

RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE CONSOLIDATA
AL 30 GIUGNO 2022



gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Dati societari

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755711

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale deliberato euro 14.869.514,00 i.v.

C.F. e Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

Investor Relator

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer

Dr. Marco Speretta

E-mail: investor.relations@gabetti.it

Indice

Relazione intermedia sulla gestione

5	Organi Sociali
7	Cariche Sociali e deleghe conferite
8	Struttura del Gruppo
9	Composizione del capitale sociale
9	Azionariato
10	Conto Economico consolidato di sintesi
11	Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
12	Risultati consolidati e andamento delle aree di business
21	Patrimonio Netto e Indebitamento Finanziario
25	Andamento rispetto alle previsioni di <i>budget</i>
25	Avviamenti ed <i>impairment test</i>
26	Le Persone
27	Operazioni rilevanti avvenute nel semestre
29	Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

Bilancio consolidato semestrale abbreviato (di seguito anche “Bilancio Consolidato”)

31	Situazione Patrimoniale-Finanziaria
33	Conto Economico
34	Conto Economico complessivo
35	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto
36	Rendiconto finanziario
37	Note illustrative
52	Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato ai sensi dell’art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

53	Relazione della Società di Revisione
-----------	---

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

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

Società di Revisione

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

Comitato Controllo e Rischi

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

Comitato Nomine e Politiche Retributive

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

Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

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

Lead Independent Director

Franco Carlo Papa

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

Roberto Busso

Organismo di Vigilanza

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

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

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

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

Cariche sociali e Deleghe conferite

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

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

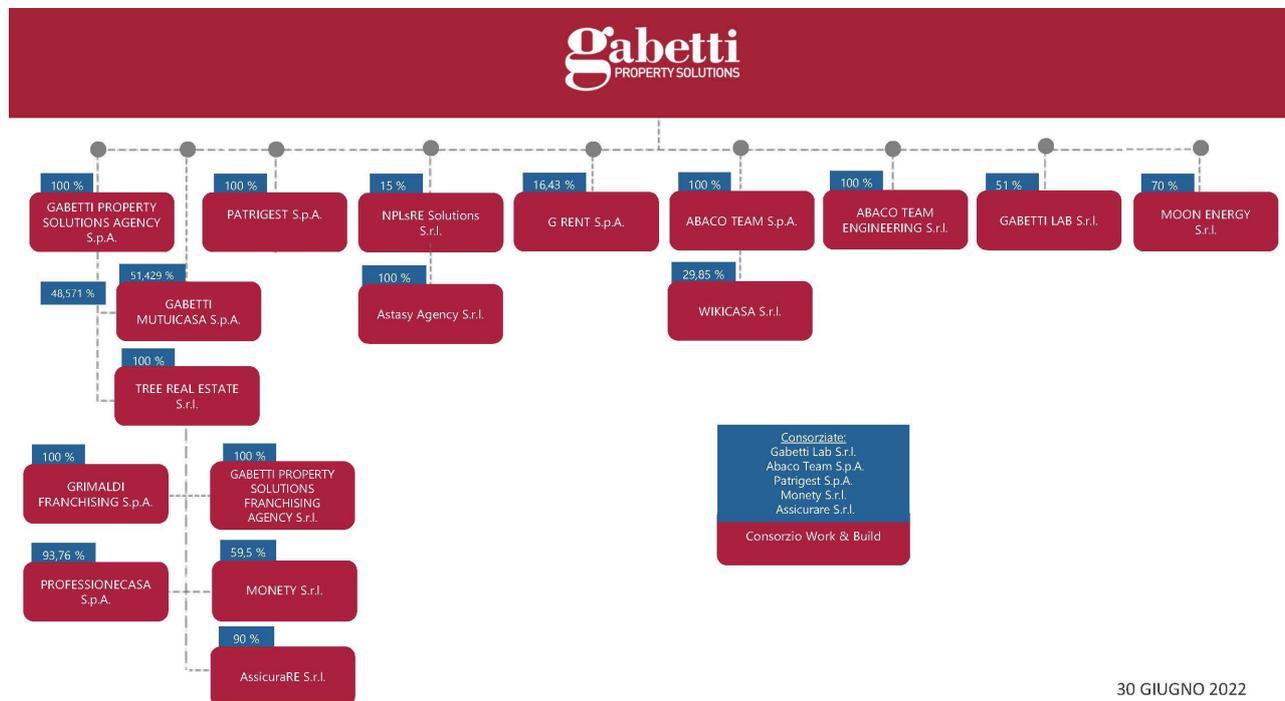
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Roberto Busso sempre entro determinati limiti di spesa.

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

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

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

Struttura del Gruppo al 30 giugno 2022



Composizione del capitale sociale

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

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dei primi sei mesi del 2022, risulta pari ad euro 36.886 mila (euro 30.294 mila al 31 dicembre 2021).

Azioni proprie

Al 30 giugno 2022 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

Azionariato

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

Dati al 28/07/2022	
Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
MARCEGAGLIA HOLDING - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	32,5%
ALESSANDRO GATTI - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	15,9%
GIACOMO DI BARTOLO	10,0%

Conto economico consolidato di sintesi

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
AGENCY e CORPORATE SERVICES		
Ricavi da attività di agency	11.873	8.250
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	15.350	13.481
Altri proventi	192	444
Costi e spese operative	-23.624	-19.265
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	3.790	2.910
REAL ESTATE NETWORK SERVICES		
Ricavi network franchising immobiliare	9.946	6.836
Ricavi network condominio e tec	56.033	61.859
Ricavi network finanziario	4.551	4.261
Altri proventi	222	132
Costi e spese operative	-56.948	-64.386
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	13.804	8.702
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	-80	-159
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	17.514	11.453
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-166	-117
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	17.348	11.336
Ammortamenti	-1.320	-1.256
Accantonamenti	-19	-102
Svalutazioni	-4.008	-1.769
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-5.346	-3.127
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	12.001	8.209
Proventi ed oneri da partecipazioni	-151	338
Proventi finanziari	14	14
Oneri finanziari	-555	-251
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-692	101
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	11.309	8.310
IMPOSTE SUL REDDITO	-1.180	-1.736
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	10.129	6.574
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	-3.329	-2.267
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	6.800	4.307

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2022	31.12.2021
Crediti finanziari	991	1.394
Debiti per imposte sul reddito	-968	-546
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	27.002	16.588
Capitale netto di funzionamento	27.025	17.436
Imposte anticipate e differite	3.939	4.304
Immobilizzazioni immateriali nette	9.478	9.518
Immobilizzazioni materiali nette	6.800	7.135
Partecipazioni	1.072	979
Altre attività	212	195
Attività (passività) fisse nette	21.501	22.131
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.941	-2.060
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	43.942	34.864
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	5.881	5.718
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-11.274	-8.252
Debiti finanziari a medio/lungo termine	16.274	10.723
Indebitamento finanziario netto	10.881	8.189
Capitale e riserve di terzi	3.756	4.244
Patrimonio netto del Gruppo	29.305	22.431
Totale	43.942	34.864

Risultati consolidati e andamento delle aree di business

Analisi dei risultati

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare italiano del 2021 ha evidenziato un forte rimbalzo del 35,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +34% nel settore Residenziale e +42% nel mercato degli Usi diversi) che era stato segnato dalla crisi sanitaria. Se da un lato il rimbalzo era prevedibile a seguito del calo registrato nel periodo di lockdown del 2020, dall'altro i dati mostrano una crescita anche rispetto ai dati pre pandemia del 2019 favoriti dai bassi tassi d'interesse sui finanziamenti e dagli incentivi fiscali che spingono la domanda di abitazioni oggetto di interventi di efficientamento energetico.

Nel corso del 2021 l'emergenza sanitaria è continuata, la cosiddetta "Terza Ondata" è stata in parte attenuata e tenuta sotto controllo dalle Autorità Governative grazie al susseguirsi dei vari provvedimenti emanati dagli Enti preposti che hanno limitato gli spostamenti e soprattutto grazie all'avvio della massiccia campagna vaccinale della popolazione.

L'analisi dei dati puntuali del 1° trimestre del 2022 ha registrato una continuazione della crescita, seppur più attenuata, pari al 12,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +12,0% nel settore Residenziale e +15,3% nel mercato degli Usi diversi).

Nel 1° semestre del 2022 l'emergenza sanitaria è proseguita in maniera sempre più contenuta e già a partire dal 31 marzo 2022 le autorità Governative hanno dichiarato la fine dello stato di emergenza cominciando progressivamente ad eliminare alcune delle restrizioni anti-covid 19; però nel contempo il peggioramento dello scenario internazionale avvenuto nei primi mesi del 2022 con lo scoppio della guerra in Ucraina sta acuendo gli impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese che vede un innalzamento dei prezzi soprattutto in ambito energetico dovuto sia all'aumento dei costi delle materie prime, come gas e combustibili derivanti dal petrolio, sia all'aumento dei costi per le aziende che producono energia. Allo stato attuale, l'andamento del mercato immobiliare non ha subito effetti di rilievo dal contesto macroeconomico sopra esposto, anche se è prevedibile nei prossimi mesi un aumento dei tempi di vendita degli immobili dovuti all'attendismo delle famiglie nell'incertezza di intraprendere una spesa importante come l'acquisto di una casa e soprattutto il rialzo dei tassi d'interesse potrebbe impattare negativamente sul mercato immobiliare nel secondo semestre del 2022.

In tale contesto, i ricavi operativi del Gruppo al 30 giugno 2022 ammontano ad euro 98,2 milioni, in crescita del 3% rispetto ad euro 95,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Sono risultati superiori del 25% i ricavi della linea di business Agency e Corporate Services; crescono a due cifre percentuali i ricavi di Patrigest, di Abaco e soprattutto dell'Agency diretta (+44%); mentre la linea di business Real Estate Network Services è risultata leggermente inferiore (-3%), penalizzata da una leggera contrazione dei ricavi di Gabetto Lab legati al mondo ecobonus, che nello scorso esercizio avevano avuto una vera e propria impennata grazie agli incentivi fiscali (ecobonus 110%); in continua crescita invece sono stati i ricavi del network franchising immobiliare e della segnalazione finanziaria.

Al 30 giugno 2022 il Gruppo Gabetto ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **17,5 milioni**, in forte crescita rispetto ad euro 11,5 milioni del 2021.

In miglioramento sono state entrambe le linee di business a livello di EBITDA: l'Agency e Corporate Services grazie alla costante crescita di Patrigest e soprattutto all'ottimo semestre dell'Agency diretta e anche la linea di business Real Estate Network Services, con la crescita della segnalazione finanziaria, del network franchising ed un importante miglioramento della marginalità di Gabetto Lab, nonostante i minori ricavi, grazie a minori costi variabili collegati ai progetti ecobonus derivanti da nuovi accordi sottoscritti con alcuni fornitori e a diversi costi di struttura già definiti contrattualmente fra soci dopo la fase di avvio del progetto.

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 12,0 milioni, in netta crescita rispetto al 30 giugno 2021 pari ad euro 8,2 milioni per gli effetti derivanti dal miglioramento dell'EBITDA sopra evidenziati; in crescita sono risultati gli ammortamenti e soprattutto la svalutazione crediti pari ad euro 4,0 milioni, rispetto ad euro 1,8 milioni del 2021, principalmente collegata all'aumento del volume di ricavi e conseguentemente per l'aumento della rischiosità, soprattutto su Gabetto Lab sul mondo ecobonus. L'anno precedente vi era inoltre un accantonamento al fondo rischi per euro 0,1 milioni.

I costi operativi pari ad euro 80,6 milioni sono diminuiti del 4% rispetto al 30 giugno 2021 (pari ad euro 83,7 milioni), in crescita sulla linea di business Agency e Corporate Services, +23%, trainati dalla crescita del volume di ricavi peraltro aumentati in modo più che proporzionale (+24%), inferiori invece nella linea di business Real Estate Network Services (-12%), su Gabetto Lab per i minori volumi di ricavi ecobonus, per i nuovi accordi sottoscritti con alcuni fornitori e per i diversi costi di struttura di cui sopra.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 30 giugno 2022 è stato pari ad euro 3,8 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 2,9 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In forte recupero l'Agency Diretta, grazie ad un ottimo semestre, con ricavi che sono risultati in crescita del 44%; nel dettaglio: *Home Value* +40%, *Portfolio M.* +63% e soprattutto *Corporate* +123% grazie ad alcune importanti operazioni concluse dal *Capital Market*. E' risultata leggermente inferiore la performance di *Santandrea* -6% ma si prevede un recupero nei prossimi mesi. L'EBITDA è pari ad euro 1,9 milioni decisamente superiore all'anno precedente pari ad euro 1,2 milioni.

Al 30 giugno 2022 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 14% rispetto al 2021, grazie al Property, al Facility e soprattutto ad Abaco Engineering con ricavi pari ad euro 2.776 mila, rispetto ad euro 598 mila del 30 giugno 2021; in riduzione invece è risultato l'Audit e soprattutto il Loans a seguito della conclusione del contratto delle perizie retail con un importante istituto di credito. L'EBITDA è pari ad euro 1,2 milioni, in linea rispetto all'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 12% rispetto all'anno precedente, a dimostrazione della corretta strada intrapresa dall'azienda con effetti positivi anche a livello di EBITDA, pari ad euro 0,3 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 0,1 milioni del 30 giugno 2021. Sempre più importanti sono state le sinergie con Agency con ricavi nei primi 6 mesi pari ad euro 0,3 milioni.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 13,8 milioni, in forte incremento rispetto ad euro 8,7 milioni del 30 giugno 2021.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, che conta n. 1.180 contratti al 30 giugno 2022, con una temporanea riduzione di n. 65 punti rispetto a fine 2021, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo, quest'anno più significativo a seguito delle modifiche operative nella gestione dei tre brand.

Al 30 giugno 2022, grazie alle sinergie con Gabetti Lab, sono presenti euro 4,4 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da agenzie affiliate ai marchi detenuti da Tree Re in crescita rispetto ad euro 1,9 milioni dello scorso anno. Prosegue con successo la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che nel corso del 2021 è stata sempre più arricchita e ampliata. L'EBITDA è stato pari ad euro 1,5 milioni, in crescita rispetto ad euro 1,4 milioni del 2021.

Prosegue bene l'attività di Gabetti Lab nella riqualificazione degli edifici, su cui è stata fatta nel 1° semestre una ottimizzazione delle reti Condominio e Tec al fine di eliminare i punti poco attivi ed efficienti: al 30 giugno 2022 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 332 affiliati (n. 336 al 31 dicembre 2021) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 748 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 818 al 31 dicembre 2021).

Al 30 giugno 2022 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 56,0 milioni, leggermente inferiori rispetto ad euro 61,9 milioni del 2021, soprattutto legati a minori ricavi "ecobonus" con però un EBITDA decisamente superiore, pari ad euro 12,0 milioni, rispetto ad euro 7,2 milioni dell'anno precedente, grazie ad una ottimizzazione dei costi.

Nel 1° semestre 2022 risulta in crescita anche l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso Monety, società controllata da *Tree Real Estate* ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi. Al 30 giugno 2022 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 4,6 milioni, superiori rispetto ad euro 4,3 milioni del 30 giugno 2021; anche l'EBITDA, pari ad euro 0,1 milioni, è risultato in miglioramento rispetto al sostanziale pareggio del 2021.

L'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -0,1 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -0,2 milioni dell'anno precedente grazie a maggiori riaddebiti di servizi corporate effettuati nei confronti delle società controllate e collegate.

Al 30 giugno 2022 il settore Altri Business (riferito alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997) ha evidenziato un EBITDA negativo per euro -0,2 milioni, sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 17,3 milioni, in forte miglioramento rispetto ad euro 11,3 milioni del 30 giugno 2021.

Al 30 giugno 2022 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 5,3 milioni, di cui euro 0,9 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (dato allineato al 2021) è risultata in crescita rispetto ad euro 2,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,3 milioni sostanzialmente in linea rispetto al 30 giugno 2021 e maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 4,0 milioni, rispetto ad euro 1,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, soprattutto su Gabetti Lab per l'incremento dei volumi e conseguentemente per l'aumento della rischiosità.

Al 30 giugno 2022 sono presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 19 mila (euro 102 mila al 31 giugno 2021).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,7 milioni, in peggioramento rispetto ad euro +0,1 milioni del 30 giugno 2021, dovuto principalmente a maggiori interessi passivi maturati sui nuovi finanziamenti accesi nel corso dei primi 6 mesi del 2022; inoltre nel 2021 era presente un plusvalore di euro 0,5 milioni derivante dalla rivalutazione della partecipata G. Rent che dal 28 maggio 2021 era stata quotata al mercato "Euronext Growth Milan" della Borsa Italiana.

Al 30 giugno 2022 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro +6,8 milioni (già considerati gli utili di competenza di terzi per euro 3,3 milioni) in netto miglioramento rispetto ad euro 4,3 milioni del 30 giugno 2021 a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

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

AGENCY e CORPORATE SERVICES

L'attività di Agency e Corporate Services che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) al 30 giugno 2022 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 3.790 mila, superiore rispetto ad euro 2.910 mila del 30 giugno 2021.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 27.223 mila, risultano in crescita del 25% rispetto ad euro 21.731 mila del 30 giugno 2021.

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

Tipologia	06/2022	06/2021	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	3.142	3.330	-188	-6%
Home Value	3.316	2.365	951	40%
Corporate	4.633	2.076	2.557	123%
Portfolio M.	782	479	303	63%
TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA	11.873	8.250	3.623	44%
Abaco	13.529	11.857	1.672	14%
Patrigest	1.821	1.624	197	12%
TOT. RICAVI CONSULENZA E SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI	15.350	13.481	1.869	14%
TOTALE	27.223	21.731	5.492	25%

Intermediazione immobiliare diretta

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

I ricavi della rete diretta pari ad euro 11.873 mila sono in crescita, +44%, rispetto ad euro 8.250 mila del 30 giugno 2021; nel dettaglio: *Home Value* +40%, *Portfolio M.* +63%, *Corporate* +123% (grazie ad alcune importanti operazioni chiuse nel 2° trimestre dal *Capital Market*) e *Luxury Santandrea* -6%.

L'EBITDA dell'Agency diretta pari ad euro 1.896 mila risulta in crescita rispetto ad euro 1.172 mila dello scorso anno; i maggiori volumi di ricavi, in parte compensati da maggiori costi per segnalazioni da parte di terzi e maggiori riaddebiti di servizi corporate da parte della Capogruppo, hanno permesso la crescita della marginalità.

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

Al 30 giugno 2022 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari

Abaco

Risultano in crescita (+14%) i ricavi operativi pari ad euro 13.529 mila, rispetto ad euro 11.857 mila del 30 giugno 2021; in miglioramento il *Property* +15%, il *Facility* +114%, grazie ad alcune lavorazioni straordinarie e soprattutto Abaco Engineering (società di Ingegneria nata nel 2019 come spin off da Abaco) con ricavi pari ad euro 2.776 mila rispetto ad euro 598 mila del 2021; quest'ultima società opera prevalentemente nel business delle riqualificazioni energetiche che grazie agli incentivi fiscali sta vivendo un periodo molto prolifico.

In riduzione risulta invece sia l'*Audit* -23% che il *Loans* -43%, quest'ultimo penalizzato dalla conclusione di un mandato rilevante.

L'EBITDA è risultato pari ad euro 1.176 mila in linea rispetto ad euro 1.186 mila di giugno 2021, con maggiori ricavi compensati da maggiori costi variabili a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business e da maggiori costi fissi legati al rafforzamento della struttura operativa necessaria a supportare i volumi di ricavo ed a internalizzare le migliori *expertises*, oltre all'aumento dei riaddebiti effettuati dalla capogruppo.

Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 1.821 mila in crescita (+12%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare e grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dal 2019 è tornata infatti ad operare direttamente come esperto indipendente (attività che in passato rappresentava il core business dell'azienda). L'EBITDA al 30 giugno 2022 risulta positivo pari ad euro 276 mila in miglioramento rispetto ad euro +98 mila dello scorso anno. Sempre più importanti risultano le sinergie con Agency con ricavi nei primi 6 mesi pari ad euro 282 mila.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 30 giugno 2022 risulta pari ad euro 23.624 mila, in crescita (+24%) rispetto ad euro 19.265 mila del 30 giugno 2021 a seguito soprattutto del 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, Grimaldi, Professionecasa), la rete Gabetti Condominio (amministratori di condominio) e Gabetti Tec (professionisti e imprese) ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety), al 30 giugno 2022, ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 13.804 mila, in netta crescita rispetto ad euro 8.702 mila di giugno 2021.

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

Tipologia/ Rete	06/2022	06/2021	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	9.946	6.836	3.110	45%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	56.033	61.859	-5.826	-9%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	4.551	4.261	290	7%
TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES	70.530	72.956	-2.426	-3%

Network franchising immobiliare

Al 30 giugno 2022 risultano sottoscritti 1.180 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	30/06/2022 Contratti sottoscritti	31/12/2021 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	657	674
Professionecasa	322	337
Grimaldi Franchising Immobiliare	201	234
TOTALE	1.180	1.245

Nel corso del primo semestre 2022 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, nonostante una temporanea riduzione di punti rispetto a fine 2021, tipica di un

effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo.

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

Questo processo ha visto la riduzione di agenzie non più adeguate.

I tre brand hanno sviluppato negli ultimi anni un nuovo metodo operativo e nuovi strumenti che consentono alle agenzie di lavorare anche a distanza. Vi è stato anche un rilevante miglioramento a livello tecnologico che ha portato alla crescita di agenzie 4.0.

Tree Re ha lanciato a fine 2020 un nuovo servizio innovativo denominato "toolbox", ovvero una "suite" di strumenti e convenzioni con l'obiettivo di promuovere l'uso del digitale all'interno delle agenzie affiliate; tale servizio è stato ulteriormente migliorato nel corso del 2021 ed arricchito grazie ad un'importante convenzione sottoscritta con i portali di annunci "Immobiliare.it" e "Subito.it" che si aggiunge all'agenzia virtuale plus, al market report ed al portale Wikicasa, già partner del Gruppo. Al 30 giugno 2022 sono oltre 700 i contratti relativi al nuovo toolbox (559 al 31 dicembre 2021).

Nel corso del 2021 è stato anche avviato il nuovo modello per il brand Grimaldi con la sottoscrizione dei primi contratti Grimaldi Store, agenzie innovative, di nuova generazione, punto di riferimento per lo sviluppo del brand. Il Grimaldi Store è un flagship moderno, strutturato attraverso il modello del coworking e dello sharing di servizi. Al 30 giugno 2022 risultano in essere n. 4 contratti con l'obiettivo di aprire n. 40 store in cinque anni. Nel corso dell'anno sono stati pianificati importanti investimenti informatici a supporto del progetto.

I ricavi operativi da franchising, relativi alle tre reti, Gabetti, Grimaldi, Professionecasa sono stati pari ad euro 9.946 mila, in crescita del 45% rispetto ad euro 6.836 mila del 30 giugno 2021. Nel 1° semestre 2022 sono presenti euro 4.387 mila di ricavi relativi a segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche in aumento rispetto ad euro 1.903 mila dello stesso periodo dello scorso anno (anche senza questa voce i ricavi sarebbero stati comunque in crescita del 13%).

L'EBITDA al 30 giugno 2022 è stato pari ad euro 1.524 mila, in crescita rispetto ad euro 1.400 mila dell'anno precedente.

Network condominio e tec

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

Ottimizzate nel 1° semestre le reti al fine di eliminare i punti poco attivi ed efficienti, al 30 giugno 2022 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 332 affiliati (n. 336 al 31 dicembre 2021) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 748 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 818 al 31 dicembre 2021).

Al 30 giugno 2022 i ricavi operativi di Gabetti Lab per la parte relativa ai compensi corrisposti dalla rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec sono stati pari ad euro 808 mila, inferiori rispetto ad euro 964 mila del 2021; in riduzione anche i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come “General Contractor” nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 55.215 mila, rispetto ad euro 60.895 mila del 2021; quest’attività sta beneficiando, così come avvenuto nel 2021, degli incentivi fiscali introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%) confermati anche nel 2022.

Nel 1° semestre del 2022 l’incertezza normativa derivata dal susseguirsi dei decreti e la lentezza del sistema, penalizzato dal blocco nella cessione del credito da parte degli Istituti di Credito, hanno influito sul volume dei lavori di riqualificazione energetica segnalati da Gabetti Lab, la quale da un lato è intervenuta con una maggior “scrematura” verso quelli più redditizi e meno rischiosi, dall’altro ha lavorato sulla marginalità, rivedendo dal 1 gennaio 2022 i contratti con alcuni fornitori; inoltre è stato già studiato e messo sul mercato un nuovo prodotto “ibrido” che va oltre il 2023, anno in cui potrebbe venire meno l’incentivo del 110%.

L’EBITDA al 30 giugno 2022 è pari ad euro 12.050 mila in crescita rispetto ad euro 7.179 mila dello scorso anno grazie prevalentemente ad una minore incidenza dei costi variabili collegati ai progetti ecobonus derivanti da nuovi accordi sottoscritti con alcuni fornitori e soprattutto da un minore compenso variabile riconosciuto al socio già previsto negli accordi dopo la fase di lancio del progetto.

Network finanziario

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

Al 30 giugno 2022 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 4.551 mila in crescita del 7% rispetto ad euro 4.261 mila di giugno 2021 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 189 milioni di euro (176 milioni di euro l’anno precedente).

L’EBITDA al 30 giugno 2022 è stato pari ad euro 95 mila, in miglioramento rispetto al sostanziale pareggio dell’anno precedente; con la fusione per incorporazione di Mutuisi avvenuta a marzo 2021, sono cominciate a manifestarsi sinergie ed economie di scala con impatti positivi sui margini.

La rete commerciale dei mediatori al 30 giugno 2022 è pari a n. 162 unità (n. 149 al 31 dicembre 2021). Lo step a cui sta già lavorando la Società è incrementare la produttività dei mediatori valorizzando i migliori, cercando anche di migliorare oltre al volume erogato anche la redditività della singola pratica lavorata.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 30 giugno 2022 risulta pari ad euro 56.948 mila, inferiore rispetto ad euro 64.386 mila del 30 giugno 2021, prevalentemente a seguito di minori costi variabili su Gabetti Lab legati ad un sistema incentivante meno oneroso per la società, come accennato precedentemente; in crescita invece sono stati i riaddebiti dei servizi corporate da parte della capogruppo.

CAPOGRUPPO

Al 30 giugno 2022 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro -80 mila in miglioramento rispetto ad euro -159 mila del 30 giugno 2021, grazie prevalentemente a maggiori riaddebiti di servizi corporate effettuati verso le società controllate del Gruppo.

ALTRI BUSINESS

Al 30 giugno 2022 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 166 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), inferiore rispetto ad euro -117 mila del 30 giugno 2022, legato principalmente a minori incassi di interessi di mora e minori sopravvenienze attive.

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2022 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 29.305 mila (euro 22.431 mila al 31 dicembre 2021), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 3.756 mila (euro 4.244 mila al 31 dicembre 2021) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 33.061 mila (euro 26.675 al 31 dicembre 2021).

Indebitamento Finanziario

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

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide	149	115
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	9.459	6.441
C - Altre attività finanziarie correnti	1.666	1.696
D - Liquidità (A + B + C)	11.274	8.252
E - Debito finanziario corrente	-2.598	-3.923
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.699	-200
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-4.297	-4.123
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	6.977	4.129
I - Debito finanziario non corrente	-11.780	-6.000
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-11.780	-6.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-4.803	-1.871
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.584	-1.595
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-4.494	-4.723
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-6.078	-6.318
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-10.881	-8.189

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2022 ammonta ad euro 10,9 milioni, composto per euro 4,3 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 11,8 milioni non correnti al netto di euro 11,3 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,1 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 4,8 milioni con un incremento di euro 2,9 milioni rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente dovuto alla gestione finanziaria (aumento di capitale verso Wikicasa, distribuzione dividendi verso terzi di Gabetti Lab, interessi passivi e commissioni pagate sui nuovi finanziamenti accesi nel 2022) oltre una gestione operativa che nei primi 6 mesi è stata in assorbimento per circa euro 1,6 milioni.

Quest'ultima, oltre alla stagionalità del business, è dovuta in parte ad uscite relative a bonus di competenza del 2021 per circa euro 1,5 milioni (non presenti nel 2020) oltre alla definizione di situazioni pregresse di natura commerciale per circa euro un milione. Si evidenzia inoltre che la forte crescita del volume di ricavi degli ultimi 18 mesi (anno 2021 e 1° semestre 2022) connessa al mondo "ecobonus", non si è ancora tradotta in flussi finanziari di pari importo soprattutto perché tale tipologia di business ha tempistiche molto dilazionate tra maturazione del ricavo, fatturazione ed incasso,

collegate anche alla chiusura dei cantieri; inoltre le problematiche emerse in questi mesi del 2022 collegate al blocco della cessione dei crediti da parte degli Istituti di Crediti hanno rallentato e posticipato alcuni incassi; si prevede un'inversione di tendenza nel 2° semestre del 2022.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2022 include:

- l'importo di euro 7,8 milioni relativo a quattro mutui chirografari concessi da due istituti di credito e con garanzia SACE all'80%; due mutui sono stati erogati a gennaio 2022 e due ad aprile 2022 per un importo totale di euro 10 milioni con scadenza a 5 anni, i primi due a tasso fisso e i gli altri due a tasso variabile; nella parte corrente sono presenti euro 1,5 milioni relativi alla quota scadente entro 12 mesi.
- l'importo di euro 4 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

I debiti finanziari correnti pari ad euro 2,6 milioni sono relativi ad un contratto di reverse factoring. Si segnala inoltre, il pagamento nel mese di giugno dell'ultima tranche, pari ad euro 0,2 milioni, relativo all'acquisizione di Mutuisi S.r.l.

Nell'indebitamento finanziario corrente sono inoltre compresi euro 0,2 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Al 30 giugno 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,9 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Alla data del 30 giugno 2022 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

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

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide	17	11
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	1.419	968
C - Altre attività finanziarie correnti	1.244	1.237
D - Liquidità (A + B + C)	2.680	2.216
E - Debito finanziario corrente	-3.294	-5.739
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-168	-200
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-3.462	-5.939
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-782	-3.723
I - Debito finanziario non corrente	-4.000	-6.000
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-4.000	-6.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-4.782	-9.723
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-718	-693
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.168	-1.132
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-1.886	-1.825
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-6.668	-11.548

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 giugno 2022 ammonta ad euro 6,7 milioni, composto per euro 3,5 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 4,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 2,7 milioni di liquidità, oltre ad euro 1,9 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 4,8 milioni, in miglioramento di euro 4,9 milioni rispetto ad euro 9,7 milioni del 31 dicembre 2021 a seguito principalmente della riduzione del finanziamento del socio Marcegaglia Investments S.r.l per euro 2,0 milioni e alla diminuzione dei finanziamenti ricevuti da società controllate (Gabetti Lab) per euro 2,5 milioni.

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2022 include l'importo di euro 4,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

Al 30 giugno 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,8 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 1° semestre 2022 è superiore sia a livello di ricavi, sia a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) rispetto alle previsioni di budget.

Risultano superiori alle previsioni di budget tutte le società del Gruppo a conferma delle strategie impostate in questi anni.

Dal punto di vista finanziario la crescita risulta meno pronunciata rispetto a quanto avvenuto dal punto di vista economico, a causa soprattutto delle dinamiche collegate ai progetti di riqualificazione energetica che scontano una forte dilazione temporale tra la manifestazione economica e quella finanziaria; in particolare nel 1° semestre del 2022 hanno pesato il blocco della cessione dei crediti da parte degli Istituti di Credito nei confronti dei General Contractor oltre all'incertezza normativa derivante dal susseguirsi dei vari decreti emanati dalle autorità governative; si prevede in ogni caso un'inversione di tendenza nel 2° semestre del 2022.

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 ancora un trend positivo, probabilmente con andamento più attenuato su Gabetti Lab con riferimento alla segnalazione dei lavori di riqualificazione energetica, in considerazione dell'avvicinarsi della scadenza del superbonus 110%.

Il trend potrebbe in ogni caso essere influenzato anche dall'evoluzione dell'emergenza sanitaria, dall'andamento della crisi internazionale dovuto allo scoppio della guerra in Ucraina e soprattutto dall'incremento dell'inflazione provocato da un innalzamento dei prezzi in ambito energetico, ma anche dal rialzo dei tassi d'interesse che sta avvenendo in questi mesi che potrebbe avere effetti negativi sul mercato immobiliare.

Il Gruppo Gabetti monitorerà attentamente e costantemente l'evoluzione di tali fenomeni per intervenire prontamente qualora necessario adottando gli opportuni correttivi.

Avviamenti ed impairment test

Al 30 giugno 2022 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8.171 mila, di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising, euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi (successivamente fusa in Monety), interamente allocati alla CGU (*"cash generating unit"*) Tree Real Estate.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Npls Re_Solutions S.r.l. pari ad euro 235 mila.

Nei primi 6 mesi dell'esercizio 2022 gli Amministratori non hanno rilevato alcun *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della *CGU Tree Real Estate* e di *Npls Re_Solutions S.r.l.*, pertanto non si è reso necessario l'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2021.

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

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

Rapporti con parti correlate

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

Le Persone

Al 30 giugno 2022 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	54	52	53
GABETTI AGENCY S.p.A.	43	42	43
PATRIGEST S.p.A.	11	13	12
ABACO TEAM S.p.A.	82	80	81
ABACO ENGINEERING S.r.l.	6	3	2
TREE REAL ESTATE S.r.l.	3	14	14
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	8	0	0
PROFESSIONECASA S.p.A.	3	2	2
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	5	0	0
MONETY S.r.l.	18	19	18
GABETTI LAB S.r.l.	27	29	22
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	260	254	247

	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2021
DIRIGENTI	17	16	15
QUADRI	26	26	26
IMPIEGATI	184	179	174
PORTIERI	33	33	32
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	260	254	247

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 107 collaboratori autonomi (n. 112 unità a fine esercizio 2021) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel *Gruppo Tree Real Estate* n. 54 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 45 collaboratori a fine esercizio 2021); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 26 collaboratori autonomi (n. 14 risorse a fine esercizio 2021); in *Patrigest S.p.A.* operano n. 12 collaboratori autonomi (n. 11 collaboratori a fine 2021), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 27 collaboratori autonomi (n. 15 collaboratori a fine 2021), in *Monety S.r.l.* operano n. 3 collaboratori autonomi e n. 162 consulenti del credito (n. 3 collaboratore e n. 149 consulenti del credito a fine 2021), in *Gabetti Lab S.r.l.* operano n. 13 collaboratori autonomi (n. 12 unità a fine esercizio 2021), in *Assicurare S.r.l.* operano n. 4 collaboratori autonomi.

Operazioni rilevanti avvenute nel semestre

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

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

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

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

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

- il termine finale dell'aumento è fissato al 7 febbraio 2023.

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda la pandemia Covid 19, che ha interessato il 2020 ed è proseguita anche nel 2021 e nei primi 6 mesi del 2022, il Gruppo ha monitorato attentamente la situazione nazionale, cercando di far rispettare in modo rigoroso da parte di tutto il personale del Gruppo le misure sanitarie per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 emanate da Governo e Regioni. Sono continuate le periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire ulteriormente lo smart-working laddove possibile (uffici condivisi). Le riunioni e i viaggi di lavoro sono stati sempre più ridotti, anche a beneficio del conto economico, privilegiando l'utilizzo sempre maggiore dei più moderni strumenti tecnologici.

Per tutto il 2021 e i primi 6 mesi del 2022, rispettando tutti i protocolli sanitari, tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo sono stati regolarmente aperti.

Il Gruppo e soprattutto alcuni business hanno dimostrato una certa resilienza, permane però, in via del tutto teorica, il rischio, allo stato non prevedibile, relativo ai risultati economici attesi nel caso in cui l'emergenza sanitaria dovesse protrarsi.

Anche la crisi che ha portato al conflitto Russo/Ucraino sta acuendo gli impatti negativi sulla situazione macro-economica con un innalzamento dei prezzi soprattutto in ambito energetico ed una crescita dell'inflazione che sta portato ad un rialzo dei tassi d'interesse con possibili impatti negativi sulla situazione macro-economica del Paese e sul mercato immobiliare.

Al momento dell'approvazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022, non risultano effetti negativi rilevanti sul business della Società.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

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

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

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 anche nel 2022 a confermare i risultati estremamente positivi del 2021, continuando laddove possibile un'ulteriore crescita sia in termini di fatturato sia in termini di marginalità grazie anche ai nuovi business come la riqualificazione sostenibile degli edifici, sempreché gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dal peggioramento della crisi internazionale o dal riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria non influenzino il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

Milano, 28 luglio 2022

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Fabrizio Prete

BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO CONSOLIDATO

Situazione patrimoniale finanziaria

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	30.06.2022	31.12.2021
	Attività non correnti		
10	Immobilizzazioni materiali	6.800	7.135
10	Immobilizzazioni immateriali	9.478	9.518
11	Partecipazioni valutate ad equity	1.072	979
8	Attività fiscali differite	4.373	4.652
	Altri crediti finanziari lungo termine	233	299
	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	3	0
	Altre attività a lungo termine	212	195
	Totale attività non correnti	22.171	22.778
	Attività correnti		
12	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	190.330	137.708
13	Altri crediti finanziari a breve termine	2.397	2.702
	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	9.635	6.645
	Totale attività correnti	202.362	147.055
	TOTALE ATTIVO	224.533	169.833

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA			
(valori in migliaia di Euro)			
	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	30.06.2022	31.12.2021
Capitale sociale e riserve			
	Capitale sociale	14.870	14.870
	Altre riserve	15.453	11.382
	Utili/Perdite a nuovo	-7.818	-12.138
	Utile/Perdite del Gruppo	6.800	8.317
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	29.305	22.431
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	427	327
	Risultato di pertinenza di terzi	3.329	3.917
	Totale patrimonio netto di terzi	3.756	4.244
	Patrimonio netto totale	33.061	26.675
Passività non correnti			
6	Debiti finanziari a lungo termine	16.274	10.723
	Passività fiscali differite	434	348
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.941	2.060
15	Fondi a lungo termine	2.643	2.643
	Totale passività non correnti	21.292	15.774
Passività correnti			
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	163.248	121.052
	Debiti per imposte sul reddito	968	546
6	Debiti finanziari a breve termine	5.881	5.718
15	Fondi rischi ed oneri	83	68
	Totale passività correnti	170.180	127.384
	TOTALE PASSIVITA'	224.533	169.833

Conto Economico

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO			
(valori in migliaia di Euro)			
		01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
	Attività in funzionamento		
18	Ricavi	97.201	94.395
18	Altri proventi	526	884
	Totale valore della produzione	97.727	95.279
19	Costo del personale	8.328	7.759
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.320	1.256
20	Costi per servizi	70.502	74.834
21	Altri costi operativi	5.420	3.065
	Totale costi della produzione	85.570	86.914
	Risultato operativo	12.157	8.365
22	Ricavi finanziari	34	58
22	Costi finanziari	488	236
	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-243	-215
	Valutazione di attività finanziarie	-151	338
	Risultato prima delle imposte	11.309	8.310
8	Imposte sul reddito	1.180	1.736
	Risultato netto consolidato	10.129	6.574
	<i>Attribuibile a:</i>		
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	6.800	4.307
	Azionisti di minoranza	3.329	2.267

Conto Economico complessivo

Prospetto di conto economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	01.01.2022	01.01.2021
	30.06.2022	30.06.2021
Risultato dell'esercizio	10.129	6.574
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi		
Altre componenti del conto economico complessivo	-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	160	-21
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	-39	3
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali	0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio	10.250	6.556
Totale risultato complessivo attribuibile a:		
Azionisti della controllante	6.921	4.289
Interessenze di pertinenza di terzi	3.329	2.267

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldi al 01.01.2021	14.801	10.138	0	0	783	(497)	(9.993)	(981)	14.251
Riporto a nuovo perdita esercizio 2020							(981)	981	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 02.02.2021	69				(69)				0
Delibera assemblea del 30.04.2021 destinazione risultato al 31.12.2020			63	1.197			(1.260)		0
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2021)						(21)			(21)
Altre differenze di consolidamento							(56)		(56)
Risultato netto consolidato al 30.06.2021								5.837	5.837
Saldi al 30.06.2021	14.870	10.138	63	1.197	714	(518)	(12.290)	5.837	20.011
Saldi al 31.12.2021	14.870	10.138	63	1.197	714	(580)	(12.288)	8.317	22.431
Riporto a nuovo perdita 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 30.06.2022)						121			121
Altre differenze di consolidamento							(47)		(47)
Risultato netto consolidato al 30.06.2022								6.800	6.800
Saldi al 30.06.2022	14.870	10.138	265	5.038	714	(459)	(8.061)	6.800	29.305

Rendiconto finanziario

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

01.01.2022 01.01.2021
30.06.2022 30.06.2021

	01.01.2022 30.06.2022	01.01.2021 30.06.2021
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	6.800	4.307
- Risultato di pertinenza di terzi	-588	1.939
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.320	1.272
- Risultato netto di società valutate all'equity	0	-338
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	151	0
- Accantonamento svalutazione crediti	3.765	1.537
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	309	217
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-119	13
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	15	-23
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	99	-112
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	-13.443	-4.695
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-1.691	4.117
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	-225	-340
- - materiali	-79	-108
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	-243	-11
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	377	882
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-170	423
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	4.777	-7.258
- Altre differenze di consolidamento	74	-75
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	4.851	-7.333
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	2.990	-2.793
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	6.645	7.466
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	9.635	4.673

Note illustrative

1. Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2021:

- In data 7 febbraio 2022 è stata costituita la società AssicuraRE S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 90% attraverso la controllata Tree Real Estate S.r.l.;
- In data 15 febbraio 2022 l'assemblea dei soci di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare, a pagamento, in via scindibile e per tranches, il capitale sociale per massimi nominali euro 55.814,37, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 1.944.185,63, da offrirsi in opzione ai soci in proporzione alla partecipazione rispettivamente detenuta, con diritto di prelazione dei soci medesimi sulla parte del capitale sociale rimasta eventualmente inoptata, ai sensi dell'art. 2481-bis, comma 2, c.c.; l'aumento è strutturato in tre diverse tranches ed il termine finale dell'aumento è fissato al 7 febbraio 2023.
A seguito della sottoscrizione da parte dei soci di tutto o di parte delle tranches, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 29,85% del capitale sociale;
- In data 16 febbraio 2022 tra le società Gabetti Lab S.r.l., Monety S.r.l., Abaco Team S.p.A., Patrigest S.p.A. e AssicuraRe S.r.l., è stato costituito un Consorzio di diritto italiano con attività esterna sotto la denominazione Consorzio Work & Build. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 80,10% considerando le quote di possesso delle controllate Consorziato.

2. Criteri di redazione e principi contabili

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 è stato redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottate dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella redazione sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento ed in particolare in accordo con le disposizioni dello IAS 34 *Bilanci Intermedi*. I principi contabili sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Il Bilancio consolidato non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e dovrebbe essere letto congiuntamente con il bilancio annuale del Gruppo al 31 dicembre 2021.

3. Variazioni di principi contabili

PRINCIPI APPLICABILI DAL PRESENTE ESERCIZIO:

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

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
IFRS 17 (Insurance Contracts)	<p>In data 18 maggio 2017 è stato emesso l'IFRS 17 il quale introduce un approccio coerente, a livello internazionale, in merito alla contabilizzazione dei contratti assicurativi. In data 25 giugno 2020 è stato emesso un emendamento a tale principio contabile. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.</p> <p>Inoltre, un ulteriore emendamento, riguardante le informazioni comparative, è in corso di approvazione da parte della Commissione Europea.</p>
Aggiornamento dello IAS 1 (Presentation of Financial Statements) e dello IAS 8 (Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors)	<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 migliorare l'informativa da dare agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio, nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.</p>
IAS 1 (Classification of Liabilities as Current or Non-current)	<p>In data 23 gennaio 2020, lo IASB ha emesso le modifiche allo IAS 1 "Classification of Liabilities as Current or Non-current", volte a fornire dei chiarimenti in materia di classificazione delle passività come correnti o non correnti che, per effetto del differimento definito con le modifiche apportate in data 15 luglio 2020 ("Classification of Liabilities as Current or Non-current - Deferral of Effective Date"), entreranno in vigore il, o dopo il, 1° gennaio 2023. Ad oggi, non è ancora stato omologato dalla Commissione Europea.</p>
IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction"	<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. Le modifiche sono efficaci a partire dagli esercizi che hanno inizio il, o dopo il, 1° gennaio 2023. Ad oggi, non è ancora stato omologato dalla Commissione Europea.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Avviamenti

Si rimanda a quanto riportato in Relazione sulla Gestione.

6. Indebitamento finanziario

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

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide	149	115
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	9.459	6.441
C - Altre attività finanziarie correnti	1.666	1.696
D - Liquidità (A + B + C)	11.274	8.252
E - Debito finanziario corrente	-2.598	-3.923
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-3.283	-1.795
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-5.881	-5.718
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	5.393	2.534
I - Debito finanziario non corrente	-16.274	-10.723
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-16.274	-10.723
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-10.881	-8.189

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

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2022	31.12.2021
A - Disponibilità liquide	17	11
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	1.419	968
C - Altre attività finanziarie correnti	1.244	1.237
D - Liquidità (A + B + C)	2.680	2.216
E - Debito finanziario corrente	-3.294	-5.739
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-886	-893
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-4.180	-6.632
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-1.500	-4.416
I - Debito finanziario non corrente	-5.168	-7.132
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-5.168	-7.132
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-6.668	-11.548

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

7. Dividendi

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

8. Imposte

(dati in migliaia di Euro)

	01.01.2022	01.01.2021
	30.06.2022	30.06.2021
- Imposte correnti	854	518
- Imposte esercizi precedenti	-1	4
- Imposte differite	327	1.214
Totale imposte sul reddito nel conto economico consolidato	1.180	1.736

Le imposte correnti si riferiscono all'accantonamento Irap del periodo per euro 773 mila e all'accantonamento Ires del periodo per euro 81 mila.

Le imposte di esercizi precedenti si riferiscono alla rettifica Irap del 2021.

Le imposte differite sono attribuibili principalmente all'utilizzo delle perdite pregresse (euro 896 mila di cui 2.634 mila relativi agli utilizzi e -1.738 mila alle nuove iscrizioni), al 5% dei dividendi non incassati (euro 46 mila di cui 53 mila relativi alle nuove iscrizioni e -7 mila agli utilizzi), alla variazione negli accantonamenti per svalutazione crediti (euro -639 mila di cui -690 relativi alle nuove iscrizioni e 51 mila agli utilizzi) e ai ricavi per affiliazione (euro 18 mila).

Per quanto riguarda la sezione patrimoniale si evidenzia che:

- Le attività fiscali differite si decrementano nel periodo di euro 279 mila, tale variazione è attribuibile prevalentemente al decremento delle attività fiscali differite per perdite pregresse per euro 896 mila e al loro incremento per ulteriori accantonamenti a fondi svalutazione crediti per euro 639 mila. La recuperabilità delle attività fiscali differite è basata sui risultati attesi riflessi nei dati previsionali delle società facenti parte del Gruppo;
- Le passività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 86 mila, attribuibili prevalentemente ad un incremento delle passività fiscali differite relative al 5% dei dividendi non incassati per euro 46 mila e al TFR per euro 33 mila.

9. Informativa di settore

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

A partire dal 2021 il Management ha adottato una diversa riclassificazione delle linee di business, più coerente con l'attuale organizzazione aziendale:

- **Agency e Corporate Services** che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest).
- **Real Estate Network Services** che comprende la rete franchising immobiliare (Gabetti, Grimaldi, Professionecasa), la rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec (Gabetti Lab) ed il network finanziario relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety).
- **Altri Business** che comprende 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 di cui sopra, per i periodi chiusi rispettivamente al 30 giugno 2022 e al 30 giugno 2021:

Giugno 2022 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	27.287	70.752	21	98.060		98.060			
Ricavi da altri segmenti	128	0	0	128		128			
Totale Ricavi	27.415	70.752	21	98.188	0	98.188	(461)	97.727	1
Totale Costi operativi	(23.625)	(56.948)	(187)	(80.760)	(80)	(80.840)			
Ebitda	3.790	13.804	(166)	17.428	(80)	17.348			
Ammortamenti e svalutazioni					(5.328)	(5.328)	4.008	(1.320)	2
Accantonamenti					(19)	(19)	(224)	(243)	
Proventi ed oneri da partecipazioni					(151)	(151)	0	(151)	
Proventi finanziari					14	14	20	34	
Oneri finanziari					(555)	(555)	67	(488)	
Imposte					(1.180)	(1.180)	0	(1.180)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(3.329)	(3.329)	0	(3.329)	
Risultato Netto						6.800	0	6.800	
Valore delle attività di segmento	38.843	167.677	6.060	212.580	11.953	224.533	0	224.533	

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 128 mila) non presenti nel civilistico per elisioni in infragruppo.
 Ricavi infragruppo provenienti dallo stesso segmento per complessivi (+Euro 375 mila) non presenti nel civilistico per elisioni in infragruppo.
 Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 62 mila).
 Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 20 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 3.765 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.
 Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 243 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.

Giugno 2021 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	22.032	73.088	132	95.252		95.252
Ricavi da altri segmenti	143	0		143		143
Totale Ricavi	22.175	73.088	132	95.395	0	95.395
Totale Costi operativi	(19.265)	(64.386)	(249)	(83.900)	(159)	(84.059)
Ebitda	2.910	8.702	(117)	11.495	(159)	11.336
Ammortamenti e svalutazioni					(3.025)	(3.025)
Accantonamenti					(102)	(102)
Proventi ed oneri da partecipazioni					338	338
Proventi finanziari					14	14
Oneri finanziari					(251)	(251)
Imposte					(1.736)	(1.736)
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(2.267)	(2.267)
Risultato Netto						4.307
Valore delle attività di segmento	31.671	87.577	2.401	121.649	7.128	128.777

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

10. Immobilizzazioni materiali ed immateriali

Nel corso del primo semestre la voce immobilizzazioni materiali è diminuita complessivamente di euro 335 mila principalmente a seguito dell'ammortamento del periodo pari ad euro 1.055 mila (di cui euro 926 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso riferito all'applicazione dell'IFRS 16), parzialmente compensata dagli acquisti effettuati nel periodo per euro 785 mila, di cui euro 706 mila derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16, euro 34 mila relativi all'acquisto di macchine contabili

ed elettroniche, euro 24 mila relativi all'acquisto di mobili, arredi e attrezzature d'uffici, euro 21 mila relativi a migliorie su beni di terzi riferiti alla nuova sede dell'ufficio territoriale di Genova, al netto delle dismissioni derivanti dalla chiusura di alcuni contratti riferiti al diritto d'uso di immobili e automezzi (euro 65 mila).

Il decremento netto delle immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 40 mila, è dovuto ad acquisti di immobilizzazioni per euro 225 mila principalmente relativi a software, al netto dell'ammortamento del periodo pari ad euro 265 mila, di cui euro 244 mila ammortamento software, euro 15 mila ammortamento altri oneri pluriennali ed euro 5 mila ammortamento marchi.

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

Diritto d'uso <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2022	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.22-30.06.22	Valore finale Al 30.06.2022
Contratti di locazione immobiliare	5.639	516	-44	-772	5.339
Noleggio flotta aziendale	584	190	-21	-151	602
Macchine elettroniche	13	0	0	-3	10
Totale	6.236	706	-65	-926	5.951

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2022	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.22-30.06.22	Riduzione per chiusura contratto 1.1.22-30.06.22	Oneri finanziari 1.1.22-30.06.22	Valore finale Al 30.06.2022
Contratti di locazione immobiliare	5.739	516	-851	-45	124	5.483
Noleggio flotta aziendale	566	190	-162	-21	12	585
Macchine elettroniche	13	0	-3	0	0	10
Totale	6.318	706	-1.016	-66	136	6.078

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

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale Al 30.06.2022
Contratti di locazione immobiliare	1.344	3.488	651	5.483
Noleggio flotta aziendale	237	348	0	585
Macchine elettroniche	3	7	0	10
Totale	1.584	3.843	651	6.078

11. Partecipazioni valutate ad equity

La voce è composta dalla partecipazione nella società Wikicasa Srl (euro 225 mila già al netto della svalutazione della stessa al 30 giugno 2022 per la registrazione della perdita pro quota di euro 203 mila), dalla partecipazione nella società NPLs Re_Solutions S.r.l. (euro 406 mila comprensiva della rivalutazione al 30 giugno 2022 per la registrazione dell'utile pro quota di euro 52 mila) e dalla partecipazione nella società G Rent S.p.A. (euro 441 mila allineata al patrimonio netto pro quota della società al 31/12/2021).

12. Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

La voce è così composta:

Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

	30.06.2022	31.12.2021
Crediti verso clienti	25.761	26.644
Crediti per fatture da emettere	173.698	117.217
Fondo svalutazione crediti	-12.513	-9.126
Crediti tributari	1.855	1.202
Altri crediti a breve termine	1.529	1.771
Totale crediti commerciali ed altri crediti a b/t	190.330	137.708

L'incremento della voce "fatture da emettere" è principalmente riferita alla società Gabetti Lab s.r.l. In particolare, l'incertezza normativa derivata dal susseguirsi dei decreti e la lentezza del sistema che, ancorché non abbiano impattato sulla maturazione del ricavo (la performance obligation risulta adempiuta nel momento in cui sono decorsi i tempi di oppugnabilità delle delibere assembleari che approvano i lavori), hanno portato a un rallentamento delle tempistiche di fatturazione (effettuata, come da accordi tra le parti, in base a specifici stati avanzamenti lavori) e del conseguente incasso. Data la stima circa le tempistiche di fatturazione e di incasso, non si ravvede una componente finanziaria significativa alla data della presente relazione, anche alla luce di quanto riportato alla nota n.16 (debiti commerciali e altre passività a breve termine) strettamente correlato.

13. Crediti finanziari a breve termine

L'ammontare dei crediti finanziari a breve termine è principalmente costituito dal valore attuale dei crediti a breve relativi a mutui e leasing erogati dal Gruppo per il residuo importo di euro 758 mila, dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1.200 mila sulla quale sono maturati interessi attivi pari ad euro 44 mila (al lordo delle ritenute fiscali), dal finanziamento attivo verso la società Wikicasa S.r.l. pari ad euro 282 mila e dalle quote a breve attualizzate relative ai finanziamenti detenuti verso i soci delle società Professionecasa Milano, Roma e Verona deconsolidate nel 2020 pari ad euro 113 mila.

14. Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 10.379 mila (di cui relativi a Gabetti Lab euro 5.812 mila), anche per effetto della normale gestione del flusso incassi (a volte in ritardo rispetto alle scadenze previste)/pagamenti, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 313 mila, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

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

15. Fondi rischi

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

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

La voce fondi rischi ed oneri a breve termine è pari ad euro 83 mila e si riferisce a stanziamenti per copertura costi relativi a controversie per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente per euro 60 mila ed a cause diverse per euro 23 mila.

16. Debiti commerciali e altre passività a breve termine

La voce è così composta:

Debiti commerciali e altre passività a breve termine

	30.06.2022	31.12.2021
Debiti verso fornitori	12.985	12.534
Debiti per fatture da ricevere	137.835	99.288
Debiti verso dipendenti e assimilati	2.870	2.743
Debiti verso istituti di assistenza e previdenza	1.823	1.637
Debiti tributari	1.332	1.334
Altri debiti a breve termine	6.403	3.516
Totale debiti commerciali ed altri debiti a b/t	163.248	121.052

L'incremento delle fatture da ricevere si riferisce prevalentemente alla società Gabetti Lab S.r.l. per i medesimi motivi riportati nella nota a commento delle fatture da emettere (il pagamento del debito avviene in data successiva all'incasso del credito). Anche in questo caso si reputa che le fatture saranno pagate per lo più entro 12 mesi e comunque nelle stesse tempistiche delle relative fatture attive di cui alla nota n.12 (crediti commerciali e altri crediti a breve termine).

Si precisa che l'aumento degli altri debiti a breve termine è riconducibile ai dividendi maturati in Gabetti Lab nei confronti dei soci terzi.

17. Impegni e rischi

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

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

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

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

PATRIGEST S.P.A.

Alla società è stata notificata il 17/06/2022 una cartella di pagamento n. 068 2021 00542239 02/000 relativa a Irpeg e Ilor per gli anni d'imposta 1976 e 1979. Gli importi contestati erano stati definiti nel 2011 mediante adesione alla definizione delle liti pendenti. La società ha presentato istanza di sospensione della riscossione all'Agenzia Entrate riscossione e istanza di autotutela all'Ufficio che ha emesso il ruolo. Non sono state ancora ricevute risposte. Il termine per presentare ricorso è il 16 settembre 2022.

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.

GABETTI AGENCY S.p.A.

La controversia trae origine dalla chiamata in causa di Eurocontrol verso Gabetti per responsabilità professionale.

Eurocontrol ha ottenuto decreto ingiuntivo verso il sig. Paoletti per l'ottenimento del doppio della caparra confirmatoria a fronte dell'asserita risoluzione di contratto preliminare di compravendita immobiliare per inadempimento del Paoletti.

Paoletti ha fatto opposizione sostenendo che l'inadempimento sia ascrivibile a Eurocontrol. Eurocontrol costituendosi ha chiesto di poter chiamare in causa Gabetti per responsabilità professionale per non avere informato parte promissaria acquirente di vizi e abusi relativi all'immobile nonostante la società di mediazione ne fosse edotta.

Gabetti si è costituita contestando che Eurocontrol non fosse edotta delle criticità dell'immobile e chiamando in causa la propria assicurazione professionale. Il Giudice ha autorizzato la chiamata ed è stata effettuata.

La causa è in corso in attesa della prima udienza.

Valore della causa: Euro 11.400,00 e si ritiene possibile il rischio di soccombenza.

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

Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolati alle normali condizioni di mercato. Si riportano di seguito le informazioni sull'incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/06/2022

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	281	29		253	23	151	2	
Npls Re_Solutions S.r.l.		38		31		32		
G Rent S.p.A.		98			54	8		
Totale collegate	281	165		284	77	183	2	
Società consociate								
Astasy Agency s.r.l.		7		194		92		
Marcegaglia Holding s.r.l.		166			120			
Canonici Salvatore				12		4		
Canonici Andrea				26		8		
Euro Energy Group s.r.l.		7			10			
Marcegaglia Buildtech s.r.l.		117			115			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia s.r.l.		20						
Marcegaglia Carbon Steel s.r.l.		100			66			
Marcegaglia Investments s.r.l.			4.168					168
Marcegaglia Plates s.r.l.		23			17			
Marcegaglia Specialties s.r.l.		95			75			
Marcegaglia Ravenna s.p.a.		123			109			
Marcegaglia Palini e Bertoli s.p.a.		11			17			
Totale consociate		669	4.168	232	529	104		168
TOTALE	281	834	4.168	516	606	287	2	168
Totale Consolidato	2.630	190.333	22.155	163.248	97.727	75.922	34	488
Percentuale su totale Gruppo	11%	0%	19%	0%	1%	0%	6%	34%

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/06/2022

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.	400	1.274		877	969	96	101	
Tree Real Estate S.r.l.	1.539	489		108	422		40	
Gabetti Agency S.p.A.	13.798	4.433		361	1.641	259	233	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		828	3.290	408	172			52
Patrigest S.p.A.		519		8	309			
Gabetti Franchising S.r.l.		500		863	546			
Grimaldi Franchising S.p.A.		159		74	147			
Professionecasa S.p.A.		542		177	125			
Abaco Engineering S.r.l.	957	759			149		388	
Monety S.r.l.		361		651	86			
Gabetti Lab S.p.A.		10.553	4		111		4.090	3
Moon Energy S.r.l.	216	14			12			
Totale controllate	16.910	20.431	3.294	3.527	4.689	355	4.852	55
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		29		7	23			
Npls Re_Solutions S.r.l.		26						
G Rent S.p.A.		142			37	8		
Totale collegate		197		7	60	8		
Società consociate								
Canonici Salvatore Marcegaglia Investments S.r.l.			4.168	12		4		168
Totale consociate			4.168	12		4		168
TOTALE	16.910	20.628	7.462	3.546	4.749	367	4.852	223
Totale Gabetti Property Solutions S.p.a.	18.153	22.173	9.348	6.936	4.751	2.509	4.860	268
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.a.	93%	93%	80%	51%	99%	15%	99%	83%

18. Ricavi e altri proventi

La voce ricavi e altri proventi ha avuto un incremento netto di euro 2.448 mila rispetto all'esercizio precedente, principalmente imputabile a Gabetti Agency Spa (+ 3.445 mila euro), ad Abaco Team Spa e Abaco Engineering Srl (+ 1.561 mila euro), a Tree Real Estate Srl (+ 600 mila), a Monety Srl (+ 293 mila euro), parzialmente compensati da minori ricavi imputabili a Gabetti Lab Srl (- 3.340 mila euro) e a Patrigest Spa (- 125 mila).

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

19. Costi del personale

Si incrementano di euro 569 mila, a seguito del consolidamento delle strutture e dello sviluppo dei nuovi business.

20. Costi per servizi

I costi per servizi diminuiscono di euro 4.332 mila, principalmente a seguito di minori costi per lavorazioni esterne e altri servizi di Abaco Team Spa e Gabetti Lab Srl per euro 7.540 mila, di minori costi per altre consulenze e pubblicità per euro 290 mila e per minori costi di manutenzioni per euro 30 mila, compensati soprattutto dall'aumento dei costi per premi e provvigioni per euro 3.033 mila, dei costi per emolumenti amministratori e sindaci per euro 129 mila, dei costi per servizi per il personale per euro 141 mila, dei costi per consulenze tecniche per euro 74 mila, dei costi per consulenze legali per euro 47 mila, dei costi per meeting e formazione per euro 42 mila, dei costi per assicurazioni per euro 23 mila, dei costi per audit e certificazione bilanci per euro 19 mila e dei costi per spese di pulizia e utenze per euro 20 mila.

21. Altri costi operativi

La voce aumenta complessivamente di euro 2.355 mila, principalmente a seguito di maggiori accantonamenti per svalutazioni dei crediti (+ 2.228 mila euro), di maggiori costi per godimento beni di terzi (+68 mila euro), di maggiori oneri diversi di gestione (+158 mila euro), compensati da minori accantonamenti per rischi (-83 mila euro) e da minori svalutazioni sulle immobilizzazioni (-16 mila euro).

22. Ricavi e costi finanziari

I ricavi finanziari sono pari ad euro 34 mila (euro 58 mila al 30/06/2021) e accolgono principalmente gli interessi maturati nel semestre sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. e gli interessi di mora incassati su contratti di mutuo.

Gli oneri finanziari, pari ad euro 488 mila (euro 236 mila al 30/06/2021), sono composti principalmente dagli interessi sui finanziamenti bancari ottenuti da Banca Progetto e Banco CF+ (158 mila euro), dagli interessi sul finanziamento del socio Marcegaglia Investment S.r.l. (168 mila euro), oltre agli interessi derivanti dalle passività finanziarie iscritte per IFRS 16 (136 mila euro).

Milano, 28 luglio 2022

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete

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

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato consolidato, nel corso del periodo dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio semestrale abbreviato consolidato al 30 giugno 2022:

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

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

Milano, 28 luglio 2022

Il Presidente
Fabrizio Prete

L'Amministratore Delegato
Roberto Busso

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta

mazars

Gabetti Property Solutions S.p.A.

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

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022



Via Ceresio, 7
20154 Milano
Tel: +39 02 32 16 93 00
www.mazars.it

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

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

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico e dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della Gabetti Property Solutions S.p.A. e controllate (Gruppo Gabetti) al 30 giugno 2022. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2022 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 3 agosto 2022

Mazars Italia S.p.A.

Marco Lumeridi
Socio – Revisore legale

Mazars Italia S.p.A.

Capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato € 120.000 - Sede legale: Via Ceresio, 7 - 20154 Milano
Rea MI-2076227 - Cod. Fisc. e P. Iva 11176691001
Iscrizione al Registro dei Revisori Legali n. 163788 con D.M. del 14/07/2011 G.U. n. 57 del 19/07/2011