

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2024

Primo semestre penalizzato dalle modifiche normative sulla cessione dei crediti fiscali in ambito riqualificazione con ricavi in riduzione del 12%

**Ebitda pari a 9,9 milioni di euro
rispetto a 6,9 milioni di euro del giugno 2023**

Risultato netto pari a -1 milione di euro in lieve miglioramento rispetto al 30 giugno 2023. Al netto dell'effetto derivante della L.n.67/2024 il risultato sarebbe stato positivo per un milione di euro

- **Ricavi operativi** del Gruppo pari a 53 milioni di euro in riduzione (-12%) rispetto ai 60,3 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente per effetto del cambio normativo sugli incentivi fiscali che incide sui ricavi di Gabetti Lab connessi alla riqualificazione;
- **EBITDA servizi** pari a 9,9 milioni di euro, in crescita (+ 43%) rispetto a 6,9 milioni di euro del 2023, per l'ottimo andamento di Abaco, di Gabetti Franchising, di Monety e di Gabetti Lab che ha ridotto i costi in maniera più che proporzionale rispetto ai ricavi;
- **EBIT** di Gruppo pari a -2,2 milioni di euro inferiore rispetto al 30 giugno 2023 pari a 2,2 milioni di euro per maggiori svalutazioni crediti su Gabetti Lab, conseguenti all'introduzione della legge n.67 del 23 maggio 2024 in materia di agevolazioni fiscali
- **Risultato Netto** del Gruppo Gabetti negativo per un milione di euro (già considerati utili di terzi per euro 0,8 milioni) in leggero miglioramento rispetto all'esercizio precedente; senza l'effetto della legge n.67/2024 il risultato del Gruppo sarebbe stato positivo per un milione di euro;
- Al via le **nuove strategie** per Gabetti Lab con il lancio di nuovi progetti

Milano, 31 luglio 2024 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato i dati consolidati al

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

30 giugno 2024 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi per euro 9,9 milioni rispetto ad euro 6,9 milioni realizzato al 30 giugno 2023.

I ricavi operativi del Gruppo al 30 giugno 2024 ammontano ad euro 53 milioni, in riduzione rispetto ad euro 60,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

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

Al 30 giugno 2024 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,0 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 2,5 milioni) in leggero miglioramento rispetto al 30 giugno 2023.

Il primo semestre del 2024 è stato penalizzato dalle recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, bloccando di fatto l'attività di Appaltatore. **L'effetto economico sui dati al 30 giugno 2024 relativo alla legge n.67 del 23 maggio 2024 è stato stimato pari ad euro 2 milioni; senza tale effetto il Risultato Netto del Gruppo sarebbe stato positivo per euro un milione.**

*"Il risultato del primo semestre 2024 è stato fortemente influenzato dal cambio normativo inerente il tema delle riqualificazioni, in particolare con riferimento all'impossibilità di ricorrere al meccanismo della cessione dei crediti fiscali – **dichiara Fabrizio Prete, Presidente del Gruppo Gabetti** –. Sommato a questo aspetto si registra un complesso andamento del mercato immobiliare, che ha comportato un volume di ricavi inferiori alle attese, mentre a livello di Ebitda il risultato è comunque superiore alle previsioni grazie all'ottimo andamento di Abaco, di Gabetti Franchising, di Monety e di Gabetti Lab che ha ridotto i costi in maniera più che proporzionale rispetto ai ricavi."*

*"I volumi dei ricavi della linea Agency e Corporate Services presentano risultati che risentono di motivi esogeni – **commenta l'Amministratore Delegato Roberto Busso** – in particolare nell'Agency, anche a causa dello slittamento di alcune operazioni e in Patrigest che ha modificato la propria organizzazione all'inizio del 2024. Sostanzialmente in linea, invece, il risultato di Abaco, con ricavi inferiori del 3% e un Ebitda in forte miglioramento (+33%), grazie alla minore incidenza dei costi variabili."*

*"Da evidenziare nel semestre – **dichiara Marco Speretta, Direttore Generale del Gruppo** – l'ottimo andamento della mediazione creditizia, che cresce del 32% rispetto al primo*

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

semestre 2023, nonostante l'incertezza dei mercati e l'incremento del 12% dei ricavi core del franchising, grazie a un aumento delle agenzie e all'andamento positivo dei servizi offerti alle reti. La linea di business Real Estate Network Services registra un ritardo complessivo del 19% sui ricavi, penalizzati anch'essi dalle modifiche normative in ambito riqualificazione."

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 30 giugno 2024 è stato pari ad euro 2,6 milioni, in lieve riduzione rispetto ad euro 2,7 milioni del 30 giugno 2023.

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

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

I ricavi di Patrigest sono inferiori del 46% rispetto all'anno precedente (che comprendeva un'importante commessa a bassa marginalità) dovuti da un lato all'incertezza del mercato immobiliare, che nei primi mesi del 2024 ha evidenziato un certo attendismo da parte degli investitori istituzionali penalizzando l'attività di advisory, dall'altro lato al riassetto organizzativo a livello di Top Management avvenuto ad inizio 2024, che ha rallentato l'attività commerciale nei primi mesi del 2024; l'EBITDA è stato pari ad euro +0,1 milioni sostanzialmente in linea rispetto all'anno precedente.

In questa linea di business rientra anche Ruralset, società acquisita il 9 agosto 2023, che si occupa di consulenza in campo estimativo e agronomico con volumi di ricavi al 30 giugno 2024 pari ad euro 0,3 milioni e un EBITDA in sostanziale pareggio per cui ci si attende una crescita già nel corso del 2024.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 6,9 milioni, in crescita rispetto ad euro 4,8 milioni del 30 giugno 2023.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

In linea con le attese, si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti che conta n. 711 contratti al 30 giugno 2024, in crescita (rispetto a n. 705 del 31 dicembre 2023) dopo una temporanea riduzione di punti nel primo trimestre 2024, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nel primo semestre 2024 sono pari a euro 1,5 milioni (euro 1,0 milioni al 30 giugno 2023). I ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono in crescita del 5% rispetto al 30 giugno 2023.

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

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

Al 30 giugno 2024 i ricavi complessivi di Gabetti Lab, Glab Costruzioni e Voxel sono stati pari ad euro 14,4 milioni, inferiori rispetto ad euro 21,5 milioni del 30 giugno 2023. Tale decremento è riconducibile all'attività di Appaltatore, attività che nei primi 6 mesi del 2024 ha riguardato solamente la chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 e le RSA. Le recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, hanno di fatto bloccato l'attività di Appaltatore ed hanno portato la Società a rivedere le proprie strategie che si svilupperanno già a partire dal secondo semestre del 2024.

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

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

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

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

L'EBITDA della Capogruppo è stato pari ad euro +0,4 milioni (inclusivo di euro 0,5 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro -0,6 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, prevalentemente per i minori costi del personale afferenti alla valutazione attuariale dei piani di stock option e per maggiori riaddebiti alle società controllate.

Al 30 giugno 2024 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 12,1 milioni, di cui euro 1,0 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 0,9 milioni al 30 giugno 2023), è in forte crescita rispetto ad euro 4,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,4 milioni, in leggera crescita rispetto ad euro 1,3 milioni del 2023 e soprattutto maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 10,7 milioni, rispetto ad euro 3,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. L'incremento è soprattutto legato a Gabetti Lab e relativo ai crediti ancora aperti afferenti l'attività di segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione a seguito della modifica normativa riguardante l'impossibilità di cedere i bonus fiscali relativi alla riqualificazione edilizia.

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

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2024 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 35,295 milioni (euro 36,099 milioni al 31 dicembre 2023), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 1,958 milioni (euro 4,354 milioni al 31 dicembre 2023) e quindi il patrimonio netto totale risulta pari a euro 37,253 milioni (euro 40,453 milioni al 31 dicembre 2023).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dei primi sei mesi del 2024, risulta pari a euro 45,398 milioni (euro 42,066 milioni al 31 dicembre 2023).

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

Indebitamento Finanziario

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2024 ammonta ad euro 51,5 milioni, composto per euro 24,6 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 34,8 milioni non correnti al netto di euro 16,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 8,6 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 42,9 milioni in riduzione di euro 11,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2023 dovuto al cash flow operativo positivo afferente al mondo Gabetti Lab.

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

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2024 include:

- l'importo di euro 15,8 milioni relativo a dieci mutui chirografari con garanzia SACE concessi da diversi istituti di credito, erogati nel corso del 2022 e del 2023 per un importo totale di erogato iniziale di euro 35,5 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 19,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.

L'indebitamento finanziario corrente al 30 giugno 2024 include:

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

Al 30 giugno 2024 è presente una linea di credito concessa dal sistema bancario per euro 1,8 milioni per crediti di firma e carte di credito oltre ad 11 milioni di scoperto di cassa su Gabetti Lab, non utilizzati al 30 giugno 2024.

Al 30 giugno 2024 risultano in essere fideiussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Alla data del 30 giugno 2024 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 giugno 2024 ammonta ad euro 28,4 milioni, composto per euro 8,6 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 19,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 3,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 4,2 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 24,2 milioni, con un incremento di euro 6,3 milioni rispetto ad euro 17,9 milioni del 31 dicembre 2023 a seguito principalmente di maggiori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2024 include:

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

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

Andamento rispetto alle previsioni di budget

A livello di ricavi il risultato del primo semestre 2024 è inferiore rispetto alle previsioni soprattutto per la parte inerente il Gruppo Gabetti Lab collegato ai minori ricavi relativi all'attività di Appaltatore, che nei primi 6 mesi del 2024 ha riguardato solamente la chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 e le RSA.

Le recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, ha di fatto bloccato l'attività di Appaltatore ed ha portato la Società a rivedere le proprie strategie di business.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

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

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

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo è positivo ma inferiore alle previsioni, soprattutto con riferimento al Gruppo Gabetti Lab per il ritardo legato ad alcune cessioni di crediti legati alla complessità delle procedure di asseverazione e all'attendismo delle banche a seguito dell'approvazione della legge n.67 del 23 maggio 2024. In ogni caso, rispetto al 31 dicembre 2023, l'indebitamento netto "effettivo" è in riduzione di euro 11,5 milioni e si prevede per fine anno un'ulteriore significativa riduzione grazie alla cessione dei crediti fiscali per i quali è ripresa l'operatività ordinaria. Si evidenzia peraltro che tutti i crediti sono coperti da plafond di cessione già definiti e che nel corso del secondo semestre è previsto il completamento degli incassi relativi all'attività di appaltatore con superbonus 110%.

Per la restante parte dell'anno, tra l'altro quella che dal punto di vista della stagionalità del business è più rilevante, si prevede possa esserci un trend positivo e sostanzialmente in linea con le attese, sempreché non vi siano effetti economici particolarmente negativi derivanti dal peggioramento dei mercati finanziari e del mercato immobiliare, che gli Amministratori monitoreranno con attenzione in relazione ai possibili impatti definendo e implementando le relative azioni.

Gabetti Lab – stato dell'arte e scenari futuri

In data 29 marzo 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n. 75 il Decreto Legge n. 39 recante "Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria", decreto convertito poi in legge il 23 maggio 2024.

Tale decreto ha eliminato, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, bloccando il mercato della riqualificazione con pesanti ripercussioni per tutta la filiera.

Anche Gabetti Lab ha subito un grave danno sul «portafoglio» in essere che avrebbe potuto sviluppare con il 70%, dovendo svalutare gran parte dei crediti ancora aperti afferenti all'attività di segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

La situazione creata dal decreto ha inoltre fatto slittare la cessione di alcuni crediti fiscali alle Banche facendo rallentare la riduzione dell'indebitamento rispetto alle previsioni di inizio anno. Ad oggi i flussi sono ripresi in modo regolare.

In tale contesto la Società è intervenuta prontamente rivedendo in parte le proprie strategie ed il proprio modello di business puntando comunque sulla riqualificazione degli edifici e sulla gestione condominiale.

In merito all'attività di **riqualificazione** verranno portati a termine i cantieri con il modello "ibrido" (110/70%) avviati prima del decreto e verrà sviluppato il mercato della riqualificazione delle RSA fino al 31 dicembre 2025. Inoltre l'attività di riqualificazione proseguirà usufruendo del meccanismo della detrazione applicata ad immobili che il gruppo acquisirà per poi venderli una volta riqualificati e portati ad un adeguato livello di efficientamento. La società diventerà anche Esco per seguire i clienti nella riqualificazione in primis della parte impiantistica che comporta i maggiori costi e il maggiore spreco per i condomini.

Relativamente alla **gestione condominiale** verrà potenziata la rete di amministratori di condominio a cui si affiancherà la partnership con Confabitare (80 sedi che supportano oltre 50.000 proprietari immobiliari) e Confamministrare (associazione che coinvolge centinaia di amministratori su tutto il territorio nazionale).

Inoltre si prevede l'acquisizione di diversi Studi di Amministrazione condominiale con l'obiettivo di creare un «mercato captive» per sviluppare con maggior efficacia e rapidità Servizi e Progetti innovativi da esportare sulla Rete.

Nell'ambito della gestione condominiale il Gruppo si occuperà di manutenzione (con il progetto GH24 appena avviato), assicurazioni ed altri servizi al condominio ed ai condòmini, con un grande potenziale di sviluppo.

L'obiettivo è di tornare già dal 2025 ai livelli di fatturato del 2023, riducendo in modo significativo la PFN già dalla fine del 2024.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

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

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

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

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 giugno 2024.

Area di consolidamento

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

- Nel mese di gennaio è avvenuta la sottoscrizione integrale dell'aumento di capitale sociale scindibile a pagamento per massimi nominali euro 45.454,56 con un sovrapprezzo di massimi euro 138.636,36, e così per massimi complessivi euro 184.090,92 comprensivi di sovrapprezzo da offrire in sottoscrizione ai soci e a terzi, deliberato dall'Assemblea dei Soci di AssicuraRe S.r.l. in data 29 novembre 2023.
In data 23 gennaio 2024 è stata recepita dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.
A seguito del suddetto aumento, la quota detenuta dalla capogruppo in AssicuraRe S.r.l. è pari al 55% del capitale sociale.
- Nel mese di maggio si è concluso l'aumento a pagamento del capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 14 aprile 2023.
In data 8 maggio 2024 è stata recepita dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.
A seguito della sottoscrizione da parte della società Abaco Team S.p.A., la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 28,73% del capitale sociale.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Marco Speretta, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

***Per ulteriori informazioni:
Contatti generali Investor relations:***

CONTATTI INVESTOR RELATOR**Marco Speretta**

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755.215 - investor.relations@gabetti.it

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – bramilla@secnewgate.it – 338 6272146**Michele Bon** – bon@secnewgate.it – 338 6933868**Daniele Pinosa** – pinosa@secnewgate.it – 335 7233872**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 30 giugno 2024
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2024
- rendiconto finanziario al 30 giugno 2024
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 30 giugno 2024

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

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

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

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

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

01.01.2024 **01.01.2023**
30.06.2024 **30.06.2023**

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA

- Utile (perdita) netto del Gruppo	-966	-1.041
- Risultato di pertinenza di terzi	-5.310	-2.132
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.354	1.292
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	517	116
- Accantonamento svalutazione crediti	10.713	2.810
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	1.823	1.159
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-66	-36
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	-100	132
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	2.915	502
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	3.750	-15.702
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	14.630	-12.900

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	-107	1.960
- - materiali	-3.507	-255
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società	-298	-661
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	8	242
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-3.904	1.286

FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO

- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-18.915	7.855
- Riserva da stock option	29	408
- Effetto diluitivo aucap da parte di terzi in Assicurare Srl	115	0
- Altre differenze di consolidamento	18	90
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-18.753	8.353

D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-8.029	-3.261
--	---------------	---------------

E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	23.190	14.204
--	---------------	---------------

DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	15.161	10.943
--	---------------	---------------

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato. Si riportano di seguito le informazioni sull'incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti.

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

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

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

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com

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

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

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari

www.gabettigroup.com