni è stato pari ad euro 12.010 mila, in riduzione rispetto ad euro 17.407 mila dello scorso anno penalizzato dalla minore marginalità tipica dell'attività di Appaltatore.

Con riferimento all'attività di appaltatore, in data 5 giugno 2023, con l'obiettivo di rafforzare la spinta su quest'attività in modo da lavorare e chiudere entro fine 2023 il maggior numero di cantieri collegati agli incentivi fiscali 110% e velocizzare la chiusura di tutti i progetti in portafoglio, Gabetti Lab ha acquisito il 51% di Voxel S.p.a., i cui ricavi operativi (per la quota del periodo) sono stati pari ad euro 42.091 mila con un EBITDA pari ad euro 5.128 mila.

Network finanziario

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

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

Nonostante un mercato negativo, al 31 dicembre 2023 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 10.461 mila, in crescita del 6% rispetto ad euro 9.898 mila del 2022, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 381 milioni di euro in linea rispetto all'anno precedente ma con un miglioramento del *pay-in*.

L'EBITDA di Monety al 31 dicembre 2023 è in sostanziale pareggio rispetto ad euro 582 mila dell'anno precedente, a causa dei maggiori costi di retrocessione alla rete, mentre l'EBITDA di Assicurare al 31 dicembre 2023 è leggermente negativo (pari ad euro -87 mila) penalizzato dai costi sostenuti per l'avvio del progetto che è ancora in fase di start-up.

La rete commerciale dei mediatori al 31 dicembre 2023 è pari a n. 181 unità (n. 159 al 31 dicembre 2022).

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 31 dicembre 2023 risulta pari ad euro 119.829 mila, in forte crescita rispetto ad euro 76.687 dell'anno precedente, prevalentemente a seguito dei costi sostenuti da Gabetti Lab, GLab Costruzioni e Voxel collegati ai lavori di Appaltatore.

CAPOGRUPPO

Al 31 dicembre 2023 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -1.112 mila, inferiore rispetto ad euro -298 mila del 2022, prevalentemente per i maggiori costi

del personale afferenti la valutazione attuariale dei piani di stock option in base al principio contabile internazionale IFRS 2, al 31 dicembre 2023 pari ad euro 816 mila, non presenti l'anno precedente.

ALTRI BUSINESS

Al 31 dicembre 2023 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 421 mila sostanzialmente allineato rispetto ad euro -412 mila del 2022.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

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

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	31.12.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide	125	140
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	22.893	14.016
C - Altre attività finanziarie correnti	1.417	1.618
D - Liquidità (A + B + C)	24.435	15.774
E - Debito finanziario corrente	-32.582	-4.724
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-10.465	-4.363
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-43.047	-9.087
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-18.612	6.687
I - Debito finanziario non corrente	-35.792	-12.643
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-35.792	-12.643
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-54.404	-5.956
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.568	-1.632
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-4.594	-4.429
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-6.162	-6.061
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-60.566	-12.017

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2023 ammonta ad euro 60,6 milioni, composto per euro 43,0 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 35,8 milioni non correnti al netto di euro 24,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,2 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 54,4 milioni con un incremento di euro 48,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2022, di cui euro 14,1 milioni di competenza di Voxel acquisita il 5 giugno 2023 ed euro 0,1 milioni di competenza di Ruralset acquisita il 9 agosto 2023; la parte restante è dovuta principalmente alla gestione operativa che nel corso del 2023 è stata in assorbimento per circa euro 29,3 milioni (di cui euro 27,9 milioni riconducibili a Gabetti Lab) oltre ad euro 1,6 milioni di gestione fiscale/straordinaria ed euro 3,3 milioni di gestione finanziaria.

L'attività di Appaltatore svolta da Gabetti Lab/Voxel ha richiesto pagamenti iniziali e mensili alle imprese costruttrici mentre gli incassi che avvengono ai SAL fiscali

tramite cessione del credito hanno cominciato a manifestarsi finanziariamente negli ultimi mesi del 2023 e stanno proseguendo a ritmi importanti nei primi mesi del 2024; ciò ha provocato nel 2023 un importante assorbimento di cassa operativo, tipico di questo business.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2023 include:

- l'importo di euro 20,8 milioni relativo a dieci mutui chirografari con garanzia SACE concessi da diversi istituti di credito, erogati nel corso del 2022 e del 2023 per un importo totale di erogato iniziale di euro 35,5 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 15,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.

L'indebitamento finanziario corrente al 31 dicembre 2023 include:

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

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

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

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

A seguito del notevole mutamento dell'indebitamento finanziario del Gruppo prevalentemente dovuto allo svolgimento dell'attività diretta di appaltatore, si riporta di seguito, a maggior specificità, l'indebitamento suddiviso tra l'attività svolta da Gabetti Lab e le sue controllate e quello delle restanti attività del Gruppo:

Gabetti Lab e controllate	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	31/12/2023	31/12/2022	delta
Liquidità	13.329	4.246	9.083
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	10	220	-210
Debiti verso banche/factoring/soci	-55.140	-10.974	-44.166
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	-16.358		-16.358
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-603	-71	-532
Debiti verso Altri per acquisizione VOXEL	-135	0	-135
Indebitamento (finanziario effettivo)	-58.897	-6.578	-52.319
Altre attività del Gruppo (no Gabetti Lab)	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	31/12/2023	31/12/2022	delta
Liquidità	9.564	11.019	-1.455
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	1.533	818	715
Debiti verso banche/factoring/soci	-22.316	-10.816	-11.500
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	16.358		16.358
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-646	-399	-247
Debiti verso Altri per acquisizione	0	0	0
Indebitamento (finanziario effettivo)	4.493	622	3.871

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	31/12/2023	31/12/2022
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	3%	34%
	Patrimonio netto di Gruppo del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		22.471	26.777
EBIT (earnings before interest and tax)		11.458	13.201

Indicatori Patrimoniali (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2023	31/12/2022
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto di Gruppo	0,10	0,14
	Patrimonio Netto di Gruppo+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto del Gruppo - Attività Immateriali	29.170	24.903

Indicatori di liquidità

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2023	31/12/2022
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	0,09	0,09
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,23	1,20
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	43.047	9.087
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	35.792	12.643
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie	-24.435	-15.774
	(D) Crediti finanziari non correnti	0	0
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)	54.404	5.956



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 2023 così come nel 2022).

	31.12.2023	31.12.2022
Cash Flow per azione (1)	0,149	0,125
Risultato per azione (2)	0,017	0,193
Dividendo per azione	0	0
Patrimonio netto per azione (3)	0,60	0,57
Prezzo ufficiale per azione	0,781	1,048
Capitalizzazione (Euro ml)	47	63

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

Azioni

Al 31 dicembre 2023 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 18/03/2024

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

LE PERSONE

Al 31 dicembre 2023 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/12/2023	31/12/2022
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	54	54
GABETTI AGENCY S.p.A.	53	45
PATRIGEST S.p.A.	14	14
ABACO TEAM S.p.A.	76	80
ABACO ENGINEERING S.r.l.	6	4
TREE REAL ESTATE S.r.l.	3	3
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	7	8
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	0	5
MONETY S.r.l.	16	19
GABETTI LAB S.p.A.	22	27
ASSICURARE S.r.l.	1	0
GLAB COSTRUZIONI S.r.l.	1	0
VOXEL S.p.A.	2	0
RURALSET S.r.l.	2	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	257	259

	31/12/2023	31/12/2022
DIRIGENTI	17	17
QUADRI	24	28
IMPIEGATI	184	182
PORTIERI	32	32
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	257	259

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 112 collaboratori autonomi (n. 100 unità a fine esercizio 2022) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 9 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 18 collaboratori a fine esercizio 2022); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 30 collaboratori autonomi (n. 25 risorse a fine esercizio 2022); in Patrigest S.p.A. operano n. 10 collaboratori autonomi (n. 13 collaboratori a fine 2022), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 32

collaboratori autonomi (n. 28 collaboratori a fine 2022), in Monety S.r.l. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 181 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 159 consulenti del credito a fine 2022), in Gabetti Lab S.p.A. operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 10 unità a fine esercizio 2022), in Assicurare S.r.l. operano n. 6 collaboratori autonomi (n. 5 unità a fine esercizio 2022), in Ruralset operano 7 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.

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 ed esterni 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.

La certificazione ISO 9001:2015 è stata ottenuta nel 2018 e in data 31 gennaio 2024 e 12 febbraio 2024 si sono tenuti due audit per il rinnovo della certificazione, conclusi con report **positivo**.

Tree Real Estate Academy attualmente è così strutturata:

FORMAZIONE OPERATIVA

- Un'ampia gamma di corsi dedicati a ogni singolo servizio, convenzione e strumento indispensabile per il quotidiano. Con l'obiettivo di mettere a fuoco:
- il valore aggiunto dei servizi business
- il processo organizzativo e gestionale dell'agenzia immobiliare (dal metodo operativo, passando per la procedura e la modulistica)
- l'operatività dell'agenzia attraverso un utilizzo efficace di tutti gli strumenti a disposizione

FORMAZIONE LEGALE/FISCALE E TECNICA

Una formazione specialistica, ma allo stesso tempo semplice e puntuale, attraverso le numerose aree tematiche che riguardano il settore, per aiutare lo sviluppo delle competenze che il mercato immobiliare richiede.

All'interno dell'Academy è costituito un Comitato Scientifico che si riunisce periodicamente per:

- approvare il piano formativo
- pianificare le strategie che vanno a rafforzare la mission e visione dell'academy
- valutare azioni iniziative aventi finalità di individuare criteri finalizzati a efficientare la formazione
- intraprendere azioni di miglioramento

Portale Tree Academy

Nel corso del 2023 il portale Tree Academy ha continuato ad essere il riferimento per le scuole di formazione e lo strumento per rendere disponibili il programma dei corsi, le iscrizioni, i test di gradimento e apprendimento e gli attestati di partecipazione.

Obiettivo 2024

Per il 2024 il Gruppo ha deciso di investire su una nuova piattaforma più avanzata e intuitiva che connetta direttamente il gestionale myagency e il nuovo portale di formazione.

Questa integrazione garantirà un accesso più agevolato e fluido per gli affiliati con lo scopo di favorire la loro crescita professionale senza perdere tempo prezioso.

Il nuovo portale vanta miglioramenti significativi in termini di fruibilità, design ed una dashboard intuitiva nonché flussi di processo e di monitoraggio sia per gli utenti che per i docenti finalizzati a valorizzare raccolte di informazioni fondamentali per la redazione di continue reportistiche necessarie per rafforzare il controllo continuo di tutto il processo formativo.

Altro obiettivo per il 2024 è quello di andare a definire un cruscotto di dati, estrapolabili dalla nuova piattaforma in modo agevole, che diano anche evidenze oggettive rispetto al processo formativo in termini di partecipanti ai corsi, dati aggregati sui gradimenti e numero di nuovi iscritti.

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 2023 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 5.759 mila, di cui euro 5.125 mila relativi alla rete in franchising (ridotto rispetto al 31 dicembre 2022 per euro 2.111 mila in seguito alla cessione del 100% di Grimaldi Franchising S.p.A. ed il relativo deconsolidamento), euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi (successivamente fusa in Monety), interamente allocati alla CGU ("cash generating unit") Tree Real Estate.

Il *test d'impairment* svolto al 31 dicembre 2023 non ha evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in loota S.r.l. per euro 402 mila, società acquisita nel 2022 e di cui nel corso del 2023 è stata incrementata la partecipazione sino al 25% delle quote. La società monitorerà l'andamento della partecipata al fine di verificare la tenuta del valore iscritto.

Per la *disclosure* legata alla valutazione del *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 2023 il Gruppo ha stimato una generazione di cassa operativa positiva per euro 72,1 milioni, al netto di euro -2,1 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale ed euro -61,4 milioni derivante dalla



gestione finanziaria; l'elevata generazione di cassa operativa è riconducibile al Gruppo Gabetti Lab ed all'attività di Appaltatore le cui uscite in buona parte sono state sostenute nel 2023 mentre gli incassi che avvengono ai SAL fiscali tramite cessione del credito hanno cominciato a manifestarsi finanziariamente solo negli ultimi mesi del 2023 e per poi proseguire a ritmi sostenuti nel corso del 2024.

Considerato inoltre che al 31 dicembre 2023 il Gruppo Gabetti dispone di euro 23,0 milioni di cassa e di euro 1,4 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 2023, comprensivo dei debiti finanziari correnti per il cui dettaglio si rinvia a quanto espresso nel paragrafo "Indebitamento finanziario".

Inoltre, il Gruppo dispone di due finanziamenti soci, il primo di massimi euro 13 milioni sottoscritto in data 18 giugno 2021, non utilizzato al 31 dicembre 2023 ed il secondo di euro 15,0 milioni, sottoscritto in data 31 luglio 2023 e interamente utilizzato.

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 ormai da oltre un decennio, 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 2023, così come quello del 2021 e del 2022, è stato influenzato positivamente da Gabetti Lab e dalle lavorazioni inerenti le riqualificazioni energetiche e l'attività di appaltatore che dovrebbero proseguire anche nel 2024, seppur con una normativa in continua evoluzione e maggiormente stringente.

Rischi connessi alla svalutazione degli avviamenti

Come in precedenza descritto al 31 dicembre 2023 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 5.759 mila, interamente allocati alla CGU ("cash generating unit") Tree Real Estate.

Il *test d'impairment* svolto al 31 dicembre 2023 non ha evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2023 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, anche 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 2023 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.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in looota S.r.l. per euro 402 mila, società acquisita nel 2022 e di cui nel corso del 2023 è stata incrementata la partecipazione sino al 25% delle quote. La società monitorerà l'andamento della partecipata al fine di verificare la tenuta del valore iscritto.

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.

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

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 e con riferimento all'attività di Gabetti Lab in ambito di riqualificazione degli immobili per le difficoltà del settore, penalizzato dalle modifiche normative via via emerse.

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*, *Portfolio M.*, *Home Value* e *Luxury* (con il marchio "Santandrea") ed attraverso *Tree Real Estate S.r.l.* con la rete in *franchising* di *Gabetti Franchising* 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, nell'attività di Appaltatore con *Gabetti Lab S.p.A.*, *GLab Costruzioni S.r.l.* e *Voxel S.p.A.* e, a partire dal 2017, è ritornato ad operare in via diretta anche nel settore della mediazione creditizia attraverso *Monety S.r.l.* e dal 2022 nel settore della mediazione assicurativa attraverso *Assicurare S.r.l.*

Dopo la crescita avvenuta post covid, il mercato già dal 2022 ha dato segnali di rallentamento a seguito del peggioramento dello scenario internazionale con lo scoppio della guerra in Ucraina con impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese e con una forte crescita dei prezzi in ambito energetico, provocando quindi una forte spirale inflazionistica con ripercussioni anche sul mercato immobiliare.

Nel 2023, con il peggioramento della situazione geopolitica, con la crescita dei prezzi e le relative conseguenze sulla domanda interna e con l'aumento dei tassi di interesse, si è assistito ad una contrazione del mercato immobiliare nel settore residenziale, mentre molti investitori "Capital Markets" sono stati indotti a rinviare numerose operazioni pianificate per il 2023.

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.

Gli Amministratori, in continuità con quanto fin d'ora fatto, monitoreranno con attenzione riservandosi ogni più opportuna valutazione ed azione.

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

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

Il Governo ha deciso di congelare le agevolazioni del Superbonus rimandando ad un futuro non meglio precisato il riordino fiscale del settore.

Questo è il quadro attuale in cui siamo chiamati ad operare e questo significa che, eccezion fatta per il decalage 2024/2025 e per il mercato delle ONLUS che continua a godere del 110%, la proposta di riqualificazione energetica potrà far leva sulle sole detrazioni fiscali.

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

Nel breve l'azione è quindi orientata alla massimizzazione delle opportunità ancora in vigore per il biennio 2024/2025 e nel contempo la priorità è quella di disegnare e costruire soluzioni innovative sotto il profilo tecnologico e finanziario per dare la possibilità a tantissime famiglie di migliorare i propri standard abitativi anche in un contesto normativo meno favorevole.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

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

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo del 2023 è risultato in assorbimento ed inferiore alle previsioni di budget. Per la parte del Gruppo extra Gabetti Lab hanno influito in particolare lo slittamento dell'incasso di alcune importanti posizioni. Per la parte relativa al Gruppo Gabetti Lab l'andamento



finanziario operativo nel 2023 è stato in forte assorbimento, sostanzialmente in linea con le previsioni riviste sulla base dell'attività di Appaltatore che ha sempre più aumentato i volumi e che ha richiesto pagamenti iniziali e mensili alle imprese costruttrici mentre gli incassi che avvengono ai SAL fiscali tramite cessione del credito hanno cominciato a manifestarsi finanziariamente negli ultimi mesi del 2023; ciò ha provocato un importante assorbimento di cassa operativo tipico di questo business. A tal riguardo il Gruppo per finanziare la gestione operativa ha negoziato nuove linee di credito sia con Istituti di credito sia con il socio di controllo per poter finanziare tale attività.

OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NELL'ESERCIZIO

Nel mese di febbraio Gabetti Lab, tramite la società Recrowd (prima piattaforma italiana di lending crowdfunding immobiliare per capitali raccolti nel 2022), ha ottenuto un finanziamento di euro 5 milioni circa tramite una campagna di crowdfunding per la riqualificazione di 20 condomini in Italia, operazione già conclusa attraverso la restituzione del finanziamento.

Sempre nel mese di febbraio è stata presentata la nuova linea di business "Santandrea Luxury Houses & Top Properties", che si rivolge al mercato del lusso puntando a diventarne leader investendo nel segmento top luxury, che si affianca all'offerta già contenuta nel brand Santandrea Luxury Houses.

In data 23 marzo 2023 è stata costituita la società Glab Costruzioni S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (che ne detiene il 100%), con l'obiettivo di svolgere attività di Appaltatore.

In data 14 aprile 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi il 10% del capitale sociale di Assicurare S.r.l. al prezzo di euro 10 mila complessivi. A seguito della cessione, la quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Assicurare S.r.l. è pari all' 80% del capitale sociale.

In data 21 aprile 2023 si è tenuta a Torino la convention di Gabetti Franchising, in cui è stata annunciata l'intenzione del Gruppo di concentrarsi su un'unica rete a marchio Gabetti. L'evento denominato "Making the Future" è stato un importante momento d'incontro per segnare un nuovo punto di svolta per la rete Gabetti.

In data 28 aprile 2023 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato 2022.

L'Assemblea in sede ordinaria ha, poi, nominato il Consiglio di Amministrazione che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

Nel mese di maggio GLab Costruzioni, tramite la società Recrowd, ha ottenuto un finanziamento di euro 2,5 milioni circa tramite una campagna di lending crowdfunding immobiliare per la riqualificazione di 12 condomini in Italia, operazione già conclusa attraverso la restituzione del finanziamento.

In data 5 giugno 2023 Gabetti Lab ha acquisito il 51% di Voxel S.p.a., società che svolge attività di Appaltatore e che opera in tutta Italia grazie ad un'ampia rete di partner in ambito di riqualificazione edilizia, sviluppo di energie rinnovabili e comunità energetiche.

In data 13 giugno 2023 è stato ceduto il 100% di Grimaldi Immobiliare attraverso un'operazione di management buy-out. L'operazione ha generato una minusvalenza di euro un milione.

Nel mese di luglio GLab Costruzioni, tramite la società Recrowd, ha ottenuto un ulteriore finanziamento di euro 2,5 milioni circa tramite una campagna di lending crowdfunding immobiliare.

In data 13 luglio 2023, è stato sottoscritto con un primario istituto di credito un accordo quadro avente ad oggetto l'acquisto di crediti di imposta derivanti da spese sostenute per gli specifici interventi agevolati indicati agli art. 119, 119 ter e al secondo comma dell'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n.34, convertito dalla legge n.77 del 17 luglio 2020 e successive modifiche (Decreto Rilancio – Superbonus) per l'ammontare massimo di euro 70 milioni.

A fine luglio è stata concessa una linea di 5 milioni di euro di anticipo fatture su Gabetti Lab.

In data 9 agosto 2023 è stato acquisito il 70% delle quote del capitale sociale di Ruralset S.r.l. per un importo di euro 158 mila.

Nel mese di agosto Voxel, tramite la società Recrowd, ha ottenuto 2 finanziamenti di euro 2,6 milioni e di euro 2,1 milioni tramite una campagna di lending crowdfunding immobiliare.

Nel mese di ottobre il Gruppo ha ottenuto due finanziamenti per Gabetti Lab per complessivi euro 10 milioni, entrambi i finanziamenti sono assistiti da Garanzia



SACE, sono a tasso variabile e hanno una durata di 3 anni (euro 5 milioni) e 5 anni (euro 5 milioni).

In data 12 ottobre 2023 l'assemblea del Consorzio Work & Build ha deliberato lo scioglimento anticipato e la messa in liquidazione del Consorzio (recepita dal Registro Imprese in data 25 ottobre 2023).

In data 18 ottobre 2023 Tree Real Estate Srl ha ceduto a Gabetti Property Solutions S.p.A. l'intera sua quota di partecipazione al capitale sociale di Assicurare Srl pari all'80% del capitale sociale della società a valore nominale.

In data 19 ottobre 2023, è stato sottoscritto con un primario istituto di credito un ulteriore accordo quadro avente ad oggetto l'acquisto di crediti di imposta derivanti da spese sostenute per gli specifici interventi agevolati indicati agli art. 119, 119 ter e al secondo comma dell'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n.34, convertito dalla legge n.77 del 17 luglio 2020 e successive modifiche (Decreto Rilancio – Superbonus) per l'ammontare massimo di euro 15 milioni.

In data 30 ottobre 2023 è stato sottoscritto un contratto di factoring con Aosta Factor s.p.a. per un massimale di euro 7 milioni, interamente utilizzato al 31 dicembre 2023.

Nel mese di dicembre il Gruppo ha ottenuto tre ulteriori finanziamenti per Gabetti Lab per complessivi euro 8,9 milioni, tutti assistiti da Garanzia SACE, a tasso variabile e con una durata di 2 anni (euro 3 milioni), 3 anni (euro 3,9 milioni) e 5 anni (euro 2 milioni).

Nel 4° trimestre del 2023 si è concluso il contratto stipulato a fine 2021 con Ifitalia S.p.A in relazione ad un contratto di Factoring (pro-solvendo); al 31 dicembre 2023 non risulta in essere alcun debito residuo.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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



EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

Il Gruppo punta nel 2024 ad un risultato economico positivo e ad una generazione di cassa, semprechè non vi siano effetti economici particolarmente negativi derivanti dall'inasprimento della crisi internazionale e dal peggioramento dei mercati finanziari, nonché da eventuali modifiche normative inerenti le agevolazioni fiscali nell'ambito della riqualificazione.

Milano, 18 marzo 2024

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



BILANCIO CONSOLIDATO

PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

31 dicembre 2023

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	31.12.2023	31.12.2022
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	6.998	6.725
3	Immobilizzazioni immateriali	6.929	9.285
4	Partecipazioni	1.553	1.082
5	Attività fiscali differite	8.538	7.746
6	Altri crediti finanziari lungo termine	78	85
7	Altre attività a lungo termine	217	179
	Totale attività non correnti	24.313	25.102
	Attività correnti		
8	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	299.992	197.346
9	Altri crediti finanziari a breve termine	1.245	1.908
10	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	23.190	14.204
	Totale attività correnti	324.427	213.458
	TOTALE ATTIVO	348.740	238.560



GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2023	31.12.2022
Capitale sociale e riserve			
11	Capitale sociale	14.870	14.870
12	Altre riserve	24.361	15.479
12	Utili/Perdite a nuovo	-4.175	-7.779
12	Utile/Perdite del Gruppo	1.043	11.618
Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo		36.099	34.188
13	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	1.570	899
13	Risultato di pertinenza di terzi	2.784	2.924
Totale patrimonio netto di terzi		4.354	3.823
Patrimonio netto totale		40.453	38.011
Passività non correnti			
14	Debiti finanziari a lungo termine	40.386	17.072
15	Passività fiscali differite	483	453
16	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.911	1.928
17	Fondi a lungo termine	2.643	2.643
Totale passività non correnti		45.423	22.096
Passività correnti			
18	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	217.363	167.286
19	Debiti per imposte sul reddito	679	410
20	Debiti finanziari a breve termine	44.615	10.719
21	Fondi rischi ed oneri	207	38
Totale passività correnti		262.864	178.453
TOTALE PASSIVITA'		348.740	238.560

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)			
		2023	2022
	Attività in funzionamento		
22	Ricavi	188.347	150.171
23	Altri proventi	4.638	1.638
	Totale valore della produzione	192.985	151.809
24	Costo del personale	17.524	16.027
25	Ammortamenti e svalutazioni	2.749	2.668
26	Costi per servizi	145.823	104.623
27	Altri costi operativi	15.367	14.883
	Totale costi della produzione	181.463	138.201
	Risultato operativo	11.522	13.608
28	Ricavi finanziari	64	1.632
29	Costi finanziari	4.576	1.141
30	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-222	-570
31	Valutazione di attività finanziarie	-189	-464
	Risultato prima delle Imposte	6.599	13.065
32	Imposte sul reddito	2.772	-1.477
	Risultato netto consolidato	3.827	14.542
	<i>Attribuibile a:</i>		
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	1.043	11.618
	Azionisti di minoranza	2.784	2.924
33	Utile per azione		
	BASE	0,017	0,193
	DILUITO	0,017	0,193

Si evidenzia che l'utile per azione è stato calcolato esprimendo al numeratore il risultato attribuibile agli azionisti della controllante pari ad euro 1.043 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	2023	2022
Risultato dell'esercizio		3.827	14.542
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi			
Altre componenti del conto economico complessivo		-	-
Stock Option	13	905	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	13	-8	219
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	13	2	-53
<hr/>			
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali		0	0
<hr/>			
Totale risultato complessivo dell'esercizio		4.727	12.151
Totale risultato complessivo attribuibile a:			
Azionisti della controllante		1.943	11.784
Interessenze di pertinenza di terzi		2.784	2.924

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Nota	01.01.2023	1.01.2022
		31.12.2023	1.12.2022
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		1.043	11.618
- Risultato di pertinenza di terzi	13	-140	-993
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-25-27	2.835	2.668
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-31	189	464
- Accantonamento svalutazione crediti	8-27	7.255	10.337
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	28-29	1.911	583
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	16	-18	-133
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	17-21	169	-30
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	13	672	573
- Aumento debiti finanziari per primo consolidamento Voxel S.p.A. e Ruralset S.r.l.	14-20	4.992	0
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-7-8-15-18-19-27	-60.355	-26.800
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		-41.447	-1.713
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	1.726	-377
- - materiali	1	-500	-178
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società	4	-661	-567
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	6-9-28	680	1.021
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		1.244	-101
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	14-20	48.320	9.234
- Riserva da stock option	11	905	-31
- Altre differenze di consolidamento	12	-36	170
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		49.189	9.373
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		8.986	7.559
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		14.204	6.645
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		23.190	14.204

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

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH							Saldo al 31/12/23	
	Saldo al 1/1/23	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	17.072	13.500 (a)			-246 (c)	9 (d)	0	166 (f)	9.885 (g)	0	40.386
Debiti finanziari a breve termine	10.719	36.278 (b)			-493 (c)	255 (d)	7.577 (e)	-64 (f)	-9.885 (g)	228 (h)	44.615
Totale debiti finanziari	27.791	49.778			-739	264	7.577	102	0	228	85.001

Note

(a) erogazione finanziamento soci per euro 19.500 mila e rimborsi per euro 6.000 mila.

(b) finanziamento Banca Progetto rimborso quota capitale per euro 2.684 (giro quota ML 6.026 mila) - finanziamento CF+ rimborso quota capitale per euro 438 (giro quota ML 1.969 mila) - erogazione nuovi finanziamenti per un totale di euro 18.900 mila (giro quota ML 13.444 mila) - pagamento interessi scadenza 31/12/22 Banca Progetto e CF+ per euro 185 mila - pagamento interessi finanziamento socio per euro 285 mila, erogazione nuove operazioni di factoring per euro 13.998 mila e rientro per euro 11.851 mila, rimborso finanziamento per euro 4.993 mila (operazione Recrowd 1), erogazioni nuovi finanziamenti Recrowd per euro 22.181 mila - conto anticipi BPer Banca 1.846

(c) variazione derivante dai costi ammortizzati legati ai finanziamenti erogati da Banca Progetto, Banca CF+, Intesa, Solution Bank, MCC Spa e Recrowd.

(d) acquisizione debiti verso banche Ruralset S.r.l. (BT 6 mila euro e ML 9 mila) e interessi al 31.12.2023 non pagati su finanziamenti Bca Progetto (euro 182 mila), CF+ (euro 64 mila) e Intesa (euro 2 mila)

(e) interessi su debito verso soci non pagati per euro 531 mila, acquisizione debiti verso soci di Voxel S.p.A. per euro 6.873 mila, acquisizione debiti verso soci di Ruralset S.r.l. per euro 38 mila, debiti verso soci per acquisizione Voxel euro 135 mila.

(f) debito derivante dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 102 mila

(g) ri classifica debiti finanziari da MLT a BT

(h) commissioni Sacc per finanziamento Banca Progetto e Intesa (euro 32 mila) - debito per interessi su factoring (euro 143 mila) - ratei per interessi finanziamenti Recrowd (euro 53 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	Riserva da stock option	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili/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	Nota 12	Nota 12
Saldi al 31.12.2020	14.801	10.138	0	0	783	0	(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 (utili/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	0	(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 (utili/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	0	(441)	(8.014)	11.618	34.188
Riporto a nuovo utile esercizio 2022								11.618	(11.618)	0
Delibera assemblea del 28.04.2023 destinazione risultato al 31.12.2022			403	7.662				(8.065)		0
Riserva da stock option						905				905
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2023)							(6)			(6)
Acquisizione Voxel e Ruralset							(42)			(42)
Altre differenze di consolidamento								12		12
Risultato netto consolidato al 31.12.2023									1.043	1.043
Saldi al 31.12.2023	14.870	10.138	668	12.700	714	863	(447)	(4.449)	1.043	36.099

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'	31.12.2023	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2022	<i>di cui parti correlate</i>
	Attività non correnti				
1	Immobilizzazioni materiali	6.998		6.725	
3	Immobilizzazioni immateriali	6.929		9.285	
4	Partecipazioni valutate ad equity	1.553		1.082	
5	Attività fiscali differite	8.538		7.746	
6	Altri crediti finanziari lungo termine	78		85	
7	Altre attività a lungo termine	217		179	
	Totale attività non correnti	24.313		25.101	
	Attività correnti				
8	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	299.992	3.637	197.346	3.520
9	Altri crediti finanziari a breve termine	1.245		1.908	286
10	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	23.190		14.204	
	Totale attività correnti	324.427	3.637	213.458	3.806
	TOTALE ATTIVO	348.740	3.637	238.560	3.806

GRUPPO GABETTI					
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)					
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2023	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2022	<i>di cui parti correlate</i>
Capitale sociale e riserve					
11	Capitale sociale	14.870		14.870	
12	Altre riserve	24.361		15.479	
12	Utili/Perdite a nuovo	-4.175		-7.779	
12	Utile/Perdite del Gruppo	1.043		11.618	
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	36.099		34.188	
13	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	1.570		899	
13	Risultato di pertinenza di terzi	2.784		2.924	
	Totale patrimonio netto di terzi	4.354		3.823	
	Patrimonio netto totale	40.453		38.011	
Passività non correnti					
14	Debiti finanziari a lungo termine	40.386	<i>15.000</i>	17.072	<i>1.500</i>
15	Passività fiscali differite	483		453	
16	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.911		1.928	
17	Fondi a lungo termine	2.643		2.643	
	Totale passività non correnti	45.423	<i>15.000</i>	22.096	<i>1.500</i>
Passività correnti					
18	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	217.363	<i>2.875</i>	167.286	<i>2.295</i>
19	Debiti per imposte sul reddito	679		410	
20	Debiti finanziari a breve termine	44.615	<i>531</i>	10.719	<i>285</i>
21	Fondi rischi ed oneri	207		38	
	Totale passività correnti	262.864	<i>3.406</i>	178.453	<i>2.580</i>
	TOTALE PASSIVITA'	348.740	<i>18.406</i>	238.560	<i>4.080</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> 2023	<i>correlate</i>	2022	<i>di cui parti</i> <i>correlate</i>
	Attività in funzionamento				
22	Ricavi	188.347	2.080	150.171	1.668
23	Altri proventi	4.638		1.638	
	Totale valore della produzione	192.985	2.080	151.810	1.668
24	Costo del personale	17.524		16.027	
25	Ammortamenti e svalutazioni	2.749		2.668	
26	Costi per servizi	145.823	1.029	104.623	1.859
27	Altri costi operativi	15.367		14.883	
	Totale costi della produzione	181.463	1.029	138.200	1.859
	Risultato operativo	11.522	1.051	13.608	-191
28	Ricavi finanziari	64		1.632	11
29	Costi finanziari	4.576	531	1.141	285
30	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-222		-570	
31	Valutazione di attività finanziarie	-189		-464	
	Risultato prima delle imposte	6.599	520	13.065	-465
32	Imposte sul reddito	2.772		-1.477	
	Risultato netto consolidato	3.827		14.542	
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	1.043		11.618	
	Azionisti di minoranza	2.784		2.924	
33	Utile per azione				
	BASE	0,017		0,193	
	DILUITO	0,017		0,193	

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 2023 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 2023 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2022, 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, anche a seguito del contesto geopolitico, 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 2022:

- In data 31 gennaio 2023 si è concluso l'aumento di capitale sociale di Professionecasa S.p.A., deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 21 dicembre 2022.
A seguito del suddetto aumento, la quota detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Professionecasa S.p.A. è pari al 13,56% del capitale sociale.
- Nel mese di febbraio si è concluso l'aumento di capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 15 febbraio 2022, con riferimento alla terza tranche.
A seguito della sottoscrizione della terza tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 30,17% del capitale sociale.
- In data 23 marzo 2023 è stata costituita la società Glab Costruzioni S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (che ne detiene il 100%).
- Nel corso del semestre la società Gabetti Lab S.p.A. ha incrementato la propria partecipazione nella società looota S.r.l., tramite la sottoscrizione di un aumento di capitale sociale in parte offerto in opzione ai soci ed in parte riservato a Gabetti Lab S.p.A., pari ad euro 326 mila.

Inoltre, a seguito dell'acquisto di ulteriori quote cedute da alcuni soci, la quota detenuta da Gabetti Lab S.p.A. nella società looota S.r.l. al 30 giugno 2023 è pari al 25% del capitale sociale.

- In data 14 aprile 2023 l'assemblea dei soci di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare, a pagamento, in via scindibile e per tranches, il capitale sociale per massimi nominali euro 21.357,95 oltre a sovrapprezzo di massimi euro 978.642,05, da offrirsi in sottoscrizione in proporzione ai soci ai sensi dell'art. 2481-bis, primo comma, c.c. ed il termine finale dell'aumento è fissato al 15 aprile 2024; di aumentare, a pagamento, in via scindibile e per tranches, il capitale sociale per massimi nominali euro 16.872,80 oltre a sovrapprezzo di massimi euro 773.127,20, da offrirsi in sottoscrizione in via riservata a terzi e a un socio ed il termine finale dell'aumento è fissato al 30 aprile 2024; di aumentare, a titolo gratuito non proporzionale a favore di alcuni specifici soggetti, il capitale sociale per nominali euro 25.958,85 mediante imputazione a capitale di corrispondente importo tratto dalla "riserva sovrapprezzo quote".

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

Nei mesi di novembre e dicembre è iniziata l'esecuzione di aumento a pagamento del capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 14 aprile 2023, che termineranno entro il 15 aprile 2024 e il 30 aprile 2024.

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

- In data 14 aprile 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi il 10% della quota di possesso (pari al 90% del capitale sociale della società) della partecipazione detenuta in Assicurare S.r.l.
A seguito della cessione, la quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Assicurare S.r.l. è pari all' 80% del capitale sociale.
- In data 5 giugno 2023 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato una quota della società Voxel S.p.A. pari al 51% del capitale sociale al prezzo di euro 270.548,37 complessivi.

- In data 13 giugno 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto l'intera quota di possesso, pari al 100% del capitale sociale della società, della partecipazione detenuta in Grimaldi Franchising S.p.A..
- In data 9 agosto 2023 la società Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato una quota della società Ruralset S.r.l. pari al 70% del capitale sociale al prezzo di Euro 158.422,93 complessivi.
- In data 18 ottobre 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto alla Gabetti Property Solutions S.p.A. l'intera quota di possesso, pari all'80% del capitale sociale della società, della partecipazione detenuta in Assicurare S.r.l..

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.
Abaco Team Engineering S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	1	100% diretta
Monety S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	58.824	58.824	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
Glab Costruzioni S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
Voxel S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	996.000	996.000	51% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
Ruralset S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	10.000	2	70% 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	80% diretta
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.p.A. 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	346.328	16	28,12% 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	101.500	101.500	13,56% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
looota S.r.l.	Imola (Bo) - Via Molino Rosso 8	292.170	12	25,00% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.

DATE DI RIFERIMENTO

Il bilancio consolidato è stato redatto utilizzando i progetti di bilancio al 31 dicembre 2023 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 dall' 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 2023 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
- é 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 2023 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 Units, 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, marchi e ricerca e sviluppo.

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 miglorie su beni di terzi sono classificate tra le immobilizzazioni materiali e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello in cui le miglorie 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 delle 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 2023, 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).

Con riferimento all'attività di appaltatore, i ricavi vengono rilevati secondo quanto previsto dall'IFRS 15 paragrafo 35 lettera c):

"L'entità trasferisce il controllo del bene o servizio nel corso del tempo, e pertanto adempie l'obbligazione di fare e rileva i ricavi nel corso del tempo, se è soddisfatto uno dei seguenti criteri:

a) il cliente simultaneamente riceve e utilizza i benefici derivanti dalla prestazione dell'entità man mano che quest'ultima la effettua;

b) la prestazione dell'entità crea o migliora l'attività (per esempio, lavori in corso) che il cliente controlla man mano che l'attività è creata o migliorata o

c) la prestazione dell'entità non crea un'attività che presenta un uso alternativo per l'entità e l'entità ha il diritto esigibile al pagamento della prestazione completata fino alla data considerata."

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 2023

<p>IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction"</p>	<p>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.</p> <p>Successivamente lo IASB nel mese di Maggio 2023, ha emesso l'Exposure Draft International Tax Reform-Pillar Two Model Rules con il quale propone l'introduzione di un'eccezione temporanea al calcolo delle imposte differite connesse all'applicazione delle disposizioni del Pillar Two a seguito dell'introduzione del Modello OCSE Global Anti-Base Erosion Model Rules.</p> <p>Le società possono applicare l'eccezione, ma i requisiti di informativa si applicano dal 1° gennaio 2023.</p>
<p>IFRS 17 "Insurance contracts" (pubblicato il 9 dicembre 2021)</p>	<p>L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico principle-based per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene.</p> <p>Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2023.</p>
<p>Aggiornamento allo IAS 1 "Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of accounting policies" (pubblicato il 12 febbraio 2021) e modifiche allo IAS 8 "Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates" (pubblicato il 12 febbraio 2021)</p>	<p>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 fornire informazioni più utili 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.</p> <p>Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2023.</p>

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

<p>IAS 1 "Classification of Liabilities as Current or Non-current":</p> <ul style="list-style-type: none"> • Classification of Liabilities as Current or Noncurrent (pubblicato il 23 gennaio 2020); • Classification of Liabilities as Current or Noncurrent - Deferral of Effective Date (ipubblicato il 15 Luglio 2020); • Non-current Liabilities with Covenants (pubblicato il 31 ottobre 2022) 	<p>In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha emesso un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un ulteriore emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants".</p> <p>I documenti hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine.</p> <p>Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024, ma è comunque consentita un'applicazione anticipata.</p>
<p>IFRS 16 "Lease Liability in a Sale and Leaseback" (pubblicato il 22 settembre 2022)</p>	<p>In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento introduce dei requisiti di valutazione specifici per le passività per leasing che possono contenere canoni variabili derivante da un'operazione di Sale and Leaseback.</p> <p>Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata.</p>
<p>IAS 7 "Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements" (pubblicato il 25 maggio 2023)</p>	<p>Nel mese di maggio 2023 l'International Accounting Standards Board ha emesso modifiche allo IAS 7 Rendiconto finanziario e all'IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative.</p> <p>Con queste modifiche, lo IASB ha introdotto nuovi requisiti di informativa nei principi IFRS per migliorare la trasparenza e, quindi, l'utilità delle informazioni fornite dalle società sugli accordi di finanziamento con i fornitori.</p> <p>Le modifiche entreranno in vigore dal 1° gennaio 2024, con la possibilità di applicazione anticipata.</p>

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 31/12/2023

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

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

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 Gabetti Lab S.p.A. ha ricevuto aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato nel 2023 attraverso una garanzia bancaria SACE a fronte di cinque finanziamenti erogati nel 2023 per euro 18,9 M (importo nominale dell'aiuto 18.900 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 99 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 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- <i>Terreni e fabbricati</i>		
- Fabbricati	2	2
- Diritto d'uso immobili	5.104	5.277
- Totale terreni e fabbricati	5.106	5.279
- <i>Altri beni</i>		
- Mobili ed attrezzature d'ufficio	424	365
- Macchine elettroniche	186	203
- Diritto d'uso automezzi	856	633
- Altre immobilizzazioni materiali	104	9
- Migliorie beni di terzi	306	200
- Totale altri beni	1.876	1.410
- <i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>		
- Immobilizzazioni in corso e acconti	16	36
Totale immobilizzazioni materiali	6.998	6.725

La voce *terreni e fabbricati* al 31 dicembre 2023 si è decrementata di euro 173 mila. Tale decremento netto è dovuto dalla quota di ammortamento pari ad euro 1.644, compensato dall'iscrizione di nuovi contratti di leasing per euro 842 mila, tra i quali

il contratto del 2° piano della sede di Milano, al rinnovo di alcuni contratti per euro 254 mila, tra i quali il contratto della sede territoriale di Padova e l'iscrizione dei contratti relativi alle all'acquisizione delle nuove società Voxel S.p.A. e Ruralset S.r.l. per euro 390 mila, al netto dei decrementi dell'esercizio per euro 15 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 incremento di euro 466 mila così composto:

- dagli acquisti effettuati nell'esercizio per euro 381 mila (di cui 36 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti), principalmente sostenuti per il nuovo ufficio Gabetti Point di Modena (Gabetti Lab S.p.A.), per l'ufficio territoriale di Genova in via XX Settembre nr 28/11, per la sede di Milano in via Quaranta nr 40, oltre che per l'acquisto di macchine contabili ed elettroniche e di mobili e arredi;
- dall'acquisizione delle nuove società Voxel S.p.A. e Ruralset S.r.l. per euro 138 mila;
- dalla stipula di nuovi contratti di noleggio auto per euro 569 mila, parzialmente compensati dalla chiusura anticipata di alcuni contratti di noleggio pari ad euro 64 mila;

ridotti dalle seguenti voci:

- dal deconsolidamento della società Grimaldi Franchising S.p.A. per euro 3 mila;
- dalla quota di ammortamento pari ad euro 559 mila (di cui euro 286 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso di automezzi e altri beni riferito all'applicazione dell'IFRS 16).

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'1.1.2023	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.23-31.12.23	Valore finale Al 31.12.2023
Contratti di locazione immobiliare	5.277	1.486	-15	-1.644	5.104
Noleggio flotta aziendale	633	569	-64	-283	855
Macchine elettroniche	8	0	0	-3	5
Totale	5.918	2.055	-79	-1.930	5.964

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2023	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.23-31.12.23	Riduzione per chiusura contratto 1.1.23-31.12.23	Oneri finanziari 1.1.23-31.12.23	Valore finale Al 31.12.2023
Contratti di locazione immobiliare	5.438	1.486	-1.587	-15	252	5.322
Noleggio flotta aziendale	614	569	-282	-66	29	835
Macchine elettroniche	8	0	-3	0	0	5
Totale	6.060	2.055	-1.872	-81	281	6.162

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 31.12.2023
Contratti di locazione immobiliare	1.283	4.002	37	5.322
Noleggio flotta aziendale	283	552	0	835
Macchine elettroniche	2	3	0	5
Totale	1.568	4.557	37	6.162

La voce *immobilizzazioni in corso e acconti* pari ad euro 16 mila è composta unicamente dai costi sostenuti per l'allestimento della nuova sede territoriale di Modena per la società Gabetti Property Solutions S.p.A. che al 31 dicembre 2023 non era ancora concluso.

Nota n. 2: Impairment

Al 31 dicembre 2023 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 5.759 mila, di cui euro 5.125 mila relativi alla rete in franchising (ridotto rispetto al 31 dicembre 2022 per euro 2.111 mila in seguito alla cessione del 100% di Grimaldi Franchising S.p.A. ed il relativo deconsolidamento), euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi (successivamente fusa in Monety), interamente allocati alla CGU ("cash generating unit") Tree Real Estate.

Il *test d'impairment* svolto al 31 dicembre 2023 non ha evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

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 2023 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.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in looota S.r.l. per euro 402 mila, società acquisita nel 2022 e di cui nel corso del 2023 è stata incrementata la partecipazione sino al 25% delle quote. La società monitorerà l'andamento della partecipata al fine di verificare la tenuta del valore iscritto.

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 nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*).

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 13,56%; inoltre nel corso del 2023 è stato ceduto il 100% delle azioni di Grimaldi Immobiliare attraverso un'analogha operazione di management buy-out; con questa ulteriore cessione il Gruppo si focalizzerà al 100%, in termini di risorse e d'investimenti, sulla rete di Gabetti Franchising cercando di valorizzare ulteriormente le sinergie con tutto ciò che è Gabetti e mantenendo le economie di scala sui servizi alla rete.

Ad ottobre 2023 la partecipazione detenuta in Assicurare è stata ceduta alla Capogruppo; di conseguenza Assicurare è uscita dal perimetro di valutazione della CGU Tree Real Estate.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2023 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi sulla base dei piani 2024-2026 i cui dati sono stati sottoposti ai rispettivi Consigli di Amministrazione in data 28 luglio 2023.

Invece per quanto riguarda Professionecasa, visto che il bilancio 2023 sarà sottoposto ad approvazione successivamente alla data di approvazione del presente bilancio, la stima del valore della partecipazione è rimasto allineato al 31 dicembre 2022; in ogni caso, sulla base dei primi dati ufficiosi si ritiene che non sussistano elementi significativi che possano condurre ad una variazione significativa del patrimonio netto della partecipata.

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%/2,5%).

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 1%, quest'ultimo in crescita rispetto allo 0,75% del 2022 (in considerazione di alcune stime inserite a piano, al rischio di business 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 (K_e) è stata stimata pari all' 13,76% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (K_d) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 5,35%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 13,56% (nell'esercizio 2022 era stato pari al 11,17%).

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.

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 2023 il totale della voce è pari ad euro 6.929 mila (euro 9.285 mila al 31 dicembre 2022). Di seguito evidenziamo il riepilogo della voce immobilizzazioni immateriali:



	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Concessioni, licenze e marchi	63	63
- Software	797	1.081
- Altre immobilizzazioni immateriali	80	110
- Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	230	161
- Avviamento	5.759	7.869
Totale immobilizzazioni immateriali	6.929	9.285

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. L'ammortamento del periodo pari ad euro 11 mila, è totalmente compensato dai costi sostenuti per la registrazione del marchio "Moon" pari ad euro 3 mila e dall'acquisizione di Ruralset S.r.l. pari ad euro 8 mila.

Si precisa che in data 13 giugno 2023 è stato ceduto il marchio "Grimaldi", completamente ammortizzato, a seguito della cessione della partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Grimaldi Franchising S.p.A. per euro 100 mila.

Software

Il saldo presenta un decremento di euro 284 mila, principalmente dovuto agli ammortamenti del periodo per euro 504 mila, al deconsolidamento della società Grimaldi Franchising S.p.A. per euro 69 mila, alla dismissione della piattaforma per la gestione delle perizie per la società Abaco Team S.p.A. per euro 53 mila, parzialmente compensati da capitalizzazioni per l'implementazione di software per euro 239 mila (di cui euro 6 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti), soprattutto con riferimento alla nuova piattaforma per la società Tree Real Estate S.r.l., al software gestionale per la gestione dei mutui per la società Monety S.p.A., all'implementazione e l'aggiornamento del sito internet nelle società Gabetti Franchising S.r.l., Monety S.p.A., Abaco Team S.p.A., Gabetti Agency S.p.A. e Tree Real Estate S.r.l. e per euro 110 mila all'acquisizione delle nuove società Voxel S.p.A. e Ruralset 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 2022 pari ad euro 161 mila era in parte riferito 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.. Tali importi nel 2023 per euro 6 mila sono stati riclassificati nella voce *Software*, mentre per euro 2 mila sono stati girati a conto economico.

Il saldo al 31 dicembre 2023 pari ad euro 230 mila è riferito per euro 153 mila ai costi sostenuti per la nuova piattaforma digitale legata al nuovo progetto Gabetti Smart Home per la società Abaco Team S.p.A. e per euro 77 mila ai costi sostenuti per il nuovo gestionale contratti per la società Gabetti Agency 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 5.759 mila, che sono relativi al Gruppo Tree Real Estate per euro 5.125 mila, alla società Monety S.p.A. 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 sempre in relazione a Monety S.p.A. 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 Ioota S.r.l..

Di seguito si riporta il dettaglio della voce:

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
Wikicasa S.r.l.	541	274
G Rent S.p.A.	177	390
Professionecasa S.p.A.	273	273
Ioota S.r.l.	562	145
Partecipazioni	1.553	1.082

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 28,12% 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 2023 è stato rivalutato per euro 24 mila, rideterminato applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2023 (28,12%) al risultato del periodo 01/01/2022 – 31/12/2022 (negativo di euro 1.335 mila), conseguito dalla società collegata. Al 31 dicembre 2023 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 541 mila.

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

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 2023 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	2.645.375
(ii) Attività non correnti	739.333
(iii) Passività correnti	- 2.305.559
(iv) Passività non correnti	- 1.079.149
(v) Ricavi	511.983
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 593.070
(ix) Totale conto economico complessivo	- 593.070

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	479.881
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	-
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	- 118.480
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 173.137
(e) Interessi attivi	572
(f) Interessi passivi	- 2.125
(g) Imposte sul reddito	-

La partecipazione al 31 dicembre 2023 è stata svalutata di euro 213 mila. Tale svalutazione è stata determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2023 (16,43%) al risultato del periodo 01/07/2022 – 30/06/2023 (negativo di euro 1.297 mila), conseguito dalla società collegata. Al 31 dicembre 2023 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 177 mila.



Per la valutazione della partecipazione è stata utilizzata la relazione finanziaria semestrale della partecipata con chiusura il 30 giugno 2023 (ultima situazione approvata).

La società G Rent S.p.A. non ha un'esposizione finanziaria verso le società del Gruppo. L'esposizione commerciale al 30/06/2023 pari ad euro 1.313 mila è così composta: per euro 237 mila verso Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 117 mila verso Gabetti Agency S.p.A., per euro 4 mila verso Abaco Team S.p.A. e per euro 955 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 13,56% 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 2023 è stato rideterminato applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2023 (13,56%) al risultato del periodo 21/09/2022 – 31/12/2022 (negativo di euro 112 mila), conseguito dalla società collegata applicando una piccola rivalutazione. Al 31 dicembre 2023 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è rimasto invariato (euro 273 mila). Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d’esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2022 (ultimo bilancio approvato).

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..

I000TA S.r.l.

Via Molino Rosso n. 8 - Imola (BO)

Quota di possesso 25,00% indirettamente tramite Gabetti Lab S.p.A.

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

La partecipazione in I000TA S.r.l., acquisita nel corso del 2022, al 31/12/2022 è stata valutata con il criterio del costo.

A seguito dell’acquisto di ulteriori quote nel corso del 2023, la partecipazione viene ora consolidata con il metodo del patrimonio netto. La prima eventuale rettifica di valore verrà apportata successivamente all’approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

Nota n. 5: Attività fiscali differite

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Imposte anticipate - IRES	8.501	7.713
- Imposte anticipate - IRAP	37	33
Attività fiscali differite	8.538	7.746

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, interessi passivi 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 89.511 mila (euro 98.763 mila nel 2022).

Di tali perdite:

- sono iscritte in bilancio imposte differite attive per euro 3.936 mila con riferimento ad un ammontare di perdite pregresse utilizzabili per un importo di euro 16.399 mila (relative all'esercizio 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 73.112 mila (euro 79.322 nel 2022) 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 3.936 mila (euro 4.666 mila nel 2022);
- la mancata iscrizione di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 17.547 mila al 31 dicembre 2023 (euro 19.037 mila nel 2022).

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 78 mila (euro 85 mila al 31 dicembre 2022) 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 3 mila.

Nota n. 7: Altre attività a lungo termine

Tale voce pari ad euro 217 mila (euro 179 mila al 31 dicembre 2022) comprende i depositi cauzionali costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale e i depositi cauzionali riferiti al noleggio auto.

Tale voce si è incrementata per euro 38 mila principalmente a seguito dell'acquisizione delle nuove società Voxel S.p.A. e Ruralset S.r.l. per euro 45 mila, a nuovi depositi cauzionali relativi al noleggio auto e alla sottoscrizione di nuovi contratti di affitto pari ad euro 6 mila, parzialmente compensata dalla restituzione di depositi cauzionali pari ad euro 13 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 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Clienti per mediazioni immobiliari	1.414	2.698
- Clienti per attività di franchising	2.066	2.660
- Clienti per servizi tecnici	108.528	20.199
- Clienti per fatture da emettere	156.243	174.861
- Clienti per pratiche in contenzioso	7.483	6.566
- Altri	5.253	3.164
Totale crediti verso clienti	280.987	210.148
Totale fondi svalutazione crediti	-29.116	-17.867
Totale crediti netti verso clienti	251.871	192.281
	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Clienti per mediazioni immobiliari	1.414	2.698
- Clienti per attività di franchising	2.066	2.660
- Clienti per servizi tecnici	108.528	20.199
- Clienti per fatture da emettere	156.243	174.861
- Clienti per pratiche in contenzioso	7.483	6.566
- Altri	5.253	3.164
Totale crediti verso clienti	280.987	210.148
Totale fondi svalutazione crediti	-29.116	-17.867
Totale crediti netti verso clienti	251.871	192.281



L'incremento netto pari ad euro 59.590 mila è dovuto principalmente a maggiori crediti per servizi tecnici, soprattutto relativi a Gabetti Lab in relazione alle attività svolte legate al business della riqualificazione energetica (superbonus, sismabonus).

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 Grimaldi Franchising S.p.A. è pari ad euro 670 mila.

Altri crediti a breve termine:

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Risconti attivi	923	370
- Altri crediti	5.256	2.543
- Acconti a fornitori	461	298
- Crediti verso dipendenti	37	29
Totale crediti verso altri	6.677	3.240

Gli *altri crediti* includono principalmente il credito rilevato da Gabetti Lab S.p.A. relativo all'anticipo su future acquisizioni di crediti d'imposta in materia di ecobonus (euro 1.850 mila), 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 Grimaldi Franchising S.p.A. ha comportato un decremento della voce crediti verso altri pari ad euro 434 mila.



Crediti tributari:

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Erario c/IVA	107	946
- Altri crediti tributari	46.701	1.020
Totale fondo svalutazione su crediti tributari	-5.365	-141
Totale altri crediti tributari	41.443	1.825

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 composti dai crediti presenti nel cassetto fiscale di Abaco Team Engineering S.r.l., Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A. relativi agli incentivi fiscali su riqualificazione degli immobili per euro 45.520 mila, oltre che dai 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, scadute le cinque rate costanti, il credito non utilizzato è diventato illimitatamente utilizzabile a partire dal 2019. La quota residua post-utilizzo 2023 è pari ad euro 3 mila.

Il fondo svalutazione crediti tributari, pari ad euro 5.365 mila, è stato iscritto per 5.283 euro per rappresentare il presumibile valore di realizzo dei crediti presenti nel cassetto fiscale (al valore di cessione agli istituti di credito) e comprende, inoltre, 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 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
--	-----------------------------	---------------------

Attività finanziarie a BT	1.245	1.569
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	52.576	66.447
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-50.409	-63.534
Fondi svalutazione crediti	-2.166	-2.574
Totale crediti per mutui concessi	0	339
Totale altri crediti finanziari BT	1.245	1.908

Le attività finanziarie a breve termine verso altri sono rappresentate dalla sottoscrizione di quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., per euro 1.200 mila, sulle quali sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 11 mila e dalle quote a breve attualizzate relative ai finanziamenti detenuti verso i soci delle società Professionecasa Milano, Roma e Verona deconsolidate nel 2020.

Si precisa che nel corso dell'esercizio la società *Wikicasa S.r.l.* ha totalmente rimborsato il finanziamento alla società Abaco Team S.p.A..

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 e il credito residuo al 31/12/2023 è stato interamente svalutato.

Nota n. 10: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2023 la voce risulta pari ad euro 23.190 mila, in aumento di euro 8.986 mila rispetto ad euro 14.204 mila di fine esercizio precedente, comprensiva di euro 172 mila di assegni. Il decremento riferito al deconsolidamento della società Grimaldi Franchising S.p.A. è pari ad euro 453 mila.

Posizione finanziaria netta

Totale Indebitamento Finanziario

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo al 31 dicembre 2023 confrontata con l'anno precedente:

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide	125	140
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	22.893	14.016
C - Altre attività finanziarie correnti	1.417	1.618
D - Liquidità (A + B + C)	24.435	15.774
E - Debito finanziario corrente	-32.582	-4.724
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-12.033	-5.995
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-44.615	-10.719
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-20.180	5.055
I - Debito finanziario non corrente	-40.386	-17.072
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-40.386	-17.072
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-60.566	-12.017

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 12.487 mila, principalmente a seguito:

- degli utili attuariali sul TFR per euro -6 mila,
- dalla riserva da stock option per euro 905,
- del riporto a nuovo dell'utile dell'esercizio precedente per euro 11.618 mila,
- della variazione di perimetro per l'acquisizione delle società Voxel S.p.A. e Ruralset S.r.l. per euro -42 mila,
- di altre variazioni per euro 12 mila.

Nota n. 13: Patrimonio netto di terzi

Al 31 dicembre 2023 tale voce è pari ad euro 4.354 mila ed accoglie il capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi per euro 1.570 mila e l'utile dell'esercizio di competenza di terzi per euro 2.784 mila.

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 14: Debiti per finanziamenti a lungo termine

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
Finanziamenti Bancari MLT	20.791	11.143
Altri finanziamenti MLT	19.595	5.929
Totale debiti per finanziamenti a lungo termine	40.386	17.072

Nell'esercizio precedente e nel corso 2023 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 riferiti all'anno precedente 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 (rimborsati per euro 3.806 mila), 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.

Nel 2023 la società Gabetti Lab S.p.A. ha ottenuto ulteriori finanziamenti erogati da diversi istituti di credito: Solution Bank con scadenza 30/09/2028 (a tasso variabile euribor 3 mesi+3,75% e euribor+3,75%), Banca Progetto con scadenza 30/09/2026 (tasso variabile euribor+4,50%), M.C.C. S.p.A. con scadenza 30/09/2025 (tasso variabile euribor+1,55%), Banca Intesa San Paolo con scadenza 30/09/2026 (tasso variabile euribor 3 mesi+1,5%) per un totale di euro 18.900 mila.

La voce *finanziamenti bancari MLT* accoglie la quota scadente oltre l'anno (euro 21.439 mila), al netto della quota a lungo dei costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 657 mila. Accoglie inoltre la quota a lungo del finanziamento Banca Etica in essere nella nuova società Ruralset S.r.l., acquisita nel corso dell'esercizio, per euro 9 mila.

Al 31 dicembre 2023 la voce *altri finanziamenti MLT* è riferita per euro 15.000 mila al finanziamento soci che prevede un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi+4% di spread e per euro 4.595 mila alla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16.

Al 31 dicembre 2023 il tasso medio annuo d'interesse del Gruppo Gabetti sui finanziamenti a lungo termine è stato pari allo 5,43%.

Nota n. 15: Passività fiscali differite

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Fondi per imposte differite - IRES	455	422
- Fondi per imposte differite - IRAP	28	31
Totale passività fiscali differite	483	453

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 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.911	1.928

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

Saldo al 31.12.2022	1.928
- Quota maturata nell'esercizio	827
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-264
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-240
- Indennità liquidate nell'esercizio	-263
- Utilizzo per imposta sostitutiva	-6
- Utili/perdite attuariali	8
- Cambio di perimetro	-91
- Acquisizione Voxel S.p.A. e Ruralset S.r.l.	12
Saldo al 31.12.2023	1.911

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2023 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 31.12.2023

- 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	3,08%
Tasso annuo di inflazione	2,00%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%

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 29 mila negativi.

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 2023
Defined Benefits of Obligation (DBO) al 31.12.2023

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	128.254,09	126.211,00	125.638,40	128.855,64	127.461,64	126.968,48
Gabetti Property	386.280,46	380.267,41	378.656,68	387.963,37	383.863,99	382.607,91
Tree Real Estate	43.212,76	42.694,48	42.566,67	43.344,70	42.986,45	42.917,46
Patrigest	70.527,27	69.107,18	68.897,40	70.751,15	69.914,69	69.694,39
Abaco	842.804,76	827.675,77	825.587,49	845.018,69	835.341,86	834.982,26
Monety	179.989,37	176.307,04	175.831,19	180.496,27	178.794,94	177.415,22
Abaco Engineer	25.344,20	24.876,66	24.840,16	25.383,64	25.113,42	25.101,80
Gabetti LAB	123.695,31	120.741,09	120.489,68	123.968,53	122.172,88	122.221,51
Gabetti Franch	114.157,96	110.912,87	109.977,49	115.147,68	112.917,80	112.094,38
Assicurare	1.042,75	1.042,75	1.042,75	1.042,75	1.042,75	1.042,75
Glab Costruzioni	1.234,79	1.234,79	1.234,79	1.234,79	1.234,79	1.234,79
Voxel	10.280,62	10.016,06	10.000,05	10.298,34	10.156,07	10.136,17
Totale	1.812.666,3	1.891.087,1	1.884.762,75	1.933.505,55	1.911.001,28	1.906.417,12

Tabella 7.2: Service Cost e Duration

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Agency	3.560,09	5,7
Gabetti Property	3.924,78	5,8
Tree Real Estate	1.623,78	5,8
Patrigest	33.406,51	9,8
Abaco	101.164,49	7,6
Monety	32.488,48	8,4
Abaco Engineering	13.537,42	8,6
Gabetti LAB	52.572,21	10,3
Gabetti Franch	6.803,47	11,1
Assicurare	1.393,44	1,0
Glab Costruzioni	1.853,25	1,0
Voxel	6.683,52	11,2
Totale	252.207,97	

Anni	Erogazioni previste
1	409.774,22
2	295.738,51
3	273.263,34
4	245.969,43
5	245.130,93

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.

Alla data odierna nessuna richiesta di rimborso è stata attivata da Marcegaglia e tale rimedio verrà gestito nell'ambito dei più ampi rapporti posti in essere con il socio.

PASSIVITA' CORRENTI

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

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Per fatture ricevute	31.605	15.369
- Per fatture da ricevere	158.577	139.092
Totale debiti verso fornitori	190.182	154.462
- Debiti verso dipendenti	3.064	3.232
- Altri debiti	9.789	3.972
- Altri risconti	1.737	1.497
- Debiti verso clienti	297	814
- Debiti verso l'Erario c/IVA	7.327	779
- Altri debiti tributari	1.481	38
- Debiti verso l'Erario c/Ritenute	770	599
- Debiti verso Ist.di Assist.e Previdenza	2.716	1.894
Totale altri debiti	27.181	12.825
Totale debiti commerciali ed altre passività BT	217.363	167.286

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 e alla nuova società Voxel acquisita nell'esercizio 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 2023.

La voce debiti commerciali ed altre passività BT si è inoltre decrementata di euro 1.694 mila riferita al deconsolidamento della società Grimaldi Franchising S.p.A..

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 26.787 mila (di cui relativi al Gruppo Gabetti Lab euro 20.321 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 944 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 679 mila al 31 dicembre 2023 accoglie il debito per imposta IRAP per alcune società del Gruppo.

Nota n. 20: Debiti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Finanziamenti bancari	11.569	4.078
- Altri finanziamenti	33.046	6.641
Totale debiti finanziari a BT	44.615	10.719

La voce finanziamenti bancari include la quota a breve dei finanziamenti erogati da Banca Progetto, Banco CF+, Solution Bank, Banca Intesa, M.C.C. S.p.A., alle società Gabetti Lab S.p.A., Abaco Team S.p.A. e Gabetti Franchising S.r.l. per euro 9.906 mila, il debito per commissioni bancarie maturato a favore di Banca Intesa e Banco Progetto per euro 32 mila, il debito per interessi maturati sulla rata del 31 dicembre 2023, liquidati a gennaio 2024, per euro 249 mila, al netto della quota a breve dei costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 259 mila. La voce include inoltre il debito verso Bper Banca per l'apertura e l'utilizzo di un conto anticipi su crediti commerciali per euro 1.635 mila e la quota a breve del finanziamento Banca Etica in essere nella nuova società Ruralset S.r.l., acquisita nel corso dell'esercizio, per euro 6 mila.

La voce altri finanziamenti include la quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2023 relativo all'applicazione del principio contabile IFRS 16 pari ad euro 1.568 mila, la quota a breve del debito verso il socio Marcegaglia Investment S.r.l. pari ad euro 531 mila, il debito verso una società di factoring pari ad euro 7.014 mila, il debito verso altri finanziatori pari ad euro 17.242 (al netto della quota a breve di costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 355 mila), i debiti verso soci in Gabetti Lab S.p.A. per euro 135 mila e nelle nuove società Voxel S.p.A. e Ruralset S.r.l. rispettivamente per euro 6.873 mila e 38 mila.



Nota n. 21: Fondi per rischi ed oneri

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Altri fondi rischi	207	38
Totale fondi rischi ed oneri	207	38

La voce fondi rischi ed oneri al 31/12/2023 si è incrementata di euro 169 mila euro a seguito dell'accantonamento di oneri per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato per euro 157 mila riferiti alla Gabetti Agency S.p.A. e all'acquisizione della nuova società Ruralset S.r.l. per euro 12 mila.

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 172 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. e dallo stanziamento per rischi diversi riferiti a Ruralset 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 aggiornati 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 01/01/2023	38
- accantonamenti dell'esercizio	157
- acquisizione Ruralset S.r.l.	12
Totale fondi per rischi ed oneri al 31/12/2023	207

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 2023, 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 2023 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 1.355 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 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.

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 2023	Anno 2022
- Intermediazione immobiliare	16.092	21.476
- Fees e royalties da franchising	7.145	9.347
- Segnalazioni di mutui e leasing	8.930	9.314
- Valutazioni immobiliari	4.786	3.122
- Servizi tecnici e altri servizi immobiliari	151.394	106.912
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	188.347	150.171

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.

Si precisa che i proventi e gli oneri derivanti dalla cessione dei crediti in materia di ecobonus sono riclassificati tra i ricavi relativi ai servizi tecnici e altri servizi immobiliari.

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)				
			2023	2024	2025	2026	
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.	16.092	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).	682	IT/OT	63	63	63	63
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).	6.283	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	156.180	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).	8.930	IT				
Altri	Altri - Voci di ricavo residuali, prevalentemente legate a servizi accessori alle reti franchising	180	IT				
		188.347		63	63	63	63

Nota n. 23: Altri proventi

La voce Altri proventi risulta in dettaglio così composta:

	Anno 2023	Anno 2022
- Risarcimento danni clienti su interm. imm.re	165	34
- Contributi pubblicità su intermed. imm.re	170	3
- Rimborsi spese da clienti	173	154
- Sopravvenienze attive	2.717	683
- Plusvalenze su immobilizzazioni materiali e imm.	100	200
- Altri proventi	1.313	564
Totale altri ricavi e proventi	4.638	1.638

L'incremento degli altri ricavi e proventi è principalmente riferito a maggiori sopravvenienze attive di cui euro 1.667 mila riferite a Gabetti Lab per lavori di riqualificazione non andati a buon fine (vedi corrispondente importo tra le sopravvenienze passive), a maggiori contributi per pubblicità e risarcimento danni riferiti all'intermediazione immobiliare.

Nota n. 24: Costi del personale

Al 31 dicembre 2023 il costo del personale ammonta ad euro 17.524 mila e si incrementa rispetto all'anno precedente di euro 1.497 mila, prevalentemente per i maggiori costi del personale afferenti la valutazione attuariale dei piani di stock option in base al principio contabile internazionale IFRS 2 (per 816 mila) e per il consolidamento delle strutture.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2023	Anno 2022
Salari e stipendi	13.000	11.590
Oneri sociali	3.696	3.577
Oneri per incentivazione all'esodo	0	22
Accantonamento TFR	827	837
Altri costi per personale	1	1
Costi del personale	17.524	16.027

Di seguito la suddivisione del personale dipendente per categoria:

	31.12.2023	31.12.2022
- Dirigenti	17	17
- Quadri	24	28
- Impiegati	184	182
- Portieri	32	32
Totale dipendenti	257	259

	Media giornaliera 2023	Media giornaliera 2022
- Dirigenti	17	17
- Quadri	25	27
- Impiegati	182	177
- Portieri	32	32
Totale dipendenti	256	253

Nota n. 25: Ammortamenti e svalutazioni

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

	Anno 2023	Anno 2022
<u>Ammortamenti</u>		
Diritto d'uso immobili	1.644	1.502
Diritto d'uso automezzi	283	282
Mobili e attrezzature ufficio	105	79
Macchine elettroniche	71	72
Altre immobilizzazioni materiali	2	3
Migliorie beni di terzi	98	120
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.203	2.058
Concessioni, licenze, marchi	11	11
Software	504	569
Altre immobilizzazioni immateriali	31	30
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	546	610
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.749	2.668

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 1.644 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 283 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 2023	Anno 2022
- Costi pubblicitari	1.741	1.425
- Provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori	14.630	17.617
- Consulenze professionali	7.766	4.693
- Consulenze legali	1.066	901
- Emolumenti amministratori e sindaci	2.006	2.099
- Lavorazioni esterne (costi per commessa)	22.196	58.474
- Postali, telefoniche ed energia	355	332
- Assicurazioni	555	372
- Servizi per il personale	1.049	875
- Pulizia uffici	104	109
- Manutenzioni e riparazioni ordinarie	1.595	1.389
- Oneri bancari	135	122
- Meeting e formazione	223	226
- Altri costi	92.402	15.989
Totale costi per servizi	145.823	104.623

La voce costi per servizi si è incrementata di euro 41.200 mila principalmente con riferimento alla sottovoce "altri costi" per maggiori oneri sostenuti in ambito ecobonus/general contractor riferiti alle società Gabetti Lab S.p.A., Glab Costruzioni S.r.l. e Voxel S.p.A. (+76.413 mila), a maggiori costi pubblicitari (+317 mila), a maggiori costi per consulenze professionali (+3.073 mila), per consulenze legali



(+165 mila), per manutenzioni e riparazioni ordinarie (+205 mila), per assicurazioni (+184 mila) e per servizi al personale (+173 mila), compensata da minori costi sostenuti per lavorazioni esterne riferiti alle società Abaco Team S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Patrigest S.p.A. e Gabetti Lab S.p.A., (-36.278 mila), da minori costi per provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori (-2.986 mila) e per emolumenti amministratori e sindaci (-92 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 541 mila, da consulenze tecniche immobiliari per euro 3.900 mila e da altre consulenze per euro 3.325 mila.

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

Nota n. 27: Altri costi operativi

	Anno 2023	Anno 2022
Godimento beni di terzi		
- Canoni di locazione immobili	671	824
- Noleggio di autovetture ed attrezzature	478	510
Totale godimento beni di terzi	1.149	1.334
Totale altre svalutazioni immobilizzazioni	86	1
Totale svalutazione crediti dell'attivo circolante	7.255	10.337
Totale accantonamenti altri fondi rischi	701	0
Altri costi		
- Imposte e tasse	532	474
- Valori bollati	35	41
- Materiali di consumo	125	119
- Sopravvenienze passive	3.741	1.099
- Altri oneri di gestione	1.743	1.478
Totale altri costi	6.176	3.211
Totale altri costi operativi	15.367	14.883

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante si riferisce per euro 230 mila ad Abaco Team S.p.A., per euro 459 mila a Gabetti Agency S.p.A., per euro 293 mila al Gruppo Tree Real Estate, per euro 105 mila a Monety S.p.A., per euro 5.516 mila a Gabetti Lab S.p.A., per euro 454 mila ad Abaco Engineering S.r.l., per euro 178 mila a Patrigest S.p.A., per euro 4 mila ad Assicurare S.r.l., per euro 5 mila a Ruralset S.r.l. e per euro 11 mila alla Capogruppo.

L'incremento della voce altri costi è principalmente dovuto a maggiori sopravvenienze passive di cui euro 2.562 mila riferite a Gabetti Lab (vedi corrispondente importo tra le sopravvenienze attive), a maggiori costi per imposte e tasse e a maggiori oneri diversi di gestione.

Nota n. 28: Ricavi finanziari

	Anno 2023	Anno 2022
- Plusvalenza da deconsolidamento	0	1.469
- Plusvalenza da cessione partecipazione ad equity	0	26
- Interessi di mora incassati	15	26
Totale proventi per mutui concessi	15	26
- Interessi attivi bancari	9	1
- Altri proventi finanziari	40	111
Totale altri proventi finanziari	49	112
Totale ricavi finanziari	64	1.632

I ricavi finanziari hanno subito un decremento pari ad euro 1.568 mila riconducibile prevalentemente alla plusvalenza conseguita nell'esercizio precedente riferita al deconsolidamento della società *ProfessioneCasa S.p.A.* non ripetibile (euro 1.469 mila) e da minori proventi diversi (euro 71 mila).

Nota n. 29: Costi finanziari

	Anno 2023	Anno 2022
Minusvalenza da deconsolidamento	1.033	0
Interessi debiti BT verso banche	934	511
Altri oneri finanziari	2.609	630
Totale costi finanziari	4.576	1.141

I costi finanziari sono composti prevalentemente dalla minusvalenza riveniente dal deconsolidamento della società Grimaldi Franchising S.p.A. a seguito della perdita del controllo sulla partecipata avvenuta per cessione totale della quota posseduta dal Gruppo in data 13 giugno 2023. Il deconsolidamento ha determinato la rettifica del risultato di cessione iscritto nel bilancio civilistico di Tree Real Estate S.r.l. (minusvalenza di euro 383 mila) per tenere conto della contribuzione dell'entità ceduta al patrimonio netto consolidato ante cessione, con la conseguente rilevazione di una minusvalenza finale di 1.033 mila euro. I costi finanziari includono inoltre gli interessi sui finanziamenti bancari ottenuti da Banca Progetto, Banco CF+, Solution Bank, Banca Intesa e M.C.C. S.p.A. pari ad euro 934 mila, l'effetto del rientro dei costi ammortizzati sulle consulenze relative ai nuovi finanziamenti per euro 591 mila, gli interessi sul finanziamento passivo verso il socio Marcegaglia Investment S.r.l. per euro 531 mila, gli interessi sui finanziamenti dei soci della società Voxel S.p.A. per euro 117 mila, gli effetti degli interessi derivanti dalle passività finanziarie iscritte per IFRS 16 per euro 281 mila, l'attualizzazione dei crediti di Tree Real Estate S.r.l. per la cessione delle partecipazioni e dei marchi "ProfessioneCasa" e "Grimaldi" per euro 181 mila, gli interessi sui finanziamenti ottenuti da altri finanziatori per euro 749 mila, oltre che le commissioni Sace sui nuovi finanziamenti bancari per euro 70 mila e le commissioni e interessi su factoring per euro 68 mila.

Nota n. 30: Rettifiche di valore su crediti finanziari

	Anno 2023	Anno 2022
Rettifiche di valore su crediti finanziari	-222	-570

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

Nota n. 31: Valutazione di attività finanziarie

La voce pari ad euro 189 mila si riferisce alla svalutazione pro quota della partecipazione della società G Rent S.p.A. per euro 213 mila, detenuta per il 16,43% dalla Capogruppo, parzialmente compensata dallo storno parziale della

svalutazione della partecipazione della società Wikicasa S.r.l. per euro 24 mila, detenuta per il 28,12% da Abaco Team S.p.A..

Nota n. 32: Imposte sul reddito

	Anno 2023	Anno 2022
- Ires dell'esercizio	1.801	252
- Irap dell'esercizio	1.586	1.239
- Imposte anticipate nuove iscrizioni	-2.960	-6.647
- Imposte anticipate utilizzi	2.445	3.474
- Imposte differite nuove iscrizioni	80	79
- Imposte differite utilizzi	-150	-16
- Imposte esercizi precedenti	30	142
Totale imposte sul reddito	2.772	-1.477

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 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	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	217			217	7
Crediti commerciali	252.332			252.332	8
Attività finanziarie correnti	34	1.211		1.245	9
Disponibilità liquide	23.190			23.190	10
TOTALE	275.773	1.211		276.984	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	NOTE
Debiti verso banche M/L T	20.791			20.791	14
Altre passività finanziarie M/L T	19.595			19.595	14
Debiti verso banche BT	11.569			11.569	20
Debiti verso fornitori	190.478			190.478	18
Altre passività finanziarie	33.046			33.046	20
TOTALE	275.479			275.479	

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'1/1/2023	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2023
Fondo svalutazione crediti	2.574	(630)	222	2.166
Fondo svalutazione per interessi di mora	63.534	(13.125)	0	50.409
Totale fondi	66.108	(13.755)	222	52.575

Per altri crediti finanziari	Saldo all'1/1/2023	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2023
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'1/1/2023	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2023
Fondo svalutazione crediti	17.867	(1.672)	7.255	23.450
Totale fondi	17.867	(1.672)	7.255	23.450

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 2022 e al 31 dicembre 2023, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro

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

Valori espressi in migliaia di Euro

31 dicembre 2023	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.211	1.211
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.211	1.211

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 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	

Valori espressi in migliaia di Eur

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2023	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	15	99		114	8-9
Attività disponibili per la vendita		11			9
Passività a Fair Value (TFR)			(8)	(8)	16
TOTALE	15	110	(8)	106	

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 dell'esercizio precedente 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%.

Nel corso del 2023 il Gruppo ha poi acceso cinque nuovi finanziamenti a tasso variabile tutti in Gabetti Lab, uno con Banca Progetto che prevede un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi più lo spread del 4,5%, uno con Banca Intesa che prevede un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi più lo spread del 1,5%, uno con MCC che prevede un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi più lo spread del 1,55%, due con Solutions Bank che prevedono un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi più lo spread del 3,75%.

Inoltre nel corso del 2023 il Gruppo, sempre su Gabetti Lab, ha attivato una linea di anticipo fatture con Bper che prevede un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi più lo spread del 0,9%, una linea di factoring con Aosta factor che prevede un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi più lo spread del 1,5% ed uno scoperto di cassa con

Banca Intesa che prevede un tasso variabile pari all'euribor 1 mese più lo spread del 2,85%.

Infine la Capogruppo, sempre nel corso del 2023, ha ricevuto un finanziamento soci dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. che prevede un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi più lo spread del 4,0%.

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.

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	

2023

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							
Debiti v/banche per c/c passivi	1.635	0	1.635	0	0	1.635	14-20
Finanziamenti	46.256	0	10.465	35.791	0	46.256	14-20
Altre passività finanziarie	37.110	0	32.515	4.595	0	37.110	14-20
Totale	85.001	0	44.615	40.386	0	85.001	

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.

2022

Voce di Bilancio	SITUAZIONE CREDITI					Svalutazione crediti	
	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	1.238	583	1.821	17.867	-	-
Totale	192.917	1.238	921	2.159	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						

2023

Voce di Bilancio	SITUAZIONE CREDITI					Svalutazione crediti	
	Totale credito netto	Scaduto netto			Totale		
		12 mesi	Oltre				
Crediti							
Crediti per mutui	0	0	0	0	2.166		
Altri clienti	252.332	3.528	1.554	5.082	23.449	-	-
Totale	252.332	3.528	1.554	5.082	25.615		
Crediti finanziari							
Crediti finanziari (non correnti)	78						
Depositi bancari	22.893						
Denaro e valori in cassa	297						
Altri crediti finanziari (correnti)	1.245						
Totale	24.513						

Le tabelle sopra riportate espongono lo scaduto netto (quindi già ridotto dei fondi svalutazione crediti).

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, Patrigest e Ruralset).
- **Real Estate Network Services** che include le società franchisor immobiliari (a marchio Gabetti), le altre reti Gabetti Condominio, Gabetti Tec (insieme Gabetti Lab, GLab Costruzioni e Voxel), Monety e Moon Energy.
- **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 2023 e 31 dicembre 2022.

Dicembre 2023 (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	53.770	138.800	18	192.588		192.588			
Ricavi da altri segmenti	517	42	0	559		559			
Totale Ricavi	54.287	138.842	18	193.147	0	193.147	(162)	192.985	1
Totale Costi operativi	(49.296)	(119.829)	(439)	(169.564)	(1.113)	(170.677)			
Ebitda	4.991	19.013	(421)	23.583	(1.113)	22.470			
Ammortamenti e svalutazioni					(10.313)	(10.313)	7.564	(2.749)	2
Accantonamenti					(701)	(701)	479	(222)	
Proventi ed oneri da partecipazioni					(189)	(189)	0	(189)	
Proventi finanziari					168	168	(104)	64	
Oneri finanziari					(4.836)	(4.836)	260	(4.576)	
Imposte					(2.772)	(2.772)	0	(2.772)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(2.784)	(2.784)	0	(2.784)	
Risultato Netto						1.043	0	1.043	
Valore delle attività di segmento	46.658	287.398	689	334.744	13.996	348.740	0	348.740	

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 559 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi infragruppo provenienti dallo stesso segmento per complessivi (+Euro 351 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 763 mila).

Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 15 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 7.255 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 222 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.

Altre svalutazione delle immobilizzazioni (+Euro 87 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

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
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
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)
Accantonamenti						0
Proventi ed oneri da partecipazioni					1.030	1.030
Proventi finanziari					112	112
Oneri finanziari					(1.278)	(1.278)
Imposte					1.477	1.477
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(2.924)	(2.924)
Risultato Netto						11.618
Valore delle attività di segmento	44.762	180.086	1.095	225.943	12.617	238.560

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

Milano, 18 marzo 2024

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 2023

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali

Prospetto delle 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 2023

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2023 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2023 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.	2.835	42.066
- Contributo società controllate	7.816	29.787
- Scritture di consolidamento:		
Valutazione acquisizione controllo Tree Real Estate	-2.598	4.996
Effetto valutazione IAS su portafoglio mutui	76	0
Altre scritture	965	-2.222
- Eliminazione valore partecipazioni svalutazioni/dividendi	-5.267	-34.174
Bilancio consolidato Gruppo Gabetti	3.827	40.453

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 01.01.2023
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

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	233	6	-169	109	-504	0	0	-121	162
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3	0	0	0	-11	0	0	11	-3
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	-2.111	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	77	-6	0	0	0	-2	0	0	0
Altre	0	0	0	0	-30	0	0	0	0
Totale	313	0	-169	109	-545	-2	0	-2.221	159

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche IAS	Saldo 31.12.2023
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	10.601		-9.911	0	107	797
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.366		-2.303	0	0	63
Avviamento	5.759		0	0	0	5.759
Immobilizzazioni in corso e acconti	426		0	-129	-67	230
Altre	19.365	0	-17.830	0	-1.455	80
Totale	38.517	0	-30.044	-129	-1.415	6.929

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 01.01.2023
Terreni e fabbricati Impianti e macchinari Attrezzature industriali e commerciali	10.791	0	-5.512		0	5.279
Altri beni materiali Immobilitazioni in corso e acconti	12.676	0	-12.294	-1.857	2.885	1.410
	36				0	36
Totale	23.503	0	-17.806	-1.857	2.885	6.725

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti (A)	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo	Rivalutazioni (A)	Variazione Rettifiche ias
Terreni e fabbricati Impianti e macchinari Attrezzature industriali e commerciali	1.486		-15	-1.644	0		0	0	0	0
Altri beni materiali Immobilitazioni in corso e acconti	914	36	-36	-559	0	0	70	41	0	0
	16	-36	0							
Totale	2.416	0	-51	-2.203	0	0	70	41	0	0
(A) Di cui:										
Costo originario		-73	-61							
Rivalutazione		0	0							
Ammortamenti ordinari		58	25							
Totale		-15	-36							

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2023
Terreni e fabbricati Impianti e macchinari Attrezzature industriali e commerciali	12.204	0	-7.098		0	5.106
Altri beni materiali Immobilitazioni in corso e acconti	13.635	0	-12.787	-1.857	2.885	1.876
	16					16
Totale	25.855	0	-19.885	-1.857	2.885	6.998

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

	ESERCIZIO 31/12/2022			UTILIZZI 2023			NUOVE ISCRIZIONI 2023			ESERCIZIO 31/12/2023		
	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
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)	(A2+B2+C2)	(A3+B3+C3)
Imposte (anticipate):												
Svalutazione dei crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie	(833)	24,00%	(200)	421	24,00%	101	99	24,00%	24	(313)	24,00%	(75)
Svalutazione dei crediti ricompresi nell'attivo circolante	(10.886)	24,00%	(2.613)	414	24,00%	100	(5.122)	24,00%	(1.229)	(15.594)	24,00%	(3.742)
Fondo rischi ed oneri	(7)	24,00%	(2)	0	24,00%	0	0	24,00%	0	(7)	24,00%	(2)
Storno per F.do TFR IAS	(13)	24,00%	(3)	5	24,00%	1 (*)	(9)	24,00%	(2) (*)	(17)	24,00%	(4)
Storno per effetto fee royalties IAS	(831)	24,00% 3,90%	(199) (33)	0	24,00% 3,90%	0	(108)	24,00% 3,90%	(26) (4)	(939)	24,00% 3,90%	(225) (37)
Quota ammortamento IAS	5	24,00% 3,90% 4,82%	1 0 0	(5)	24,00% 3,90% 4,82%	(1) 0 0	0	24,00% 3,90% 4,82%	0 0 0	0	24,00% 3,90% 4,82%	0 0 0
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(19.441)	24,00%	(4.666)	8.214	24,00%	1.971	(5.172)	24,00%	(1.241)	(16.399)	24,00%	(3.939)
Emolumenti amministrativi	(86)	24,00%	(21)	88	24,00%	21	(33)	24,00%	(8)	(33)	24,00%	(8)
Imposte non pagate	(44)	24,00%	(10)	28	24,00%	6	(6)	24,00%	(1)	(22)	24,00%	(5)
Interessi passivi	0	24,00%	0	0	24,00%	0	(2.100)	24,00%	(504) (*)	(2.100)	24,00%	(504)
TOTALE	(32.138)		(7.746)							(35.424)		(8.538)
Imposte differite:												
Storno plus val 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	88	24,00% 3,90%	21 3	(88)	24,00% 3,90%	(21) (**) (3) (**)	0	24,00% 3,90%	0 0	0	24,00% 3,90%	0 0
Quota Ammortamento	702	24,00% 3,90% 4,82%	168 27 1	(18)	24,00% 3,90% 4,82%	(9) 0 0	33	24,00% 3,90% 4,82%	9 0 0	717	24,00% 3,90% 4,82%	172 27 1
F.do TFR IAS	235	24,00%	56	(71)	24,00%	(17) (*)	32	24,00%	8 (*)	196	24,00%	47
Storno per attualizzazione cred. att. circ. IAS	5	24,00%	2	(5)	24,00%	(2) (*)	0	24,00%	0	0	24,00%	0
Dividendi non incassati	205	24,00%	49	0	24,00%	0	145	24,00%	35	350	24,00%	84
Margine commesse	0	24,00%	0	0	24,00%	0	106	24,00%	25 (*)	106	24,00%	25
TOTALE	1.760		453							1.894		482
Imposte differite (anticipate) nette	(30.378)		(7.293)							(33.530)		(8.056)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite												
- 1) per perdite fiscali riportabili a nuovo	(79.322)	24,00%	(19.037)							(73.112)	24,00%	(17.547)
- 2) per altro	(14.212)	24,00% 3,90% 4,82% 5,57%	(3.413) (5) 0 (32)							(13.706)	24,00% 3,90% 4,82% 5,57%	(3.289) (5) 0 (6)

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

(**) comprende storno valori Grimaldi Franchising 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 2023.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2023:

- 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, 18 marzo 2024

Il Presidente
Consiglio di Amministrazione
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla
redazione dei documenti contabili
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 2023

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 2023, 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 include le informazioni rilevanti sui 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 2023, 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

Procedure di revisione svolte

Tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritti avviamenti per complessivi euro 5.759 mila (di cui euro 5.125 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.

In risposta a questo aspetto chiave, l’approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure:

- individuato e compreso i presidi organizzativi e i 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 2024 – 2026);
 - 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;
 - esaminato l’adeguatezza dell’informativa fornita nelle note illustrative al bilancio consolidato.
-

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 192.985 mila al 31 dicembre 2023, include euro 8.181 mila di ricavi maturati dalla società controllata Gabetti Lab S.p.A. (la “controllata”), di cui euro 6.091 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 controllata Gabetti Lab 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 2023 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 controllata;
 - svolgimento di procedure di validità sulla determinazione dei ricavi derivanti dai contratti sottoscritti nel periodo di riferimento;
 - esame 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
<p>I crediti per imposte anticipate iscritti nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2023 ammontano a euro 8,5 milioni, di cui euro 4,6 milioni riferibili a differenze temporanee tra i valori contabili delle attività e passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori fiscali e, euro 3,9 milioni, a perdite fiscali pregresse.</p> <p>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.</p>	<p>In risposta a questo aspetto chiave, l'approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • l'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; • la verifica dell'accuratezza del prospetto di calcolo delle imposte anticipate e differite; • esame 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 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 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, 8 aprile 2024

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 DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2023

Signori Azionisti,

il Collegio sindacale ha ricevuto, entro i termini di legge, il progetto di Bilancio consolidato del Gruppo Gabetti relativo all'esercizio 2023, 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 alla redazione del bilancio è stata svolta in osservanza dei principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale a cura del 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 alla 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 18 marzo 2024, in via autonoma e preventiva 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 (anche con riguardo alla congiuntura economica ed all'eventuale modificazione della normativa di riferimento nell'ambito delle agevolazioni del settore della riqualificazione), 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 della Società, l'Amministratore delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, in data 18 marzo 2024, 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.

Il Collegio sindacale riporta che in data 8 aprile 2024 la società di revisione Mazars Italia S.p.A. ha rilasciato la "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" sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2023, che non contiene rilievi, né richiami di informativa e nella quale ha attestato che 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 2023 e sono redatte in conformità alle norme di legge e ha confermato che 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. La società di revisione Mazars Italia S.p.A. ha, inoltre, attestato la predisposizione del bilancio consolidato in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018 in materia di preparazione dell'informativa finanziaria nel formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format), precisando che *"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"*.

La presente relazione è approvata con il consenso unanime di tutti i membri del Collegio sindacale.
8 aprile 2024

Per il Collegio Sindacale
Il Presidente
Dott. Canonici Salvatore





PROGETTO

BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO

RELAZIONE SULLA GESTIONE

STATO PATRIMONIALE

CONTO ECONOMICO

ANNO 2023



RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ANDAMENTO 2023 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 2023 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 2023	Anno 2022
PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	25	3.572	4.560
Altri proventi finanziari:			
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	25	905	890
d) proventi diversi	25	1.468	15
Totale altri proventi finanziari		2.373	905
Interessi passivi ed altri oneri finanziari	26	(844)	(522)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		5.101	4.943
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni	27	(249)	(379)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		(249)	(379)
TOTALE ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	19-20	10.360	9.532
ALTRI COSTI DI GESTIONE			
Per servizi non finanziari	23	(5.096)	(4.537)
Per il godimento di beni di terzi	24	(315)	(248)
Per il personale	21	(5.274)	(4.506)
Ammortamenti	22	(961)	(952)
Oneri diversi di gestione	24	(791)	(522)
TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE		(12.437)	(10.765)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		2.775	3.331
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	28	60	4.734
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		2.835	8.065

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

(in migliaia di Euro)

	31.12.2023	31.12.2022
A. IMMOBILIZZAZIONI		
- Immateriali	77	122
- Materiali	1.836	2.351
- Finanziarie	43.329	25.345
	45.242	27.818
B. CAPITALE DI ESERCIZIO		
- Crediti commerciali	24.918	22.399
- Altre attività	2.570	4.262
- Debiti commerciali	(6.082)	(5.174)
- Altre passività	(1.969)	(2.604)
	19.437	18.883
C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	64.679	46.701
D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(383)	(374)
E. FONDI RISCHI	(2.755)	(2.720)
F. ATTIVITA'/PASSIVITA' POSSEDUTE PER LA VENDITA	0	0
G. FABBISOGNO DI CAPITALE	61.541	43.607
H. CAPITALE PROPRIO		
- Capitale sociale	14.870	14.870
- Riserve	24.322	15.441
- Utili/(perdite) a nuovo	39	38
- Risultato dell'esercizio	2.835	8.065
	42.066	38.414
I. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE		
- Debiti finanziari a medio/lungo	16.099	2.788
- Debiti finanziari a breve	8.738	5.254
- Attività finanziarie correnti	(1.211)	(1.250)
- Disponibilità liquide	(4.151)	(1.599)
	19.475	5.193
L. TOTALE COME IN G.	61.541	43.607

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 2023 la voce "Proventi ed oneri finanziari" risulta positiva per euro 5.101 mila, in miglioramento rispetto ad euro 4.943 mila dell'esercizio precedente.

Tale voce è comprensiva di proventi finanziari per euro 2.373 mila (euro 905 mila nell'esercizio precedente) riferiti per euro 905 mila agli interessi attivi verso le società controllate assistite finanziariamente dalla capogruppo (euro 559 mila nell'esercizio precedente), euro 22 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 2022) ed euro 1.446 mila di crediti finanziari inerenti le commissioni attive su fidejussioni prestate a favore di Gabetti Lab e i proventi finanziari collegati all'accordo di cessione dei crediti da cassetto fiscale stipulato con Banca Intesa.

Al 31 dicembre 2023 sono inoltre presenti dividendi ricevuti dalla controllata Abaco Team S.p.A. per euro 500 mila (euro 90 mila nel 2022), dalla controllata Abaco Engineering per euro 170 mila (euro 380 mila nel 2022) e dalla controllata Gabetti Lab per euro 2.902 mila (euro 4.090 mila nel 2022).

Gli interessi passivi ed altri oneri finanziari sono composti da euro 531 mila di interessi per finanziamento soci, euro 79 mila relativi agli oneri finanziari afferenti l'IFRS16, euro 193 mila relativi ai finanziamenti infragruppo ricevuti dalle società controllate e il resto pari ad euro 41 mila relativo a oneri bancari/prestazione di servizi finanziari.

La voce "Rettifiche di valore delle attività finanziarie" risulta negativa per euro 249 mila (negativa per euro 379 mila nell'esercizio precedente) ed è composta dalla svalutazione della partecipazione della società controllata Gabetti Mutucasa S.p.A. per l'intero importo.

Al 31 dicembre 2023 gli "Altri proventi di gestione" sono pari ad euro 10.360 mila, in crescita rispetto ad euro 9.532 mila del 31 dicembre 2022, comprensivi di euro 10.006 mila di riaddebiti per servizi centralizzati *corporate* (euro 9.453 mila nel 2022), di euro 109 mila di sopravvenienze attive (euro 71 mila nel 2022) e di euro 8 mila di proventi diversi (euro 8 mila nel 2022).



Al 31 dicembre 2023 i "Costi di gestione" sono complessivamente pari ad euro 12.437 mila, in aumento di euro 1.672 mila rispetto ad euro 10.765 mila dell'esercizio precedente.

Nell'esercizio 2023 sono presenti imposte sul reddito positive per euro 60 mila rispetto ad euro 4.734 mila del 2022.

Gabetti Property Solutions S.p.A. nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 ha pertanto evidenziato un **utile pari ad euro 2.835 mila**, in peggioramento rispetto all'utile di euro 8.065 mila conseguito al 31 dicembre 2022.

Al 31 dicembre 2023 il patrimonio netto della Società è pari ad euro 42.066 mila (euro 38.414 mila al 31 dicembre 2022), 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	31.12.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide	18	20
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	4.133	1.579
C - Altre attività finanziarie correnti	1.211	1.250
D - Liquidità (A + B + C)	5.362	2.849
E - Debito finanziario corrente	-7.704	-4.170
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-531	-285
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-8.235	-4.455
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-2.873	-1.606
I - Debito finanziario non corrente	-15.000	-1.500
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-15.000	-1.500
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS	-17.873	-3.106
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-503	-799
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.099	-1.288
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-1.602	-2.087
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-19.475	-5.193

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 31 dicembre 2023 ammonta ad euro 19,5 milioni, composto per euro 8,2 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 15,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 5,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 1,6 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 17,9 milioni, con un incremento di euro 14,8 milioni rispetto ad euro 3,1 milioni del 31 dicembre 2022 a seguito della movimentazione dei finanziamenti soci e dei finanziamenti verso società controllate non inclusi tra le attività finanziarie.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2023 include l'importo di euro 15,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; l'incremento rispetto al 31 dicembre 2022 riguarda questo nuovo contratto di finanziamento stipulato con Marcegaglia

di euro 15 milioni al fine di sostenere le esigenze finanziarie e supportare i piani strategici del Gruppo, anche con particolare riferimento al perseguimento di obiettivi di business di Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A..

Lo schema inerente la dichiarazione sull'indebitamento non include il credito finanziario intercompany verso Gabetti Lab S.p.A. che al 31 dicembre 2023 ammonta ad euro 15 milioni oltre ad interessi annui per euro 0,4 milioni correlato al finanziamento soci di cui sopra; non include inoltre euro 1,45 milioni di crediti finanziari inerenti le commissioni attive su fidejussioni prestate dalla Capogruppo a favore di Gabetti Lab e i proventi finanziari collegati all'accordo di cessione dei crediti da cassetto fiscale stipulato con Banca Intesa.

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

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

ALTRE INFORMAZIONI

Consolidato fiscale

Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 30 novembre 2023 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 2023 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, 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.r.l..

La controllante Marcegaglia Holding S.r.l. 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	31/12/2023	31/12/2022
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	7%	21%
	Patrimonio netto del periodo		
EBIT (earnings before interest and tax)		-2.230	-1.361

INDICATORI PATRIMONIALI (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2023	31/12/2022
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,54	0,67
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	41.989	38.292

INDICATORI DI LIQUIDITA'

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2023	31/12/2022
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	2,27	1,36
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	2,97	3,18
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	8.235	4.455
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	15.000	1.500
	(C) Disponibilità liquide	-5.362	-2.849
	(D) Crediti finanziari non correnti		
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)	17.873	3.106

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 2023 svolge la propria attività nella sede principale di Milano, via Bernardo Quaranta, 40 e in 10 agenzie territoriali, oltre che in 24 uffici vendite del settore *Home value* (Frazionamenti) e nel settore del franchising immobiliare attraverso la controllata

Tree Real Estate che opera sul territorio con il brand Gabetti Franchising Agency, con 705 agenzie affiliate.

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

In tale contesto, al 31 dicembre 2023 i ricavi per attività d'intermediazione immobiliare sono diminuiti del 24% rispetto al 2022 con un EBITDA in peggioramento pari ad Euro -660 mila, rispetto ad euro 2.132 mila del 2022, a causa principalmente della diminuzione dei ricavi.

Il risultato operativo è stato negativo per euro 1.547 mila rispetto al risultato positivo di euro 1.541 mila del 2022 per gli effetti della diminuzione dell'EBITDA e anche a causa di accantonamenti per rischi e oneri pari ad euro 259 mila, non presenti l'anno precedente.

Nella gestione finanziaria, negativa per euro 783 mila (euro -1.266 mila nel 2022), è presente la svalutazione per euro 236 mila di Gabetti Mutuicasa (euro 358 mila nel 2022).

L'esercizio 2023 evidenzia pertanto un risultato netto negativo pari ad euro 818 mila rispetto a un risultato positivo di euro 1.662 mila realizzato al 31 dicembre 2022. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2023 è pari ad euro 3.064 mila (euro 3.882 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 2023 i ricavi operativi sono risultati pari ad euro 4.708 mila, in crescita del 33% rispetto ad euro 3.545 mila di fine esercizio 2022 grazie ad un'importante commessa acquisita a fine 2022 che però ha scontato costi importanti di natura commerciale, infatti l'EBITDA, pari ad euro 79 mila, è risultato in diminuzione rispetto ad euro 406 mila del 2022.

Il bilancio al 31 dicembre 2023 ha evidenziato pertanto un risultato netto negativo di euro 108 mila, in peggioramento rispetto al risultato netto positivo di euro 231 mila del precedente esercizio ed un patrimonio netto di euro 1.515 mila (euro 1.623 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 2023 *Abaco* ha registrato ricavi operativi pari ad euro 24.138 mila, contro euro 22.662 mila del 2022 (+7%). In crescita sono risultati il *Facility* (+21%), l' *Hse* (+6%), il *Property* (+3%) e l' *Audit* (+2%); si registra invece un andamento negativo per il settore *Loans* (-13%) per la parte perizie Retail sui mutui, penalizzata dalla crescita dei tassi di interesse.

Al 31 dicembre 2023 l'EBITDA è stato positivo per euro 3.172 mila in forte aumento rispetto ad euro 2.080 mila del 2022 (+52%) grazie ai maggiori ricavi, solo in parte compensati dai maggiori costi variabili la cui incidenza percentuale è leggermente migliorata grazie alla scelta adottata negli ultimi anni di internalizzare le migliori expertises; la struttura dei costi fissi rispetto al 2022 è cresciuta solo leggermente, legata al rafforzamento della struttura operativa ed all'aumento dei riaddebiti effettuati dalla capogruppo.



Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia un utile netto di euro 1.544 mila, superiore rispetto ad euro 546 mila del 31 dicembre 2022. Il patrimonio netto risulta infine pari ad euro 3.777 mila (euro 2.732 mila al 31 dicembre 2022).

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 ed Ingegneria di prevenzione incendi.

Nell'esercizio 2023 *Abaco Engineering* ha registrato ricavi operativi pari ad euro 7.748 mila, rispetto ad euro 5.912 mila del 2022 (+31%).

Al 31 dicembre 2023 l'EBITDA è stato positivo per euro 1.446 mila, in aumento rispetto ad euro 423 mila del 2022 a seguito, prevalentemente, di maggiori ricavi.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia un utile netto di euro 739 mila, in aumento rispetto ad euro 173 mila del 2022. Il patrimonio netto risulta infine pari ad euro 871 mila (euro 302 mila al 31 dicembre 2022).

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 2023 è continuata l'attività di gestione del portafoglio mutui con riferimento al recupero dei crediti in contenzioso.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia un risultato netto negativo di euro 486 mila (risultato negativo netto di euro 736 mila nel 2022), con un patrimonio netto di euro 3.845 mila (euro 4.331 mila al 31 dicembre 2022).



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 2023 i ricavi di Gabetti Lab sono pari ad euro 72.322 mila, in diminuzione rispetto ad euro 76.349 mila del 2022 con un EBITDA pari ad euro 10.795 mila (euro 17.404 mila del 31 dicembre 2022). 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 8.572 mila, rispetto ad euro 73.539 mila dello stesso periodo dello scorso anno, mentre sono cresciuti fortemente i ricavi derivanti dall'attività di Appaltatore pari ad euro 52.982 mila, rispetto ad euro 1.282 mila del 2022.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia un risultato netto positivo di euro 1.422 mila, in diminuzione rispetto ad euro 5.887 mila del 2022, con un patrimonio netto di euro 2.639 mila (euro 6.907 mila al 31 dicembre 2022).

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

Al 31 dicembre 2023 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):

*- Altri crediti finanziari a medio lungo termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Lab S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	15.000
Totale	15.000

- Altri crediti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Moon Energy S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	339
Gabetti Agency S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	14.133
Gabetti Lab S.p.A. (per credito interessi sul finanziamento)	418
Abaco Team Engineering S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	1.357
Ruralset S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	90
Gabetti Lab S.p.A. (per crediti finanziari diversi)	826
Glab Costruzioni S.r.l. (per crediti finanziari diversi)	101
Voxel S.r.l. (per crediti finanziari diversi)	519
Totale	17.783

- Crediti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- crediti commerciali	5.070
- crediti vari	242
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- crediti commerciali	1.357
- crediti vari	16
Patrigest S.p.A.	
- crediti commerciali	899
- crediti vari	69
- crediti per IVA di gruppo	289
- crediti per tassazione consolidata	129
Assicurare S.r.l.	
- crediti commerciali	61
Moon Energy S.r.l.	
- crediti commerciali	29
- crediti vari	12
Abaco Team S.p.A.	
- crediti commerciali	892
- crediti vari	210
- crediti per IVA di gruppo	102
- crediti per tassazione consolidata	695
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- crediti commerciali	757
- crediti vari	20
- crediti per IVA di gruppo	318
- crediti per tassazione consolidata	269
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- crediti commerciali	840
- crediti vari	52
- crediti per tassazione consolidata	407
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	1.106
- crediti vari	38
- crediti per IVA di gruppo	701
Gabetti Lab S.p.A.	
- crediti commerciali	511
- crediti vari	6.730
- crediti per tassazione consolidata	1.762
Glab Costruzioni S.r.l.	
- crediti commerciali	8
- crediti vari	1
- crediti per tassazione consolidata	214
Ruralset S.r.l.	
- crediti vari	3
Voxel S.p.A.	
- crediti commerciali	15
- crediti vari	4
Monety S.p.A.	
- crediti commerciali	387
- crediti vari	8
Totale	24.223
	204

- Debiti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- debiti commerciali	4
- debiti diversi	118
- debiti per tassazione consolidata	872
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	932
Abaco Team S.p.A.	
- debiti commerciali	198
Tree Real Estate S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	266
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- debiti per IVA di gruppo	314
- debiti diversi	113
Assicurare S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	107
Moon Energy S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	153
Monety S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	941
Totale	4.018

- Altri debiti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	3.428
Abaco Team S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	2.363
Tree Real Estate S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	1.913
Totale	7.704

- Ricavi per prestazioni di servizi a imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	3.421
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- servizi diversi	360
Patrigest S.p.A.	
- servizi diversi	645
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	2.082
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- servizi diversi	322
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- servizi diversi	1.327
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- servizi diversi	150
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	816
Monety S.p.A.	
- servizi diversi	210
Glab Costruzioni S.r.l.	
- servizi diversi	8
Voxel S.p.A.	
- servizi diversi	15
Gabetti Lab S.p.A.	
- servizi diversi	242
Moon Energy S.r.l.	
- servizi diversi	24
Assicurare S.r.l.	
- servizi diversi	49
Totale	9.671

- Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate e altre consolidate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	584
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	220
Totale	804

- Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:

Abaco Engineering S.r.l. per dividendo	170
Abaco Team S.p.A. per dividendo	500
Gabetti Lab S.p.A. per dividendo	2.902
Totale	3.572

- Altri proventi finanziari da imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	458
Abaco Team S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	7
Moon Energy S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	14
Abaco Team Engineering S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	7
Gabetti Lab S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	418
Gabetti Lab S.p.A. (commissioni attive)	826
Glab Costruzioni S.r.l. (commissioni attive)	101
Voxel S.p.A. (commissioni attive)	520
Totale	2.351

- Costi finanziari da imprese controllate:

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	109
Abaco Team S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	13
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	63
Abaco Team Engineering S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	8
Totale	193

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 31/12/2023

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

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

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

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 2023 e la relazione sulla gestione che lo accompagna, nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 evidenzia un utile di periodo di euro 2.834.860,18 che Vi proponiamo di destinare quanto ad euro 141.743,01 a riserva legale e per la restante parte pari ad euro 2.693.117,17 a riserva straordinaria.

Milano, 18 marzo 2024

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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

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

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Periodo chiuso al 31 dicembre
(in migliaia di Euro)

	Nota	2023	2022
Risultato dell'esercizio		2.835	8.065
Voci che non si riverteranno in conto economico negli esercizi successivi			
Altre componenti del conto economico complessivo		0	0
Stock Option	11	816	
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	11	2	-71
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	11	0	17
Altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio		3.653	8.011

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

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

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

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH						Saldo al 31/12/23	
	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 estensione garanzia BU Investment	Debito verso soci	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Ridestima debiti finanziari da MLT a BT		Altre variazioni
Saldo al 1/1/23	2.788	13.500 (a)						-189 (d)		16.099
Debiti finanziari a lungo termine	5.254	3.065 (b)				531 (c)		-296 (d)	184 (e)	8.738
Debiti finanziari a breve termine	8.042	16.565				531		-485	184	24.837
Totale debiti finanziari										

Note

- (a) erogazione finanziamento soci per euro 19.500 mila e rimborsi per euro 6.000 mila.
 (b) pagamento interessi finanziamento socio per euro 285 mila, variazione su finanziamenti infragruppo per euro 3.350 mila
 (c) interessi su debito verso soci non pagati
 (d) debito derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per euro - 485 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 31.12.2020	14.801	10.137	0	0	69	(11)	0	1.260	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
Deibera 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	4.043	30.294
Riporto a nuovo utile esercizio 2021							4.043	(4.043)	0
Deibera 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	8.065	38.414
Riporto a nuovo utile esercizio 2022							8.065	(8.065)	0
Deibera assemblea del 28.04.2023 destinazione risultato al 31.12.2022			403	7.662			(8.065)		0
Stock option					816				816
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2023)						1			1
Risultato netto al 31.12.2023								2.835	2.835
Saldi al 31.12.2023	14.870	10.138	668	12.700	816	39	0	2.835	42.066

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'	31.12.2023	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2022	<i>di cui parti correlate</i>
Attività non correnti				
1	Immobilizzazioni materiali	1.835.740	2.350.800	
2	Immobilizzazioni immateriali	76.791	121.557	
3	Partecipazioni in controllate	10.483.379	10.493.956	
4	Partecipazioni in collegate	12.265	12.265	
5	Attività per imposte differite	806.185	2.773.923	
29	Altri crediti finanziari a lungo termine	15.000.000	15.000.000	0
6	Altre attività a lungo termine	50.620	52.420	
	Totale attività non correnti	28.264.980	15.000.000	15.804.921
Attività correnti				
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	26.681.937	26.466.967	22.889.010
8	Altri crediti finanziari a breve termine	18.994.196	16.336.858	14.786.848
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	4.150.909	1.598.869	
	Totale attività correnti	49.827.042	42.803.825	37.675.858
	TOTALE ATTIVO	78.092.022	57.803.825	57.327.874

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2023	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2022	<i>di cui parti correlate</i>
Capitale sociale e riserve					
10	Capitale sociale	14.869.514		14.869.514	
11	Sovraprezzo azioni	10.138.234		10.138.234	
11	Altre riserve	14.183.931		5.302.797	
11	Utili/perdite a nuovo	39.190		37.671	
11	Utili/perdite del periodo	2.834.860		8.065.347	
	Totale patrimonio netto	42.065.729		38.413.563	
Passività non correnti					
12	Debiti finanziari a lungo termine	16.098.674	15.000.000	2.787.713	1.500.000
13	Passività per imposte differite	105.430		71.094	
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	383.258		374.454	
15	Fondi a lungo termine	2.643.034		2.643.034	
	Totale passività non correnti	19.230.396	15.000.000	5.876.295	1.500.000
Passività correnti					
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	8.051.942	4.059.015	7.778.333	3.798.777
17	Debiti finanziari a breve termine	8.737.855	8.234.683	5.253.583	4.454.570
18	Fondi rischi ed oneri	6.100		6.100	
	Totale passività correnti	16.795.897	12.293.698	13.038.016	8.253.347
	TOTALE PASSIVITA'	78.092.022	27.293.698	57.327.874	9.753.347

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 2023	di cui parti correlate	Anno 2022	di cui parti correlate
	Attività continue				
19	Ricavi	10.006.450	9.856.450	9.453.982	9.453.982
20	Altri proventi	353.367		78.449	
	Totale valore della produzione	10.359.817	9.856.450	9.532.431	9.453.982
21	Costo del personale	5.274.135		4.506.421	
22	Ammortamenti	960.667		952.006	
23	Costi per servizi	5.132.941	846.366	4.577.037	806.183
24	Altri costi operativi	1.105.791		769.539	
	Totale costi della produzione	12.473.534	846.366	10.805.003	806.183
	Risultato operativo	-2.113.717		-1.272.572	
25	Proventi finanziari	5.944.748	5.922.809	5.465.934	5.119.544
26	Oneri finanziari	807.238	723.474	482.673	395.101
27	Valutazione di attività finanziarie	-249.000		-379.000	
	Risultato prima delle Imposte	2.774.793	5.199.335	3.331.689	4.724.443
28	Imposte sul reddito	60.067		4.733.659	
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	2.834.860		8.065.348	

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 2023 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 2023 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 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 2023

<p>IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction"</p>	<p>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.</p> <p>Successivamente lo IASB nel mese di Maggio 2023, ha emesso l'Exposure Draft International Tax Reform-Pillar Two Model Rules con il quale propone l'introduzione di un'eccezione temporanea al calcolo delle imposte differite connesse all'applicazione delle disposizioni del Pillar Two a seguito dell'introduzione del Modello OCSE Global Anti-Base Erosion Model Rules.</p> <p>Le società possono applicare l'eccezione, ma i requisiti di informativa si applicano dal 1° gennaio 2023.</p>
<p>IFRS 17 "Insurance contracts" (pubblicato il 9 dicembre 2021)</p>	<p>L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico principle-based per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene.</p> <p>Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2023.</p>
<p>Aggiornamento allo IAS 1 "Presentation of Financial Statements and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of accounting policies" (pubblicato il 12 febbraio 2021) e modifiche allo IAS 8 "Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates" (pubblicato il 12 febbraio 2021)</p>	<p>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 fornire informazioni più utili 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.</p> <p>Le modifiche si applicano dal 1° gennaio 2023.</p>

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

<p>IAS 1 "Classification of Liabilities as Current or Non-current":</p> <ul style="list-style-type: none"> • Classification of Liabilities as Current or Noncurrent (pubblicato il 23 gennaio 2020); • Classification of Liabilities as Current or Noncurrent - Deferral of Effective Date (pubblicato il 15 Luglio 2020); • Non-current Liabilities with Covenants (pubblicato il 31 ottobre 2022) 	<p>In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha emesso un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un ulteriore emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants".</p> <p>I documenti hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine.</p> <p>Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024, ma è comunque consentita un'applicazione anticipata.</p>
<p>IFRS 16 "Lease Liability in a Sale and Leaseback" (pubblicato il 22 settembre 2022)</p>	<p>In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento introduce dei requisiti di valutazione specifici per le passività per leasing che possono contenere canoni variabili derivante da un'operazione di Sale and Leaseback.</p> <p>Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata.</p>
<p>IAS 7 "Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements" (pubblicato il 25 maggio 2023)</p>	<p>Nel mese di maggio 2023 l'International Accounting Standards Board ha emesso modifiche allo IAS 7 Rendiconto finanziario e all'IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative.</p> <p>Con queste modifiche, lo IASB ha introdotto nuovi requisiti di informativa nei principi IFRS per migliorare la trasparenza e, quindi, l'utilità delle informazioni fornite dalle società sugli accordi di finanziamento con i fornitori.</p> <p>Le modifiche entreranno in vigore dal 1° gennaio 2024, con la possibilità di applicazione anticipata.</p>

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 60 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 6.500.

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 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Migliorie beni di terzi	77	124
- Diritto d'uso immobili	1.222	1.811
- Diritto d'uso automezzi	324	183
- Macchine elettroniche d'ufficio	42	44
- Mobili e dotazioni d'ufficio	155	189
- Immobilizzazioni in corso e acconti	16	0
Totale immobilizzazioni materiali	1.836	2.351

Nell'esercizio la voce si decrementa complessivamente di euro 515 mila principalmente per la quota di ammortamento ordinario del periodo pari ad euro 915 mila e dei decrementi netti dell'esercizio pari ad euro 11 mila, parzialmente compensati dall'acquisizione di nuovi contratti di noleggio auto per euro 245 mila e dal rinnovo del contratto d'affitto della sede territoriale di Padova per euro 114 mila, dall'acquisto di mobili e attrezzature d'ufficio per euro 7 mila, di macchine contabili ed elettroniche per euro 13 mila, dai costi per lavori di migliorie presso la sede territoriale di Genova – Via XX Settembre n. 28/11 e la sede di Milano – Via Quaranta n. 40 per euro 16 mila e dai costi sostenuti per l'allestimento della nuova sede territoriale di Modena che al 31 dicembre 2023 non era ancora concluso per euro 16 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'1.1.2023	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.23-31.12.23	Valore finale Al 31.12.2023
Contratti di locazione immobiliare	1.811	114	0	-703	1.222
Noleggio flotta aziendale	183	245	-11	-93	324
Totale	1.994	359	-11	-796	1.546

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2023	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.23-31.12.23	Riduzione per chiusura contratto 1.1.23-31.12.23	Oneri finanziari 1.1.23-31.12.23	Valore finale Al 31.12.2023
Contratti di locazione immobiliare	1.903	114	-735	0	70	1.282
Noleggio flotta aziendale	184	245	-98	-11	9	320
Totale	2.087	359	-833	-11	79	1.602

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 31.12.2023
Contratti di locazione immobiliare	406	860	16	1.282
Noleggio flotta aziendale	97	223	0	320
Totale	503	1.083	16	1.602

Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Software ed opere dell'ingegno	43	81
- Marchi e licenze	34	41
Totale immobilizzazioni immateriali	77	122

La voce "Software ed opere dell'ingegno" ha registrato nell'esercizio un decremento netto pari ad euro 38 mila, dovuto unicamente alla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 38 mila.

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 di euro 7 mila, dovuto unicamente alla quota di ammortamento del periodo.



Nota n. 3: Partecipazioni in controllate

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
<i>- Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	3.855	3.855
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	1.977	2.226
Patrigest S.p.A.	1.535	1.535
Moon Energy S.r.l.	150	150
Ruralset S.r.l.	158	0
Assicurare S.r.l.	80	0
Abaco Team S.p.A.	2.137	2.137
Abaco Team Engineering S.r.l.	81	81
Gabetti Lab S.p.A.	510	510
Totale partecipazioni in controllate	10.483	10.494

Nota: Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2023 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. Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile con i risultati attesi dalla controllata.

Gabetti Mutuicasa S.p.A.

Il valore della partecipazione in Gabetti Mutuicasa S.p.A., pari ad euro 1.977 mila, è stata svalutata di euro 249 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.

Il minor valore del patrimonio netto di Patrigest S.p.a. rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile con i risultati attesi dalla controllata.

Abaco Team S.p.A.

Al 31 dicembre 2023 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.

Al 31 dicembre 2023 la partecipazione della società Gabetti Lab S.p.A., pari ad euro 510 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Assicurare S.r.l.

In data 18 ottobre 2023 la società ha acquistato dalla società Tree Real Estate S.r.l., controllata indirettamente mediante Gabetti Agency S.p.A., l'intera quota di possesso, pari all'80% del capitale sociale della società, della partecipazione in Assicurare S.r.l.. Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile con i risultati attesi dalla controllata.

Ruralset S.r.l.

In data 9 agosto 2023 la società ha acquistato una quota della società Ruralset S.r.l. pari al 70% del capitale sociale al prezzo di euro 158.422,93 complessivi. Ruralset S.r.l. ha per oggetto l'attività legata alla valutazione immobiliare di aziende agricole, agroindustrie, immobili produttivi, residenziali, commerciali e di pubblica utilità, la redazione di due diligence, pareri, relazioni nel comparto agricolo e agroindustriale, valutazione di danni da calamità naturali e connessi all'esercizio di attività agricole ed agroindustriali. Il valore di carico della partecipazione è pari ad euro 158 mila. Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione verrà monitorato in relazione ai risultati futuri della società.

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% (oggi al 13,56%), per la quale il valore è rimasto allineato al 31 dicembre 2022 in quanto il bilancio 2023 sarà sottoposto ad approvazione successivamente alla data di approvazione del presente bilancio.

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 nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*).

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 13,56%; inoltre nel corso del 2023 è stato ceduto il 100% delle azioni di Grimaldi Immobiliare attraverso un'analoga operazione di management buy-out; con questa ulteriore cessione il Gruppo si focalizzerà al 100%, in termini di risorse e d'investimenti, sulla rete di Gabetti Franchising cercando di valorizzare ulteriormente le sinergie con tutto ciò che è Gabetti e mantenendo le economie di scala sui servizi alla rete.

Ad ottobre 2023 la partecipazione detenuta in Assicurare è stata ceduta alla Capogruppo; di conseguenza Assicurare è uscita dal perimetro di valutazione della CGU Tree Real Estate.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2023 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi sulla base dei piani 2024-2026 i cui dati sono stati sottoposti ai rispettivi Consigli di Amministrazione in data 28 luglio 2023.

Invece per quanto riguarda Professionecasa, visto che il bilancio 2023 sarà sottoposto ad approvazione successivamente alla data di approvazione del presente bilancio, la stima del valore della partecipazione è rimasto allineato al 31 dicembre 2022; in ogni caso, sulla base dei primi dati ufficiosi si ritiene che non sussistano elementi significativi che possano condurre ad una variazione significativa del patrimonio netto della partecipata.

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%/2,5%).

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 1%, quest'ultimo in crescita rispetto allo 0,75% del 2022 (in considerazione di alcune stime inserite a piano, al rischio di business 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 (K_e) è stata stimata pari all' 13,76% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (K_d) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 5,35%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 13,56% (nell'esercizio 2022 era stato pari al 11,17%).

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 della controllata Gabetti Agency 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.

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 2023 la voce comprende unicamente la partecipazione detenuta nella società G Rent S.p.A. pari ad euro 12 mila (al 31/12/2022 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 2023 (ultima situazione patrimoniale finanziaria approvata) si rimanda all'Allegato 3.

Nota n. 5: Attività per imposte differite

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
Imposte anticipate - IRES	806	2.774
Totale imposte anticipate	806	2.774

Le imposte anticipate sono iscritte a fronte della probabilità di conseguire, nei futuri esercizi, redditi imponibili consolidati sufficientemente capienti da assorbire l'ammontare.

Si riferiscono al potenziale utilizzo, in base ai risultati di gruppo previsti per il triennio 2024-2026, di perdite pregresse della Società per euro 3.359 mila (il cui effetto a livello di imposte è pari a 806 mila).

Nell'anno si è provveduto a rilasciare il credito di euro 1.968 mila dovuto all'utilizzo di imposte anticipate su perdite pregresse a seguito degli imponibili conseguiti nell'esercizio 2023.

In via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRES per complessivi euro 11.974 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;
- perdita fiscale del 2008 per euro 43 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 263 mila;
- quota spese fusione La Gaiana Spa per euro 18 mila;
- accantonamenti a rischi e oneri futuri per euro 636 mila;
- accantonamenti svalutazione crediti per euro 10 mila;
- ammortamento marchi per euro 6 mila;
- compensi ad amministratori non pagati per euro 126 mila;
- maggiore valore ammortamento relativo a investimenti in beni materiali strumentali nuovi per euro 3 mila;
- imposte deducibili non pagate per euro 28 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRAP sulla quota spese fusione La Gaiana S.p.A. per euro 4 mila e sui marchi per euro 2 mila, per complessivi euro 6 mila.

Il dettaglio delle voci componenti la fiscalità differita ed anticipata è esposto tra gli allegati.

Nota n. 29: Altri crediti finanziari a lungo termine

Al 31 dicembre 2023 tale voce, pari ad euro 15.000 mila, accoglie unicamente il finanziamento fruttifero verso la società Gabetti Lab S.p.A. che fino al 30 settembre 2023 era regolato al tasso fisso dell'8,725%, dal 1°ottobre al 31/12/2023 è regolato al tasso variabile Euribor 3 mesi+spread 5,00.

Si precisa che gli interessi maturati sul finanziamento sono riclassificati tra gli "altri crediti finanziari a breve termine" in quanto saranno incassati nei primi mesi dell'anno successivo.

Nota n. 6: Altre attività a lungo termine

La voce accoglie:

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
Depositi cauzionali vari	51	52
Totale altre attività MLT	51	52

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 2023 ha registrato un decremento pari ad euro mille dovuto alla restituzione di un deposito su un contratto di affitto.

ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 7: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

Sono composti dai crediti verso società controllate per euro 24.223 mila, dai crediti tributari per euro 650 mila e dagli altri crediti a breve termine per euro 1.809 mila, così come qui di seguito dettagliato:

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
<i>- Imprese controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Agency S.p.A.	5.070	3.577
Voxel S.p.A.	15	0
Assicurare S.r.l.	61	0
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	1.357	996
Patrigest S.p.A.	898	755
Moon Energy S.r.l.	29	29
Abaco Team S.p.A.	892	782
Abaco Team Engineering S.r.l.	757	364
Gabetti Lab S.p.A.	511	246
Altri crediti :		
Gabetti Agency S.p.A.	242	199
Patrigest S.p.A.	488	206
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	16	9
Moon Energy S.r.l.	12	6
Gabetti Lab S.p.A.	8.492	9.830
Ruralset S.r.l.	3	0
Abaco Team S.p.A.	1.006	1.061
Abaco Team Engineering S.r.l.	607	567
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	840	153
Tree Real Estate S.r.l.	1.106	865
Grimaldi Franchising S.p.A.	0	358
Monety S.p.A.	387	462
Assicurare S.r.l.	0	10
Glab Costruzioni S.r.l.	8	0
Altri crediti :		
Monety S.p.A.	8	3
Glab Costruzioni S.r.l.	215	0
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	460	832
Tree Real Estate S.r.l.	739	724
Grimaldi Franchising S.p.A.	0	17
Voxel S.p.A.	4	0
Totale crediti verso imprese controllate	24.223	22.051

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 2023 i crediti verso la società Grimaldi Franchising S.p.A. sono ricompresi tra gli "altri crediti a BT", in quanto non più sottoposta al controllo della Società.

Crediti tributari

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
- Crediti IRES	627	756
- Erario c/interessi su rimborsi richiesti	2	2
- Crediti IRAP	6	65
- Altri crediti	34	62
- Fondo svalutazione su crediti tributari	-19	-77
Totale crediti tributari	650	808

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.

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 ed euro 11 mila riferiti a crediti d'imposta da investimenti su beni strumentali.

Altri crediti BT

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
Risconti attivi	293	135
Crediti vari	770	517
Acconti a fornitori	11	16
Crediti verso dipendenti	21	12
Crediti verso collegate	247	207
Altri crediti verso clienti	501	164
Fondo svalutazione su crediti vari	-34	-23
Totale altri crediti BT	1.809	1.028

Nella voce "Risconti attivi" sono compresi euro 152 mila per affitti, euro 8 mila per pubblicità, euro 9 mila per informazioni commerciali, euro 9 mila per carnet di viaggi, euro mille per assicurazioni, euro 79 mila per canoni di manutenzione, euro 3 mila per radiomobili e spese telefoniche, euro 19 mila per quote associative, euro 2 mila per noleggio auto, euro 3 mila per abbonamenti a libri e giornali, euro mille per commissioni su fideiussioni ed euro 7 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..

La voce "Altri crediti verso clienti" è riferito soprattutto alla fatturazione dei servizi corporate e riaddebiti diversi alle società Wikicasa S.r.l. e Grimaldi Franchising S.p.A. ed alla fatturazione di servizi marketing. L'incremento della stessa e della voce "Crediti vari" è dovuto alla riclassifica dei crediti verso la società Grimaldi Franchising S.p.A. non più sottoposta al controllo della Società.

Al 31 dicembre 2023 si è proceduto ad effettuare un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione crediti per euro 11 mila, a parziale rettifica di alcuni crediti di difficile esigibilità.

Nota n. 8: Altri crediti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
<i>Finanziamenti</i>		
Moon Energy S.r.l.	339	355
Gabetti Agency S.p.A.	14.132	14.025
Abaco Team Engineering S.r.l.	1.357	0
Abaco Team S.p.A.	0	407
Ruralset S.r.l.	90	0
<i>Interessi su finanziamenti</i>		
Gabetti Lab S.p.A.	418	0
<i>Altri crediti finanziari</i>		
Gabetti Lab S.p.A.	826	0
Glab Costruzioni S.r.l.	101	0
Voxel S.p.A.	520	0
Verso altri	1.211	1.250
Totale altri crediti finanziari BT	18.994	16.037

I finanziamenti fruttiferi verso Gabetti Agency S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Moon Energy S.r.l. e Ruralset S.r.l. sono regolati al tasso fisso del 3,25%.

Si precisa che nel corso dell'anno il finanziamento verso Abaco Team S.p.A. è stato completamente rimborsato.

La voce accoglie inoltre gli interessi sul finanziamento a lungo termine verso Gabetti Lab S.p.A. maturati al 31 dicembre 2023 per euro 418 mila, che saranno incassati nei primi mesi del 2024.

Gli altri crediti finanziari verso le società Gabetti Lab S.p.A., Glab Costruzioni S.r.l. e Voxel S.p.A. si riferiscono alle commissioni finanziarie addebitate alle controllate a seguito della garanzia prestata a favore degli istituti di credito finanziatori.

Le attività finanziarie a breve termine verso altri sono rappresentate dalla sottoscrizione di quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., per euro 1.200 mila, sulle quali sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 11 mila.

Sulla base di IFRS 9 tale attività finanziaria 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 2023 sono pari ad euro 4.151 mila, in aumento rispetto ad euro 1.599 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	31.12.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide	18	20
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	4.133	1.579
C - Altre attività finanziarie correnti	1.211	1.250
D - Liquidità (A + B + C)	5.362	2.849
E - Debito finanziario corrente	-7.704	-4.170
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.034	-1.084
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-8.738	-5.254
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-3.376	-2.405
I - Debito finanziario non corrente	-16.099	-2.788
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-16.099	-2.788
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-19.475	-5.193

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 14.184 mila (euro 5.303 mila del 31 dicembre 2022), ha avuto un incremento di euro 8.881 mila, composto dalla destinazione del risultato dell'anno precedente, come da delibera assembleare del 28 aprile 2023, per euro 403 mila a riserva legale e per euro 7.662 mila a riserva straordinaria e dalla riserva stock option per euro 816 mila.

SITUAZIONE AL 31/12/2023

Riepilogo delle utilizzazioni
effettuate negli ultimi 3
esercizi

Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzo	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		
- Riserve di utili	14.223	B	14.223		
Riserva legale	668	B	668		
Riserva straordinaria	12.700	A-B-C	12.700		
Altre riserve	816		816		
Utili a nuovo	39		39		
Utile d'esercizio al 31.12.23	2.835		2.835		
Situazione al 31/12/2023					
Totale	42.066		42.066	-	-
Quota non distribuibile			17.175		
Residuo quota distribuibile			24.891		

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 16.099 mila (euro 2.788 mila al 31 dicembre 2022) ed è composta per euro 15.000 mila dal finanziamento fruttifero verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. e, per euro 1.099 mila, dalla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16.

Tale voce si è incrementata per euro 13.500 mila (rispetto al 31/12/2022 che risultava pari ad euro 2.788 mila) a seguito del maggior finanziamento soci, al netto della riclassifica al breve termine di parte del debito finanziario riferito all'IFRS 16 per euro 189 mila.

Al 31 dicembre 2023, il tasso medio annuo d'interesse di Gruppo sui finanziamenti a lungo termine di cui sopra, è stato pari allo 5,43%.

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 2023 pari ad euro 21 mila e sulle differenze temporanee relative ai dividendi pari ad euro 84 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 31.12.2022	374
- Quota maturata nell'esercizio	225
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-125
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-79
- Indennità liquidate nell'esercizio (al netto della quota recuperata dal f.do tesoreria Inps)	-9
- Utilizzo fondo per imposta sostitutiva	-1
- utili/perdite attuariali	-2
Saldo al 31.12.2023	383

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2023 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 31.12.2023

- 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 2023

DBO al 31.12.2023

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.	386.280,46	380.267,41	378.656,68	387.963,37	383.863,99	382.607,91

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Property Solutions S.p.A.	3.924,78	5,8

Anni	Erogazioni previste
1	61.116,34
2	52.084,73
3	45.731,42
4	40.143,61
5	35.238,30

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.

Alla data odierna nessuna richiesta di rimborso è stata attivata da Marcegaglia e tale rimedio verrà gestito nell'ambito dei più ampi rapporti posti in essere con il socio.

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 2.064 mila (euro 1.487 mila al 31.12.2022) e dalle seguenti ulteriori voci:

Debiti verso controllate

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
<i>- Imprese controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Abaco Team S.p.A.	198	291
Gabetti Lab S.p.A.	0	10
Gabetti Agency S.p.A.	4	15
Patrigest S.p.A.	0	22
Altri debiti :		
Gabetti Agency S.p.A.	989	937
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	932	740
Patrigest S.p.A.	0	40
Moon Energy S.r.l.	153	56
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Tree Real Estate S.r.l.	0	37
Altri debiti :		
Grimaldi Franchising S.p.A.	0	171
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	427	359
Tree Real Estate S.r.l.	266	264
Assicurare S.r.l.	107	32
Monety S.r.l.	942	713
Totale debiti verso controllate	4.018	3.687

Il debito verso le società controllate è comprensivo per euro 3.271 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata (euro 2.246 mila al 31.12.2022).

Si precisa che al 31 dicembre 2023 gli importi relativi ai debiti verso la società Grimaldi Franchising S.p.A. sono ricompresi nella voce "Altri debiti verso terzi" in quanto non più sottoposta al controllo della società.

Debiti tributari

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
Debiti verso l'Erario per IVA di Gruppo	150	778
Debiti verso l'Erario per IRAP	18	0
Ritenute fiscali per IRPEF	195	163
Altri debiti verso l'Erario	0	4
Totale debiti tributari	363	945

Debiti verso Istituti di previdenza

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	36	37
Debiti verso INPS	342	373
Debiti verso Enti Dirigenti	32	30
Debiti verso INAIL	2	2
Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.	412	442

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di dicembre 2023.

Altri debiti

	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022
Debiti verso dipendenti	1.054	1.161
Debiti diversi	140	53
Altri risconti passivi	1	3
Totale altri debiti	1.195	1.217

I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi quattordicesima, ferie, r.o.l. e premi da liquidare.

Nota n. 17: Debiti finanziari a breve termine

La voce al 31 dicembre 2023 ammonta ad euro 8.738 mila (euro 5.254 mila al 31 dicembre 2022) e si riferisce al debito per interessi maturati sul finanziamento verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. per euro 531 mila, al finanziamento ricevuto da Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 3.428 mila, da Tree Real Estate S.r.l. per euro 1.913 mila, da Abaco Team S.p.A. per euro 2.363 mila e alla quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2023 relativo all'applicazione dello standard IFRS 16 pari ad euro 503 mila.

Si precisa che il finanziamento ricevuto da Abaco Team Engineering S.r.l. nell'esercizio precedente pari ad euro 350 mila, è stato completamente rimborsato nel corso del 2023.

Nota n. 18: Fondi rischi ed oneri

Al 31 dicembre 2023 la voce "Fondi per rischi ed oneri" a breve termine ammonta ad euro 6 mila (euro 6 mila al 31 dicembre 2022) 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 2023 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 2023, 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 10.006 mila (euro 9.454 mila al 31 dicembre 2022) 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 353 mila (euro 78 mila al 31 dicembre 2022) è composta principalmente da sopravvenienze attive per euro 109 mila e dal contributo legato al "fondo nuove competenze" gestito da ANPAL per euro 236 mila.

Nota n. 21: Costi per il personale

Al 31 dicembre 2023, il costo del personale ammonta ad euro 5.274 mila. L'incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è pari ad euro 768 mila soprattutto a seguito dell'effetto relativo ai piani stock option, al netto del minor stanziamento di premi.

La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente:

	31.12.2022	Entrate	Trasferiti	Usciti	31.12.2023	Media giornaliera 2023	Media giornaliera 2022
Dirigenti	6	1	0	0	7	7	6
Quadri	6	0	0	-1	5	6	6
Impiegati	42	6	0	-6	42	39	40
Totale	54	7	0	-7	54	52	52

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2023	Anno 2022
Salari e stipendi	4.079	3.324
Oneri sociali	970	936
Accantonamento TFR	225	246
Totale costi per il personale	5.274	4.506

Nota n. 22: Ammortamenti

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2023	Anno 2022
Mobili e arredi	28	26
Attrezzature d'ufficio	13	9
Macchine contabili ed elettroniche	15	16
Radiomobili	1	1
Migliorie beni di terzi	63	60
Diritto d'uso immobili	703	703
Diritto d'uso automezzi	93	83
Ammortamento immobilizz. materiali	916	898
Software	38	47
Marchi e licenze	7	7
Ammortamento immobilizz. immateriali	45	54
Totale ammortamenti	961	952

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 93 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, alla sede di Milano, via Quaranta, ed agli uffici territoriali di Firenze, Genova e Como.

Nota n. 23: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2023	Anno 2022
Canoni di manutenzione	641	588
Spese per energia, telefoniche, pulizia	157	139
Pubblicità e promozione	130	173
Consulenze diverse	2.172	1.774
Servizi società di revisione	60	56
Servizi per il personale	237	223
Costi di formazione e ricerca personale	95	70
Emolumenti amministratori	581	559
Emolumenti sindaci	50	50
Servizi da imprese controllate	804	768
Servizi finanziari	29	26
Assicurazioni	66	61
Libri e giornali	20	18
Altri costi	91	72
Totale costi per servizi	5.133	4.577

L'incremento netto della voce pari ad euro 556 mila è prevalentemente imputabile a maggiori costi per consulenze per euro 398 mila, specialmente riferiti ai compensi verso i "relationship manager" presenti sul territorio che hanno generato maggiori riaddebiti *intercompany*, maggiori costi per manutenzioni per euro 53 mila, per servizi da imprese controllate per euro 36 mila, per formazione e ricerca personale per euro 25 mila, per emolumenti agli amministratori per euro 22 mila e per utenze e pulizia per euro 17 mila ed a minori costi per pubblicità e promozioni per euro 43 mila.

Nota n. 24: Altri costi operativi

	Anno 2023	Anno 2022
Godimento beni di terzi	315	248
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	1	0
Accantonamenti per rischi	28	0
Accantonamenti per svalutazione crediti attivo circolante	11	23
Altri costi:		
Spese societarie	26	24
Imposte e tasse	129	115
Quote associative	82	71
Spese di rappresentanza	101	98
Altri oneri di gestione	413	191
Totale altri costi	751	499
Totale altri costi operativi	1.106	770

La voce imposte e tasse è principalmente composta da IVA indetraibile per euro 87 mila e da imposte relative alla raccolta e smaltimento dei rifiuti per euro 33 mila. Gli altri oneri di gestione comprendono, prevalentemente, sopravvenienze passive per euro 269 mila, spese per carburanti e lubrificanti per euro 57 mila, spese per cancelleria, materiale di consumo e cespiti da spendere per euro 33 mila, spese per costi indeducibili per euro 29 mila e spese per altri oneri diversi di gestione per euro 7 mila.

Nota n. 25: Proventi finanziari

	Anno 2023	Anno 2022
<i>Dividendi:</i>		
Abaco Team Engineering S.r.l.	170	380
Abaco Team S.p.A.	500	90
Gabetti Lab S.p.A.	2.902	4.090
Dividendi	3.572	4.560
<i>Plusvalenze da cessione partecipazioni:</i>		
NPLs Re_Solutions S.r.l.	0	331
Altri proventi finanziari	2.373	576
Totale proventi finanziari	5.945	5.466

Gli altri proventi finanziari includono principalmente: per euro 905 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., Gabetti Agency S.p.A., Gabetti Lab S.p.A., Moon Energy S.r.l. e Ruralset S.r.l., per euro mille gli interessi attivi di conto corrente e per euro 11 mila la rivalutazione monetaria maturata sulle quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., che sulla base di IFRS 9 è stata iscritta tra le attività finanziarie "FVTPL" e valutata al "fair value" con variazioni rilevate a conto economico. Inoltre la voce accoglie le commissioni finanziarie verso le società Gabetti Lab S.p.A., Glab Costruzioni S.r.l. e Voxel S.p.A., per un totale di euro 1.446 mila, addebitate a seguito della garanzia prestata a favore degli istituti di credito finanziatori.

Nota n. 26: Oneri finanziari

La voce pari ad euro 807 mila (euro 483 mila al 31 dicembre 2022) è composta prevalentemente da interessi passivi sul finanziamento delle società del gruppo Gabetti Mutuicasa S.p.A., Abaco Team S.p.A., Tree Real Estate S.r.l. e Abaco Team Engineering S.r.l. per euro 193 mila, da interessi passivi sul finanziamento del socio Marcegaglia Investments S.r.l. per euro 531 mila e dall'effetto di IFRS 16 (leases), che ha generato costi finanziari per euro 79 mila.

Nota n. 27: Valutazione di attività finanziarie

E' composta dalla svalutazione sulla partecipazione in Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 249 mila (euro 379 mila al 31.12.2022).

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto indicato alla nota n. 3.

Nota n. 28: Imposte sul reddito

La voce positiva per euro 60 mila (positiva per euro 4.734 mila al 31 dicembre 2022) accoglie IRES da consolidato fiscale per euro -2.129 mila, IRAP d'esercizio per euro 77 mila, l'utilizzo di imposte anticipate per euro 1.968 mila, l'iscrizione di imposte differite per euro 34 mila e imposte da esercizio precedente per euro -10 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.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

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	6-29
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	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	15.051			15.051	6-29
Crediti commerciali	22.415			22.415	7
Attività finanziarie correnti	17.783	1.211		18.994	8
Disponibilità liquide	4.151			4.151	9
TOTALE	59.400	1.211		60.611	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	NOTE
Altre passività finanziarie M/L T	16.099			16.099	12
Debiti verso fornitori	6.082			6.082	16
Altre passività finanziarie	8.738			8.738	17
TOTALE	30.919			30.919	

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

Al 31 dicembre 2023 si è proceduto ad un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione crediti per euro 11 mila a rettifica di alcuni crediti di difficile esigibilità. Il fondo svalutazioni crediti al 31/12/2023 è pari ad euro 34 mila.

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 2022 e al 31 dicembre 2023, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

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

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2023	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.211	1.211
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.211	1.211

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 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	

Valori espressi in migliaia di Eur

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2023	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		11			8
Passività a Fair Value (TFR)			2	2	14
TOTALE	0	11	2	2	

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 2023 il Gruppo ha stimato una generazione di cassa operativa positiva per euro 72,1 milioni, al netto di euro -2,1 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale ed euro -61,4 milioni derivante dalla gestione finanziaria; la generazione di cassa operativa è riconducibile al Gruppo Gabetti Lab ed all'attività di Appaltatore le cui uscite in buona parte sono state sostenute nel 2023 mentre gli incassi che avvengono ai SAL fiscali tramite cessione del credito hanno cominciato a manifestarsi finanziariamente solo negli ultimi mesi del 2023 e per poi proseguire a ritmi sostenuti nel corso del 2024.

Considerato inoltre che al 31 dicembre 2023 il Gruppo Gabetti dispone di euro 23,0 milioni di cassa e di euro 1,4 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 2023, comprensivo dei debiti finanziari correnti per il cui dettaglio si rinvia a quanto espresso nel paragrafo "Indebitamento finanziario".

Inoltre, il Gruppo dispone di due finanziamenti soci, il primo di massimi euro 13 milioni sottoscritto in data 18 giugno 2021, non utilizzato al 31 dicembre 2023 ed il secondo di euro 15,0 milioni, sottoscritto in data 31 luglio 2023 e interamente utilizzato.

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.

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	

2023

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	24.837	0	8.738	16.099	0	24.837	12-17
Totale	24.837	0	8.738	16.099	0	24.837	

Milano, 18 marzo 2024

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 2023 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 01.01.2023	
Marchi e licenze	244		(203)		41	
Dritti 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	
Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammortamenti	Svalutazioni
Marchi e licenze					(7)	
Dritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno					(38)	
Immobilizzazione in corso e acconti						
Totale	0	0	0	0	(45)	0
(A) Di cui:						
Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2023	
Marchi e licenze	244		(210)		34	
Dritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.936		(2.882)	(11)	43	
Immobilizzazione in corso e acconti	8			(8)	0	
Totale	3.188	0	(3.092)	(19)	77	

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 01.01.2023	
				(A)			
-	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	
Movimenti dell'esercizio		Acquisizioni	Riclassificazione	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Rivalutazioni
				(A)			
-	Mobili e attrezzature d'ufficio	7			(41)		
-	Macchine contabili ed elettroniche	13			(15)		
-	Altri beni materiali	375		(11)	(859)		
-	Immobilizzazioni in corso e acconti	16					
Totale		411	0	(11)	(915)	0	0
(A) Di cui (in unità di Euro):							
Costo originario				(13)	0		
Ammortamenti ordinari				2	0		
Totale				(11)	0		
Situazione finale		Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2023	
-	Mobili e attrezzature d'ufficio	665		(510)		155	
-	Macchine contabili ed elettroniche	722		(680)		42	
-	Altri beni materiali	5.376		(3.753)		1.623	
-	Immobilizzazioni in corso e acconti	16				16	
Totale		6.779	0	(4.943)	0	1.836	

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 31.12.2023		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	3.064	3.064	(818)	(818)	100%	3.855	3.064	(791)	(791)
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	5.515	3.845	1.977	(486)	(250)	51,429%	1.978	1.977	(1)	(1)
Patrigest S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.550	1.515	1.515	(108)	(108)	100%	1.535	1.515	(20)	(20)
Abaco Team S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	2.000	3.777	3.777	1.544	1.544	100%	2.136	3.777	1.641	1.641
Abaco Team Engineering S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	100	871	871	(739)	(739)	100%	81	871	790	790
Gabetti Lab S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.000	2.639	1.346	1.422	725	51%	510	1.346	836	836
Moon Energy S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	34	(116)	(81)	(40)	(28)	70%	150	(81)	(231)	(231)
AssicuraRe S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	100	(23)	(19)	(79)	(63)	80%	80	(19)	(99)	(99)
Ruralset S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	10	14	10	(93)	(65)	70%	158	10	(149)	(149)
Totali		14.959	15.586	12.460				10.483	12.460	1.976	1.976

Collegate											
G Rent S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	61	1.075	177	(593)	(97)	16,43%	12	177	164	164
Totali		61	1.075	177				12	177	164	164

ALLEGATO N.4

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA
 PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2022			UTILIZZI 2023		
	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	(11.558.013)	24,00%	(2.773.923)	8.198.909	24,00%	1.967.738
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)	8.198.909		1.967.738
Imposte differite:						
F.do TFR IAS	70.877	24,00%	17.011	(9.263)	24,00%	(2.224)
Stomo ammort.immobil.immat IAS	14.630	24,00% 3,90%	3.512 571	0	24,00% 3,90%	0 0
Stomo ammort.mobil.mat. IAS	3.294	24,00% 3,90%	790 128	0	24,00% 3,90%	0 0
Dividenti non incassati	204.510	24,00%	49.082	0	24,00%	0
TOTALE	293.311		71.094	(9.263)		(2.224)
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)			

(*) Importi non transitati da conto economico

./.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA
PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	NUOVE ISCRIZIONI 2023			ESERCIZIO 31/12/2023		
	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	0	24,00%	0	(3.359.104)	24,00%	(806.185)
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
TOTALE	0		0	(3.359.104)		(806.185)
Imposte differite:						
F.do TFR IAS	1.999	24,00%	480 (*)	63.613	24,00%	15.267
Storno ammort.immobil.immat IAS	4.464	24,00% 3,90%	1.071 174	19.094	24,00% 3,90%	4.583 745
Storno ammort.mobil.mat. IAS	41	24,00% 3,90%	10 2	3.335	24,00% 3,90%	800 130
Dividenti non incassati	145.095	24,00%	34.823	349.605	24,00%	83.905
TOTALE	151.599		36.560	435.647		105.430
Imposte differite (anticipate) nette				(2.923.457)		(700.755)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo				(46.446.647)	24,00%	(11.147.195)
- per altro				(3.445.669)	24,00% 5,57%	(826.961) (5.536)

(*) Importi non transitati da conto economico

ALLEGATO N. 5

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

	IRES		IRAP		TOTALE	
Utile prima delle imposte	2.774.793,00		2.774.793,00			
Aliquota teorica applicabile	24,00%		5,57%		29,57%	
Redditi non imponibili	- 57.285,00	-0,50%	- 101.077,00	-0,20%	-0,70%	-0,70%
Dividendi non imponibili	- 3.519.400,00	-30,44%	- 3.571.900,00	-7,17%	-37,61%	-37,61%
Svalutazioni non deducibili	249.000,00	2,15%	249.000,00	0,50%	2,65%	2,65%
Costi indeducibili	490.525,00	4,25%	2.049.583,00	4,11%	8,36%	8,36%
Accantonamenti non deducibili	-	0,00%	38.754,00	0,08%	0,08%	0,08%
Altre differenze permanenti	-	0,00%	32.290,00	0,06%	0,06%	0,06%
Differenze temporanee relative ad anni precedenti	- 57.348,00	-0,50%	- 88.403,00	-0,17%	-0,67%	-0,67%
Aliquota effettiva da fiscalità corrente	-1,04%		2,78%		1,74%	
Variaz. da consolidato (int.passivi, perdite e ACE)		-75,69%		0,00%	-75,69%	-75,69%
Variaz. da fiscalità anticipata/differita		72,13%		0,00%	72,13%	72,13%
Variaz. da imposte esercizi precedenti		-0,35%		0,00%	-0,35%	-0,35%
Imponibile fiscale	- 119.715,00		1.383.040,00			
Aliquota effettiva	-4,95%		2,78%		-2,17%	



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 2023 verso la Società di Revisione:

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compensi esercizio 2023
Revisione contabile	Mazars Italia S.p.A.	Capogruppo	55
Revisione contabile	Mazars Italia S.p.A.	Controllate	224
Revisione contabile	Bdo Italia S.p.A.	Controllate	3
Servizi di attestazione (1)	Mazars Italia S.p.A.	Capogruppo	5
Totale			287

(1) Servizi di attestazione dichiarazioni fiscali

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 2023.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023:

- 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, 18 marzo 2024

Il Presidente
redazione
del Consiglio di Amministrazione
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla
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 2023

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 2023, 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 include le informazioni rilevanti sui 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 2023, 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

Procedure di revisione svolte

Le partecipazioni sono iscritte in bilancio al valore complessivo di euro 10.483 mila e sono perlopiù riferite a partecipazioni detenute in società controllate. In taluni casi queste possiedono quote di interessenza in altre entità che, di 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 del patrimonio netto contabile di spettanza:

- Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. (controllata direttamente dalla Società);
- Tree Real Estate S.r.l. (controllata indirettamente tramite la precedente controllata);
- 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.

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 delle partecipazioni e del relativo trattamento contabile sulla base dei principi contabili di riferimento;
- ottenimento e analisi dei progetti di bilancio chiusi al 31 dicembre 2023 per le società partecipate, di cui, perlopiù, effettuiamo procedure di revisione completa, ovvero procedure limitate, in funzione della rispettiva rilevanza;
- confronto tra il valore delle partecipazioni e l’importo relativo alla percentuale di patrimonio netto detenuta dalla Società e valutazione dell’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 formulate nei piani 2024 – 2026 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 relativamente 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 l’adeguatezza dell’informativa fornita nelle note illustrative al bilancio d’esercizio.

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 2023 ammontano a euro 0,8 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 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 2023, 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 2023, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d’esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

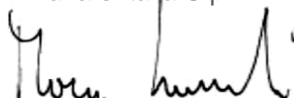
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell’art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d’esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2023 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 2023 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, 8 aprile 2024

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 DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. (ai sensi dell'art. 153 del S.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile)

BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2023

Signori Azionisti,
il Collegio sindacale di Gabetti Property Solutions S.p.A. presenta di seguito la propria relazione per riferire sull'attività svolta nel corso dell'esercizio 2023.

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 è stata 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.

In data 28 aprile 2023 l'Assemblea degli azionisti, dopo aver determinato in dieci il numero dei consiglieri, ha provveduto alla nomina del nuovo Consiglio di amministrazione della Società per il triennio 2023-2025 e alla nomina del Presidente. Sempre in data 28 aprile 2023 il Consiglio di amministrazione ha provveduto alla nomina degli Amministratori delegati e del Vice presidente ed al conferimento dei poteri, alla nomina dei componenti dei Comitati endoconsiliari, del Lead independent director e dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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 emanate 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 2023 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 rispetto alle finalità dell'art. 2086 del Codice civile e del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 - 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 la periodicità normativamente prevista, adeguate informazioni sulle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensione e caratteristiche economico-patrimoniali e finanziarie, poste in essere, come adeguatamente esposte nella Relazione sulla gestione a cui si fa rinvio.
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) non ha rilevato, dalle informazioni rese disponibili nel corso delle riunioni del Consiglio di amministrazione, che gli Amministratori abbiano posto in essere operazioni in potenziale conflitto d'interessi con la Società;
- (vii) può attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci;
- (viii) può dare atto che il Consiglio di amministrazione riceve adeguate informazioni dal presidente del Consiglio di amministrazione e dall'Amministratore delegato, dal Comitato controllo e rischi e vigila sul generale andamento della gestione;
- (ix) 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;
- (x) ha ottenuto informazioni dall'Organismo di vigilanza sul modello di organizzazione, gestione e controllo e sulle modalità di carattere organizzativo e procedurale poste in essere dallo stesso, ai sensi del D. Lgs. 231/2001 e successive integrazioni e modifiche, nonché sugli esiti dell'attività di tale Organismo;
- (xi) 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, approvata dal Consiglio di amministrazione in data 18 marzo 2024;
- (xii) ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione per le valutazioni sull'indipendenza degli Amministratori non esecutivi qualificati come indipendenti;
- (xiii) 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.

Nel corso dell'esercizio 2023 il Collegio sindacale ha complessivamente tenuto n. otto riunioni collegiali, fra cui quattro 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 2023 il Collegio sindacale:

- ha partecipato all'Assemblea degli azionisti tenutasi il 28 aprile 2023 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, ulteriormente prorogata fino al 30 aprile 2024, dall'art. 3, comma 12-duodecies, del D.L. 30.12.2023 n. 215, come inserito in

sede di conversione nella Legge 23.2.2024 n. 18 e, da ultimo, fino al 31 dicembre 2024, dall'art. 11, comma 2, della Legge 5.3.2024, n. 21;

- ha preso parte alle n. sei 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 n. quattro riunioni del comitato per il controllo e rischi e alla n. una riunione 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 e fino alla data odierna 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 o ritardi 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;
- non ha ricevuto comunicazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-novies del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- la Società si è adeguata alle prescrizioni di cui al D. Lgs. 10 marzo 2023, n. 24 (c.d. whistleblowing), istituendo il relativo sistema di segnalazioni delle presunte violazioni allo stesso;
- 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: in particolare ha formulato il proprio parere in merito alla richiesta di integrazione dei corrispettivi per le attività di revisione presentata dalla società di revisione Mazars Italia S.p.A. per l'espressione del giudizio sulla conformità del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 (c.d. Regolamento Esef) e 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 una procedura, in ottemperanza all'art. 5, paragrafo 4, Regolamento (UE) 16.4.2014, n. 537 per l'approvazione preventiva del conferimento di incarico per servizi diversi dalla revisione, alla società di revisione Mazars Italia S.p.A.; all'esito della relativa istruttoria il Collegio ha approvato l'attribuzione dell'incarico proposto;
- 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 "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;
- il Consiglio di amministrazione ha presentato, nei termini di legge, la relazione finanziaria relativa al primo semestre 2023, 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 2023.

Vigilanza sui rapporti infragruppo o con parti correlate

Il Collegio Sindacale non ha avuto indicazioni dal Consiglio di amministrazione e dalla Società di revisione di significative operazioni con società infragruppo, con parti correlate o con terzi tali da evidenziare profili di atipicità o di non usualità per contenuti, natura, dimensioni e collocazione temporale.

Il Consiglio di Amministrazione, nella Relazione sulla gestione e nelle note di commento al bilancio consolidato e separato, ha fornito esaustiva illustrazione, anche mediante dettagliate tabelle, delle principali operazioni infragruppo e dei rapporti con parti correlate realizzate nell'esercizio 2023, nonché la descrizione delle loro caratteristiche e degli effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico e sui flussi finanziari della società e/o del gruppo, e che – ove previsto – i documenti informativi sono stati messi a disposizione del pubblico nel rispetto delle disposizioni in materia di trasparenza e di informazione.

Il Collegio Sindacale ha vigilato sulla conformità della "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate", adottata dalla Società nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2391-bis del codice civile e dal Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, ai principi indicati nel medesimo Regolamento, nonché sulla sua osservanza.

Il Collegio Sindacale rammenta che la Società esercita la funzione di direzione e coordinamento sulle società controllate.

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 13 marzo 2024, 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 2023, 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" entrambi a cura del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Nel complesso l'autovalutazione ha fornito un quadro positivo sulla composizione e sul funzionamento del Collegio. Gli esiti delle verifiche svolte e le valutazioni conclusive sono stati trasfusi in una relazione di sintesi, trasmessa al Consiglio di amministrazione e sono oggetto di specifica esposizione nell'ambito della 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 garantire 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.

Il Collegio sindacale riporta che in data 8 aprile 2024 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 sui risultati della revisione legale dei conti svolta, dalla quale non emergono difficoltà o questioni significative incontrate nell'ambito della revisione stessa, né risultano identificate carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile della Società e del Gruppo.

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 2023 al 31 dicembre 2023, 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, la Relazione aggiuntiva verrà trasmessa dal Collegio sindacale al Consiglio di amministrazione.

Il Collegio sindacale riporta che in data 8 aprile 2024 la società di revisione Mazars Italia S.p.A. ha rilasciato la "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" sul bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, che non contiene rilievi, né richiami di informativa e nella quale ha attestato che 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 di esercizio al 31 dicembre 2023 della Società e ha confermato che 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.

La società di revisione Mazars Italia S.p.A. ha, inoltre, attestato la predisposizione del bilancio d'esercizio in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018 in materia di preparazione dell'informativa finanziaria nel formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format).

Negli allegati alla Relazione Finanziaria Annuale 2023 sono evidenziati, ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti, 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.

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 5 mila e si riferiscono al servizio di sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali relative al periodo d'imposta 2022, 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. 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."

Bilancio d'esercizio

Il Collegio sindacale ha ricevuto, entro i termini di legge, il progetto di bilancio consolidato del Gruppo e il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, unitamente alla Relazione sulla gestione, approvati dal Consiglio di amministrazione in data 18 marzo 2024.

I bilanci sono stati redatti secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e adottati dalla Commissione europea.

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.

Il Collegio sindacale, nell'ambito delle competenze attribuitegli ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. 39/2010, ha monitorato il processo di informativa finanziaria e ha verificato l'osservanza delle norme di Legge inerenti alla predisposizione della Relazione sulla gestione.

Il Collegio ha monitorato, interloquendo con la Società di revisione, le procedure attuate per la redazione della Relazione finanziaria annuale 2023 nel formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) 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 18 marzo 2024, in via autonoma e preventiva 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 18 marzo 2024, 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.

Il Consiglio di amministrazione ha dettagliatamente esposto nella Relazione sulla gestione e nelle Note esplicative al bilancio la formazione del risultato di esercizio e gli eventi che lo hanno generato; la Relazione sulla gestione fornisce un'ampia informativa sull'attività svolta e sui principali fattori di rischio della società e delle società partecipate (anche con riguardo alla congiuntura economica ed all'eventuale modificazione della normativa di riferimento nell'ambito delle agevolazioni del settore della riqualificazione) 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 di quanto esposto e illustrato nella presente Relazione, considerate le risultanze contenute nella relazione della Società di revisione, il Collegio sindacale non rileva, per i profili di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 e alla proposta di destinazione del risultato dell'esercizio formulata dal Consiglio di amministrazione.

Il Collegio sindacale ricorda che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023 scade il proprio mandato. L'Assemblea degli Azionisti dell'Emittente sarà, pertanto, chiamata a nominare il nuovo Collegio sindacale per il triennio 2024-2026 secondo le modalità previste dallo Statuto e dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

La presente relazione è approvata con il consenso unanime di tutti i membri del Collegio sindacale.
8 aprile 2024

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Canonici Salvatore

