



# RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2023



**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS



## Dati societari

### Gabetti Property Solutions S.p.A.

**Sede legale in Milano**

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

<http://www.gabettigroup.com>

### Dati legali

Capitale sociale euro 14.869.514,00 i.v.

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

### Investor Relator

Direttore Generale

**Dr. Marco Speretta**

E-mail: [investor.relations@gabetti.it](mailto:investor.relations@gabetti.it)

**Indice**

Organi sociali	Pagina nr. 4
Cariche sociali e deleghe conferite	Pagina nr. 6
Struttura del Gruppo	Pagina nr. 7
Azionariato	Pagina nr. 8
Composizione del capitale sociale	Pagina nr. 8
Area di consolidamento	Pagina nr. 9
Principi contabili e criteri di valutazione	Pagina nr. 9
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr.10
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr.11
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.12
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.20
Indebitamento finanziario	Pagina nr.20
Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento	Pagina nr.25
Andamento rispetto alle previsioni di budget	Pagina nr.26
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.27
Posizioni debitorie scadute	Pagina nr.28
Le Persone	Pagina nr.29
Avviamenti ed <i>impairment test</i>	Pagina nr.30
Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio	Pagina nr.30
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.30
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.32

## Organi Sociali

### Consiglio di Amministrazione

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

### Collegio Sindacale

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

### Società di Revisione

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

### Comitato Controllo e Rischi

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

### Comitato Nomine e Politiche Retributive

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

### Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

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

### Lead Independent Director

Franco Carlo Papa
-------------------

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

Roberto Busso
---------------

### Organismo di Vigilanza

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

### Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

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

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.  
Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

## Cariche sociali e Deleghe conferite

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

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

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

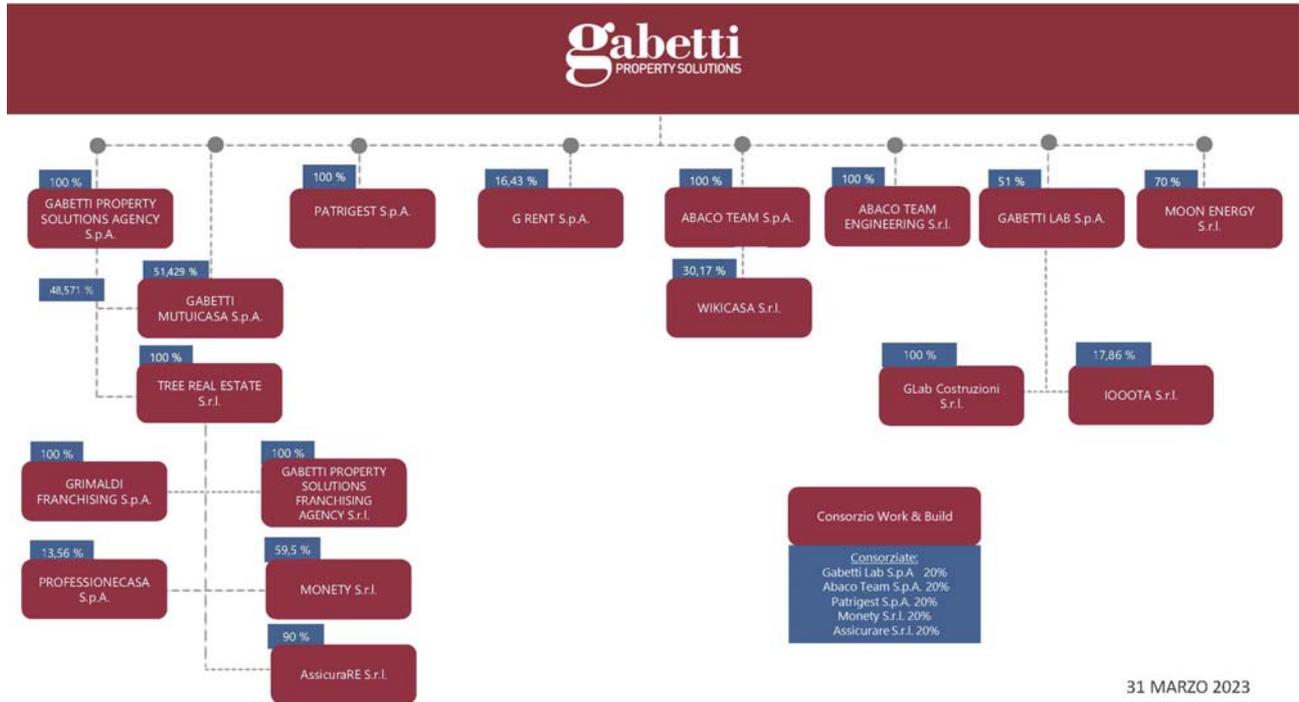
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

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

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



Struttura del Gruppo al 31 marzo 2023



## 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 12/05/23	
Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
<b>MARCEGAGLIA HOLDING</b> - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	32,5%
<b>ALESSANDRO GATTI</b> - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	15,9%
<b>GIACOMO DI BARTOLO</b>	10,0%

## Composizione del capitale sociale

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

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dei primi tre mesi del 2023, risulta pari ad euro 38.184 mila (euro 38.414 mila al 31 dicembre 2022).

### *Azioni proprie*

Al 31 marzo 2023 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

## Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2022:

- Nel mese di febbraio si è concluso l'aumento di capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 15 febbraio 2022, con riferimento alla terza tranche. A seguito della sottoscrizione della terza tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 30,17% del capitale sociale.
- In data 23 marzo 2023 è stata costituita la società Glab Costruzioni S.r.l. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (che ne detiene il 100%).
- Nel corso del trimestre la società Gabetti Lab S.p.A. ha incrementato la propria partecipazione nella società Iooota S.r.l., tramite la sottoscrizione di un aumento di capitale sociale in parte offerto in opzione ai soci ed in parte riservato a Gabetti Lab S.p.A., pari ad euro 326 mila. Inoltre, a seguito dell'acquisto di ulteriori quote cedute da alcuni soci, la quota detenuta da Gabetti Lab S.p.A. nella società Iooota S.r.l. al 31 marzo 2023 è pari al 17,86% del capitale sociale.

## Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2023 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2022, al quale si rimanda.

Conto economico consolidato di sintesi Conto economico consolidato di sintesi

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2023 31.03.2023	01.01.2022 31.03.2022
<b>AGENCY e CORPORATE SERVICES</b>		
Ricavi da attività di agency	4.061	4.258
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	9.227	7.523
Altri proventi	62	77
Costi e spese operative	-11.938	-10.765
<b>EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)</b>	<b>1.412</b>	<b>1.093</b>
<b>REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>		
Ricavi network franchising immobiliare	3.330	4.432
Ricavi network condominio e tec	7.318	24.264
Ricavi network finanziario	2.345	1.989
Altri proventi	73	134
Costi e spese operative	-11.203	-25.169
<b>EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)</b>	<b>1.863</b>	<b>5.650</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>-140</b>	<b>18</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>3.135</b>	<b>6.761</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-117</b>	<b>-67</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>3.018</b>	<b>6.694</b>
Ammortamenti	-609	-647
Svalutazioni	-1.814	-1.289
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-2.423</b>	<b>-1.936</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>595</b>	<b>4.758</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-292	-71
Proventi finanziari	11	12
Oneri finanziari	-402	-253
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-683</b>	<b>-312</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-88</b>	<b>4.446</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>23</b>	<b>-2.121</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>-65</b>	<b>2.325</b>

## Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

<b>GRUPPO GABETTI</b>		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2023	31.12.2022
Crediti finanziari	389	423
Debiti per imposte sul reddito	-417	-410
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	32.673	30.023
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>32.645</b>	<b>30.036</b>
Imposte anticipate e differite	7.292	7.292
Immobilizzazioni immateriali nette	9.249	9.285
Immobilizzazioni materiali nette	6.460	6.725
Partecipazioni	1.360	1.082
Altre attività	179	179
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>24.540</b>	<b>24.563</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.923	-1.928
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>52.619</b>	<b>50.028</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	12.983	10.719
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-16.881	-15.774
Debiti finanziari a medio/lungo termine	18.368	17.072
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>14.470</b>	<b>12.017</b>
Capitale e riserve di terzi	3.800	3.823
Patrimonio netto del Gruppo	34.349	34.188
<b>Totale</b>	<b>52.619</b>	<b>50.028</b>

## Risultati consolidati e andamento delle aree di business

### *Analisi dei risultati*

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

Nel corso del 2022 l'emergenza sanitaria è proseguita in maniera sempre più contenuta e già a partire dal 31 marzo 2022 le autorità Governative hanno dichiarato la fine dello stato di emergenza cominciando progressivamente ad eliminare alcune delle restrizioni anti-covid 19; però nel contempo il peggioramento dello scenario internazionale avvenuto nel 2022 con lo scoppio della guerra in Ucraina ha impattato negativamente sulla situazione macro-economica del paese a seguito di un innalzamento dei prezzi soprattutto in ambito energetico dovuto sia all'aumento dei costi delle materie prime, come gas e combustibili derivanti dal petrolio, sia all'aumento dei costi per le aziende che producono energia. L'inflazione è cresciuta verso livelli mai sperimentati negli ultimi vent'anni, frenando la domanda interna e la BCE è intervenuta alzando i tassi d'interesse con conseguente impatto sui tassi dei mutui che sono cresciuti; questi effetti, uniti all'attendismo delle famiglie nell'incertezza di intraprendere una spesa importante come l'acquisto di una casa in un contesto macroeconomico in peggioramento ha e sta sempre più influenzando negativamente sul mercato immobiliare con un rallentamento della crescita che nel 4° trimestre 2022 è diventata addirittura una decrescita.

Nei primi mesi del 2023 la spirale inflazionistica provocata soprattutto dall'aumento dei costi delle materie prime sta proseguendo, seppur in maniera leggermente più contenuta rispetto al 2022 grazie ad una decelerazione dei prezzi dei beni energetici compensata però dalla crescita dei prezzi degli altri beni e servizi; con i relativi impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese e di riflesso sul mercato immobiliare.

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

L'11 aprile è stato convertito in legge il DL del 16 febbraio 2023 che ridisegna il perimetro agevolativo nell'ambito delle riqualificazioni edilizie con cessione del credito.

Dopo mesi di sostanziale blocco, determinato dall'incerto quadro di riferimento normativo, ora è finalmente possibile pianificare una nuova pipeline di sviluppo.

Sviluppo che potrà godere della cessione collegata al Superbonus nella misura del 110% per l'anno in corso, a condizione che la CILAs sia stata presentata nei termini di legge, per il 70% per il 2024 e infine per il 65% per il 2025.

Gabetti Lab ha quindi avviato una complessa ricognizione del proprio portafoglio tuttora in corso, ma già oggi possiamo confermare che il potenziale lavorabile è rappresentato da diverse centinaia di dossier.

E' stato di conseguenza avviato un serrato confronto con i General Contractor, con i professionisti e con le imprese al fine di segmentare il potenziale in due grandi sottoinsiemi in base alla reale capacità operativa. Il primo è rappresentato dai progetti che potenzialmente si possono concludere entro fine 2023 e che potranno quindi godere per intero della cessione al 110%. Un secondo cluster include



invece i progetti il cui cronoprogramma termina nel 2024 se non addirittura nel 2025; in questo secondo caso andranno rivisti i conti economici di commessa e le relative offerte per determinare il "netto cessione" a carico del condominio.

Questa attività verrà conclusa entro fine luglio, termine entro il quale si ritiene di avere un quadro più definito e una pipeline affidabile per i mesi a venire.

In tale contesto, i ricavi operativi del Gruppo al 31 marzo 2023 ammontano ad euro 26,4 milioni, in riduzione del 38% rispetto ad euro 42,7 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente a seguito della contrazione dei ricavi di Gabetti Lab che ha subito le conseguenze del cambio normativo nel settore degli incentivi fiscali sui lavori di riqualificazione (ecobonus 110%); al netto di Gabetti Lab i ricavi sarebbero stati in crescita del 4%. Tale fenomeno ha comportato una rivisitazione delle strategie della società su questa linea di business che produrranno i primi risultati già dalla fine del primo semestre puntando a recuperare il calo seppur con un mix diverso di ricavi.

Sono risultati superiori del 13% i ricavi della linea di business Agency e Corporate Services; in forte crescita i ricavi di Patrigest (+57%), grazie ad una commessa importante acquisita a fine 2022 e di Abaco (+19%), in leggera contrazione invece l'Agency diretta (-5%); mentre la linea di business Real Estate Network Services è risultata inferiore (-58%), penalizzata, come accennato precedentemente, da una contrazione dei ricavi di Gabetti Lab legati agli incentivi fiscali (-70%); anche i ricavi del franchising sono stati penalizzati dalle minori segnalazioni di lavori di riqualificazione energetica, in crescita invece i ricavi "core" del franchising e della segnalazione finanziaria.

Al 31 marzo 2023 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **3,1 milioni**, inferiore rispetto ad euro 6,8 milioni del 2022, interamente attribuibile all'effetto del cambio normativo sulle attività connesse alla riqualificazione degli edifici.

Nel dettaglio per linea di business, in crescita rispetto all'anno precedente risulta la business unit Agency e Corporate Services grazie all'ottima performance di Abaco, in leggera crescita anche Agency (grazie a minori costi di segnalazione), in leggera riduzione invece Patrigest (prevalentemente legata ad elevati costi variabili sull'importante commessa acquisita); inferiore rispetto al 2022 è risultata invece la business unit Real Estate Network Services soprattutto per quanto riguarda Gabetti Lab a seguito della contrazione dei ricavi inerenti i lavori di riqualificazione.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 0,6 milioni, inferiore rispetto al 31 marzo 2022 pari ad euro 4,8 milioni in parte per gli effetti derivanti dalla riduzione dell'EBITDA sopra evidenziati ed in parte derivanti dalla maggiore crescita della svalutazione crediti pari ad euro 1,8 milioni rispetto ad euro 1,3 milioni del 2022, quasi interamente riconducibile a Gabetti Lab per l'incremento della rischiosità sui crediti verso i General Contractor; in leggera diminuzione invece gli ammortamenti.

I costi operativi pari ad euro 23,1 milioni sono diminuiti del 36% rispetto al 31 marzo 2022 (pari ad euro 35,9 milioni) essendo collegati alla contrazione del volume di ricavi.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 31 marzo 2023 è stato pari ad euro 1,4 milioni (inclusivo di euro 0,2 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in crescita del 29% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.



L'Agency Diretta ha registrato ricavi che sono risultati in leggera diminuzione (-5%); nel dettaglio: Corporate +7%, Portfolio M. +2%, Home Value in linea e Santandrea -17%. L'EBITDA pari ad euro 0,2 milioni è risultato in leggera crescita rispetto ad euro 0,1 milioni del 31 marzo 2022 grazie a minori costi di segnalazione esterna che hanno più che compensato i minori ricavi.

Al 31 marzo 2023 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 19% rispetto al 2022, grazie al Facility (+91%) a seguito di alcune lavorazioni straordinarie ed al dipartimento HSE Energy (+97%); in riduzione invece è risultato Abaco Engineering (-16%) anch'essa penalizzata dal cambio normativo avvenuto nel settore degli interventi di riqualificazioni. L'EBITDA è pari ad euro 1,1 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 0,7 milioni dell'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati in forte crescita del 57% rispetto all'anno precedente, grazie ad un'importante commessa acquisita a fine 2022 che però ha comportato importanti costi variabili di segnalazione; l'EBITDA, è stato pertanto pari ad euro -0,1 milioni rispetto al sostanziale pareggio del 31 marzo 2022.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 1,9 milioni (inclusivo di euro 0,04 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in riduzione rispetto ad euro 5,65 milioni del 31 marzo 2022 (che comprendeva euro 0,1 milioni di Professionecasa ceduta il 20 settembre 2022).

In linea con le attese si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, che conta n. 1.128 contratti al 31 marzo 2022, con una temporanea riduzione di n. 46 punti rispetto a fine 2022, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio.

Al 31 marzo 2023 sono presenti euro 0,9 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da agenzie affiliate ai marchi detenuti da Tree Re, in riduzione rispetto ad euro 1,7 mila dello scorso anno (di cui euro 0,4 milioni relativi a Professionecasa di cui è stata ceduta la maggioranza della partecipazione il 20 settembre 2022). Quest'attività come precedentemente accennato è stata fortemente penalizzata dal cambio normativo avvenuto nei primi mesi del 2023. Prosegue con successo la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che nel corso del 2021/2022 è stata sempre più arricchita e ampliata. I ricavi "core" relativi a fees e royalties sono in crescita dell'1% rispetto al 31 marzo 2022 (soprattutto con riferimento al marchio "Gabetti Franchising Agency", +6%).

L'EBITDA è stato pari ad euro 0,4 milioni, in riduzione rispetto ad euro 0,65 milioni del 31 marzo 2022 (di cui euro 0,1 milioni relativi a Professionecasa ceduta il 20 settembre 2022).

Prosegue l'attività di Gabetti Lab nella riqualificazione degli edifici, su cui è stata fatta nel 1° trimestre una ottimizzazione delle reti Condominio e Tec al fine di eliminare i punti poco attivi ed efficienti: al 31 marzo 2023 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 188 affiliati (n. 321 al 31 dicembre 2022) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 352 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 761 al 31 dicembre 2022).

Al 31 marzo 2023 i ricavi complessivi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 7,3 milioni, inferiori rispetto ad euro 24,3 milioni del 31 marzo 2022, soprattutto legati a minori ricavi connessi ai lavori di riqualificazione, attività fortemente penalizzata dal cambio normativo nel settore degli incentivi fiscali avvenuto nei primi mesi del 2023 con conseguente contrazione anche dell'EBITDA pari ad euro 1,5

milioni, rispetto ad euro 4,9 milioni dell'anno precedente. Al 31 marzo 2023 i ricavi derivanti dall'attività diretta di General Contractor (attività partita alla fine del 2022) sono pari ad euro 0,4 milioni, non presenti al 31 marzo 2022; da quest'ultima attività ci si aspetta nei prossimi mesi una forte spinta di ricavi che dovrebbe compensare almeno in parte i minori ricavi derivanti dalla segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione.

Al 31 marzo 2023 risulta in crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare, quest'ultima società costituita a febbraio 2022, partecipata al 90% dal Gruppo, con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

Al 31 marzo 2023 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 2,3 milioni, superiori rispetto ad euro 2,0 milioni del 31 marzo 2022; l'EBITDA è in sostanziale pareggio, in leggera diminuzione rispetto ad euro 0,1 milioni del 2022 prevalentemente dovuto ad Assicurare che non ha ancora raggiunto il break-even.

L'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -0,1 milioni (inclusivo di euro 0,2 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), leggermente inferiore rispetto al pareggio dello stesso periodo dell'anno precedente, prevalentemente per i maggiori costi del personale afferenti la valutazione attuariale dei piani di stock option in base al principio contabile internazionale IFRS 2, al 31 marzo 2023 pari ad euro 0,2 milioni, non presenti l'anno precedente.

Al 31 marzo 2023 il settore Altri Business ha evidenziato un EBITDA negativo per euro -0,1 milioni, sostanzialmente allineato all'anno precedente.

**L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 3,0 milioni, inferiore rispetto ad euro 6,7 milioni del 31 marzo 2022** a seguito dei sopra citati effetti nel business delle riqualificazioni, per il quale il Gruppo si aspetta una ripartenza con nuovi sviluppi già dalla fine del primo semestre.

Al 31 marzo 2023 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 2,4 milioni, di cui euro 0,4 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 0,5 milioni nel 2022) è risultata in crescita rispetto ad euro 1,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 0,6 milioni leggermente inferiori rispetto al 2022 pari ad euro 0,65 milioni e maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 1,8 milioni, rispetto ad euro 1,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, incremento soprattutto relativo a Gabetti Lab ed alla maggiore rischiosità sui crediti collegati al mondo ecobonus anche alla luce del cambiamento della normativa avvenuto in questi mesi.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,7 milioni, in peggioramento rispetto ad euro -0,3 milioni del 31 marzo 2022, dovuto in parte al risultato delle partecipazioni ad equity pari ad euro -0,3 milioni rispetto ad euro -0,1 milioni del 2022 ed in parte ai maggiori interessi passivi maturati sui nuovi finanziamenti accesi nel corso del 2022.

**Al 31 marzo 2023 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è in sostanziale pareggio, pari ad euro -0,1 milioni** (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 0,02 milioni) inferiore rispetto ad euro 2,3 milioni del 31 marzo 2022; il 1° trimestre 2023 è stato fortemente penalizzato dal cambio normativo inerente il tema delle riqualificazioni che ha rallentato ed in parte bloccato l'operatività di Gabetti Lab per alcuni mesi con ripercussioni negative anche sul franchising e su Abaco Engineering. L'effetto economico complessivo al 31 marzo 2023 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -16 mila (euro -20 mila al 31 marzo 2022), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 475 mila, maggiori ammortamenti per euro 427 mila e maggiori oneri finanziari per euro 65 mila.

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

## AGENCY e CORPORATE SERVICES

L'attività di Agency e Corporate Services che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) al 31 marzo 2023 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 1.412 mila, superiore rispetto ad euro 1.093 mila del 31 marzo 2022.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 13.288 mila, risultano in crescita del 13% rispetto ad euro 11.780 mila del 2021.

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

Tipologia	03/2023	03/2022	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	1.315	1.588	-273	-17%
Home Value	1.365	1.356	9	1%
Corporate	1.115	1.052	63	6%
Portfolio M.	266	262	4	2%
<b>TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA</b>	<b>4.061</b>	<b>4.258</b>	<b>-197</b>	<b>-5%</b>
Abaco	8.052	6.774	1.278	19%
Patrigest	1.175	748	427	57%
<b>TOT. RICAVI CONSULENZA E SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI</b>	<b>9.227</b>	<b>7.522</b>	<b>1.705</b>	<b>23%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>13.288</b>	<b>11.780</b>	<b>1.508</b>	<b>13%</b>

### *Intermediazione immobiliare diretta*

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

I ricavi della rete diretta pari ad euro 4.061 mila sono inferiori, -5%, rispetto ad euro 4.258 mila del 31 marzo 2022; nel dettaglio: Corporate +6%, Portfolio M. +2%, Home Value +1% e Santandrea Luxury Houses & Top Properties -17%. Quest'ultima non ha ancora "raccolto" i frutti del nuovo progetto e degli investimenti effettuati nei primi mesi del 2023 volti a posizionare il brand, già leader nel settore Luxury (target di compravendita tra euro 1 milione ed euro 2,4 milioni), a diventare uno tra i principali operatori anche nel settore Top Properties (target di compravendita oltre euro 2,5 milioni). A tal proposito è stato quindi creato il nuovo marchio Santandrea Luxury Houses & Top Properties, con una innovativa divisione che punta ad accrescere l'offerta nel mercato del lusso.

L'EBITDA dell'Agency diretta pari ad euro 205 mila risulta in crescita rispetto ad euro 138 mila dello scorso anno; i minori costi di segnalazione da parte di terzi hanno più che compensato i minori volumi di ricavi ed i maggiori riaddebiti di servizi corporate da parte della Capogruppo.

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

Al 31 marzo 2023 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Como, Torino, Cuneo, Genova, Bologna, Padova, Ravenna, Firenze, Napoli e Bari, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

### *Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari*

#### Abaco

Si registrano ricavi operativi in crescita pari ad euro 8.052 mila (+19%), rispetto ad euro 6.774 mila del 31 marzo 2022; risultano in miglioramento il Facility +91%, grazie ad alcune lavorazioni straordinarie, l'Hse Energy +97% ed il Property +6%; in riduzione invece Abaco Engineering -16% che opera prevalentemente nel business delle riqualificazioni energetiche e che quindi è stata penalizzata dal cambio normativo avvenuto negli ultimi mesi e che ha interessato il settore.

L'EBITDA è stato pari ad euro 1.062 mila, in miglioramento rispetto ad euro 692 mila del 31 marzo 2022 grazie ai maggiori ricavi solo in parte compensati dai maggiori costi variabili, la cui incidenza percentuale è rimasta però costante e dalla crescita dei costi fissi legati al rafforzamento della struttura operativa necessaria a supportare i volumi di ricavo ed a internalizzare le migliori expertises, oltre all'aumento dei riaddebiti effettuati dalla capogruppo.

## Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 1.175 mila in forte crescita (+57%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno pari ad euro 748 mila grazie soprattutto ad una commessa importante acquisita a fine 2022 che però ha elevati costi di segnalazione esterna. L'EBITDA al 31 marzo 2023 pari ad euro -69 mila risulta leggermente inferiore rispetto ad euro 37 mila del 31 marzo 2022 a seguito di maggiori costi di segnalazione esterna, maggiori riaddebiti di servizi corporate dalla Capogruppo e maggiori costi del personale a seguito del rafforzamento della struttura operativa.

### *Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 31 marzo 2023 è stato pari ad euro 11.938 mila, in crescita (+11%) rispetto ad euro 10.765 mila del 2022 a seguito soprattutto dei costi variabili collegati al maggior volume di ricavi (cresciuti in modo più che proporzionale e pari al 13%) ed all'aumento dei riaddebiti di servizi corporate da parte della capogruppo.

## **REAL ESTATE NETWORK SERVICES**

La linea di business Real Estate Network Services che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti e Grimaldi), la rete Gabetti Condominio (amministratori di condominio) e Gabetti Tec (professionisti e imprese) ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety e Assicurare), al 31 marzo 2023, ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 1.863 mila, inferiore rispetto ad euro 5.650 mila del 31 marzo 2022.

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

Tipologia/ Rete	03/2023	03/2022	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	3.330	4.432	-1.103	-25%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	7.318	24.264	-16.946	-70%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	2.345	1.989	356	18%
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>	<b>12.993</b>	<b>30.685</b>	<b>-17.693</b>	<b>-58%</b>

Il network franchising, nel 2022, includeva Professionecasa S.p.A. (partecipazione di controllo ceduta in data 20 settembre 2022 e mantenuta per il 13,76% nelle partecipazioni valutate ad equity).

*Network franchising immobiliare*

Al 31 marzo 2023 risultano sottoscritti 1.128 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	31/03/2023 Contratti sottoscritti	31/12/2022 Contratti sottoscritti	delta	delta %
Gabetti Franchising Agency	666	678	-12	-2%
Grimaldi Franchising Immobiliare	178	188	-10	-5%
<b>TOTALE Reti controllate al 100%</b>	<b>844</b>	<b>866</b>	<b>-22</b>	<b>-3%</b>
Professionecasa (partecipazione detenuta al 13,76%)	284	308	-24	-8%
<b>TOTALE</b>	<b>1.128</b>	<b>1.174</b>	<b>-46</b>	<b>-4%</b>
Grimaldi Store	4	4	0	0%
Grimaldi Point	6	2	4	200%

Nel corso del primo trimestre 2023 si è registrata nelle agenzie in *franchising* una temporanea riduzione di punti rispetto a fine 2022, 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.

Dopo la cessione di Professionecasa effettuata nel 2022 attraverso un'operazione di management buy-out, nel corso del 2023 è prevista la cessione di Grimaldi, sempre attraverso un'operazione analoga. Questo porterà, come avvenuto con Professionecasa, più autonomia al brand e alla rete, senza però che questo comporti la rinuncia ad un sostegno importante, che continuerà a esserci anche se in modalità differente, da parte del Gruppo Gabetti. Questo permetterà a Grimaldi di mantenere il supporto di alcune funzioni di staff, le economie di scala negli acquisti e nelle convenzioni, la condivisione delle opportunità, la lettura dei nuovi trend e lo sviluppo delle innovazioni sebbene con un governo totalmente autonomo.

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

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

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

Il “toolbox” è una “suite” di strumenti e convenzioni con l’obiettivo di promuovere l’uso del digitale all’interno delle agenzie affiliate; tale servizio lanciato a fine 2020 è stato ulteriormente arricchito nel corso del 2021 e 2022 e comprende importanti convenzioni sottoscritte con i portali di annunci “Immobiliare.it”, “Subito.it” e “Wikicasa” che si aggiunge all’agenzia virtuale plus, al market report ed al servizio di “Whuis”. Al 31 marzo 2023 sono circa n. 741 i contratti sottoscritti relativi al toolbox (n. 714 al 31 dicembre 2022).

I ricavi operativi relativi alle reti Gabetti e Grimaldi sono stati pari ad euro 3.330 mila, inferiori del 25% rispetto ad euro 4.432 mila del 31 marzo 2022, che comprendeva però euro 840 mila relativi a Professionecasa ceduta il 20 settembre 2022; a parità di perimetro i ricavi sarebbero stati in riduzione del 7%. Tale decremento è interamente riconducibile ai minori ricavi di segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche pari ad euro 929 mila rispetto ad euro 1.327 mila del 2022, attività penalizzata dal cambio normativo che ha coinvolto il settore in questi ultimi mesi. Al contrario i ricavi “core” del franchising relativi a fees e royalties sono stati in crescita dell’1% rispetto al 2022, in particolare i ricavi di Gabetti Franchising Agency sono in crescita del 6%.

L’EBITDA al 31 marzo 2023 è stato pari ad euro 398 mila, inferiore rispetto ad euro 651 mila dell’anno precedente per le motivazioni sopra riportate.

#### *Network condominio e tec*

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, 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).

Nel 1° trimestre sono state ottimizzate le reti al fine di eliminare i punti poco attivi ed efficienti. Al 31 marzo 2023 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 188 affiliati (n. 321 al 31 dicembre 2022), mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 352 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 761 al 31 dicembre 2022).

Al 31 marzo 2023 i ricavi operativi di Gabetti Lab per la parte relativa ai compensi corrisposti dalla rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec sono stati pari ad euro 218 mila, inferiori rispetto ad euro 408 mila del 2022; in forte contrazione i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come “General Contractor” nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 6.687 mila, rispetto ad euro 23.857 mila del 2022; come precedentemente accennato quest’attività è stata fortemente penalizzata dal cambio normativo avvenuto in questi mesi e che ha interessato gli incentivi fiscali (ecobonus/sismabonus 110%) che aveva introdotto il Governo Italiano nel 2021 e 2022 che però in questi ultimi mesi sono stati rivisti diverse volte, creando anche situazioni di incertezza e non chiarezza che hanno portato ad un sostanziale blocco delle nuove acquisizioni e un rallentamento dei SAL sui lavori già acquisiti.

Inoltre nel corso del 2022 è partita l’attività diretta di General Contractor ed al 31 marzo 2023 i lavori terminati hanno generato ricavi per euro 413 mila, non presenti al 31 marzo 2022; quest’attività nei prossimi mesi dovrebbe compensare almeno in parte i minori ricavi derivanti dalla segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione.

L’EBITDA al 31 marzo 2023 è pari ad euro 1.477 mila, in riduzione rispetto ad euro 4.853 mila dello scorso anno.



### *Network finanziario*

Monety è la società di mediazione creditizia che sviluppa l'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari (mutui, prestiti personali e cessione del quinto dello stipendio) con un focus specifico sulle agenzie immobiliari di Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa, grazie alle quali sfrutta al meglio il potenziale derivante dal territorio; a febbraio 2022 è stata costituita Assicurare che ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di brokeraggio assicurativo con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

Al 31 marzo 2023 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 2.345 mila, in crescita del 18% rispetto ad euro 1.989 mila del 2022 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 88 milioni di euro (87 milioni di euro l'anno precedente); rispetto al 2022 è migliorata soprattutto la redditività retrocessa dagli Istituti di credito.

L'EBITDA di Monety al 31 marzo 2023 è in sostanziale pareggio rispetto ad euro 83 mila dell'anno precedente, a causa dei maggiori costi di retrocessione alla rete, mentre l'EBITDA di Assicurare al 31 marzo 2023 è leggermente negativo (pari ad euro -45 mila) penalizzato dai costi sostenuti per l'avvio del progetto che è ancora in fase di start-up.

La rete commerciale dei mediatori al 31 marzo 2023 è pari a n. 163 unità (n. 159 al 31 dicembre 2022).

### *Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 31 marzo 2023 risulta pari ad euro 11.203 mila, inferiori del 55% rispetto ad euro 25.169 mila del 2022, prevalentemente a seguito di minori costi variabili su Gabetti Lab legati ai minori volumi di ricavo.

## **CAPOGRUPPO**

Al 31 marzo 2023 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -140 mila, leggermente inferiore rispetto ad euro +18 mila del 2022, prevalentemente per i maggiori costi del personale afferenti la valutazione attuariale dei piani di stock option in base al principio contabile internazionale IFRS 2, al 31 marzo 2023 pari ad euro 204 mila, non presenti l'anno precedente.

## **ALTRI BUSINESS**

Al 31 marzo 2023 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 117 mila, in leggero peggioramento rispetto ad euro -67 mila del 2022 prevalentemente collegato a maggiori riaddebiti di servizi corporate da GPS, maggiori costi di consulenze legali, oltre al risultato di euro -22 mila del Consorzio Work & Build.

## Struttura Patrimoniale Finanziaria

### Patrimonio Netto

Al 31 marzo 2023 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 34.349 mila (euro 34.188 mila al 31 dicembre 2022), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 3.800 mila (euro 3.823 mila al 31 dicembre 2022) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 38.149 mila (euro 38.011 al 31 dicembre 2022).

### Indebitamento Finanziario

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

Dichiarazione sull'indebitamento	31.03.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide	239	140
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	15.027	14.016
C - Altre attività finanziarie correnti	1.615	1.618
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>16.881</b>	<b>15.774</b>
E - Debito finanziario corrente	-7.862	-4.724
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-3.466	-4.363
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-11.328</b>	<b>-9.087</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>5.553</b>	<b>6.687</b>
I - Debito finanziario non corrente	-14.285	-12.643
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-14.285</b>	<b>-12.643</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16</b>	<b>-8.732</b>	<b>-5.956</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.656	-1.632
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-4.082	-4.429
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-5.738</b>	<b>-6.061</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-14.470</b>	<b>-12.017</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2023 ammonta ad euro 14,5 milioni, composto per euro 11,3 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 14,3 milioni non

correnti al netto di euro 16,9 milioni di liquidità, oltre ad euro 5,7 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 8,7 milioni con un incremento di euro 2,7 milioni rispetto al 31 dicembre 2022 principalmente dovuto alla gestione operativa che nel 1° trimestre 2023 è stata in assorbimento per circa euro 2,0 milioni.

L'indebitamento non corrente al 31 marzo 2023 include:

- l'importo di euro 10,3 milioni relativo a cinque mutui chirografari concessi da due istituti di credito e con garanzia SACE all'80%, erogati nel corso del 2022 per un importo totale di euro 16,25 milioni con scadenza a 5 anni, tre a tasso fisso e due a tasso variabile; nella parte corrente sono inoltre presenti euro 3,4 milioni relativi alla quota scadente entro 12 mesi.
- l'importo di euro 4,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

L'indebitamento finanziario corrente al 31 marzo 2023 include:

- l'importo di euro 3,1 milioni relativi ad un contratto di reverse factoring.
- l'importo di euro 3,4 milioni relativo alla quota a breve dei cinque mutui chirografari concessi.
- l'importo di euro 4,8 milioni relativo ad un finanziamento ottenuto grazie ad una operazione di lending crowdfunding immobiliare tramite Recrowd.

Al 31 marzo 2023 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,0 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Alla data del 31 marzo 2023 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:

<b>Dichiarazione sull'indebitamento</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
A - Disponibilità liquide	19	20
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	2.583	1.579
C - Altre attività finanziarie correnti	1.200	1.250
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>3.802</b>	<b>2.849</b>
E - Debito finanziario corrente	-4.708	-4.170
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-33	-285
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-4.741</b>	<b>-4.455</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>-939</b>	<b>-1.606</b>
I - Debito finanziario non corrente	-4.000	-1.500
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-4.000</b>	<b>-1.500</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16</b>	<b>-4.939</b>	<b>-3.106</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-823	-799
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.068	-1.288
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-1.891</b>	<b>-2.087</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-6.830</b>	<b>-5.193</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 31 marzo 2023 ammonta ad euro 6,8 milioni, composto per euro 4,7 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 4,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 3,8 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 4,9 milioni, con un incremento di euro 1,8 milioni rispetto ad euro 3,1 milioni del 31 dicembre 2022 a seguito principalmente di maggiori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate.

L'indebitamento non corrente al 31 marzo 2023 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 31 marzo 2023 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,8 milioni per crediti di firma e carte di credito.

### *Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento*

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

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

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

L'11 aprile è stato convertito in legge il DL del 16 febbraio 2023 che ridisegna il perimetro agevolativo nell'ambito delle riqualificazioni edilizie con cessione del credito.

Dopo mesi di sostanziale blocco, determinato dall'incerto quadro di riferimento normativo, ora è finalmente possibile pianificare una nuova pipeline di sviluppo.

Sviluppo che potrà godere della cessione collegata al Superbonus nella misura del 110% per l'anno in corso, a condizione che la CILAs sia stata presentata nei termini di legge, per il 70% per il 2024 e infine per il 65% per il 2025.

Gabetti Lab ha quindi avviato una complessa ricognizione del proprio portafoglio tuttora in corso, ma già oggi possiamo confermare che il potenziale lavorabile è rappresentato da diverse centinaia di dossier.

E' stato di conseguenza avviato un serrato confronto con i General Contractor, con i professionisti e con le imprese al fine di segmentare il potenziale in due grandi sottoinsiemi in base alla reale capacità operativa. Il primo è rappresentato dai progetti che potenzialmente si possono concludere entro fine 2023 e che potranno quindi godere per intero della cessione al 110%. Un secondo cluster include invece i progetti il cui cronoprogramma termina nel 2024 se non addirittura nel 2025; in questo secondo caso andranno rivisti i conti economici di commessa e le relative offerte per determinare il "netto cessione" a carico del condominio.

Questa attività verrà conclusa entro fine luglio, termine entro il quale si ritiene di avere un quadro più definito e una pipeline affidabile per i mesi a venire.

Tale contesto rende il quadro in cui opera il Gruppo alquanto complesso e gli impatti che ne potrebbero derivare sono al momento non facilmente stimabili. Il Management del Gruppo monitorerà costantemente l'andamento della gestione ed interverrà, eventualmente, con le azioni correttive che riterrà necessarie.

Per gli ulteriori fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al settore in cui opera, si rimanda a quanto riportato nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2022.

*Andamento rispetto alle previsioni di budget*

A livello di ricavi il risultato del 1° trimestre 2023 è sostanzialmente in linea rispetto alle previsioni mentre a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) risulta superiore rispetto alle previsioni di budget grazie anche ad un contenimento delle spese effettuato nei primi mesi dell'anno.

A livello di EBITDA risultano in linea tutte le società, leggermente sotto le attese solamente Gabetti Lab, penalizzata dal cambio normativo sui bonus fiscali e dal conseguente ritardo nell'avvio dei nuovi cantieri della nuova linea di business "General Contractor".

Stante il mutato scenario di riferimento il Management sta lavorando su un aggiornamento delle previsioni di budget.

Anche dal punto di vista finanziario il cash flow operativo è superiore alle previsioni, seppur leggermente inferiore all'anno precedente legato anche alla dinamica di pagamento di alcuni fornitori.

Per la restante parte dell'anno, tra l'altro quella che dal punto di vista della stagionalità del business è più rilevante, si prevede possa esserci un trend positivo e in linea con le attese, sia dal punto di vista economico che finanziario semprechè non vi siano effetti economici particolarmente negativi derivanti dall'inasprimento della crisi internazionale e dal peggioramento dei mercati finanziari.

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

## Rapporti con parti correlate

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2023

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.	289	26		250	15	136	3	
G Rent S.p.A.		114		51	57	2		
Professionecasa S.p.A.		2.720		2.243	181	18		
<b>Totale collegate</b>	<b>289</b>	<b>2.860</b>		<b>2.544</b>	<b>253</b>	<b>156</b>	<b>3</b>	
<b>Società consociate</b>								
Albarella S.r.l.		5			5			
Marcegaglia Holding S.r.l.		155			71			
Canonici Salvatore				10		2		
Canonici Andrea				20		3		
Euro Energy Group S.r.l.		7			5			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		72			47			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		20						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		129			24			
Marcegaglia Investments S.r.l.			4.033					33
Marcegaglia Plates S.r.l.		27			8			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		77			36			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		66		69	47	2		
Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.A.		11			9			
<b>Totale consociate</b>		<b>574</b>	<b>4.033</b>	<b>99</b>	<b>257</b>	<b>7</b>		<b>33</b>
<b>TOTALE</b>	<b>289</b>	<b>3.434</b>	<b>4.033</b>	<b>2.643</b>	<b>510</b>	<b>163</b>	<b>3</b>	<b>33</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>1.916</b>	<b>200.823</b>	<b>31.351</b>	<b>168.115</b>	<b>26.381</b>	<b>20.887</b>	<b>13</b>	<b>367</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>15%</b>	<b>2%</b>	<b>13%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>23%</b>	<b>9%</b>

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2023

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.	410	1.762		402	521	47	3	
Tree Real Estate S.r.l.		1.465	1.010	42	204			9
Gabetti Agency S.p.A.	14.137	3.979		793	844	146	112	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.098	3.345	740	93			27
Patrigest S.p.A.		1.239		33	161			
Gabetti Franchising S.r.l.		1.009		91	330			
Grimaldi Franchising S.p.A.		396		81	38			
Abaco Engineering S.r.l.		996	353		81			3
Monety S.r.l.		519		698	52			
Gabetti Lab S.p.A.		10.015		12	63			
Moon Energy S.r.l.	435	12		56	6		3	
AssicuraRE S.r.l.		23		32	11			
<b>Totale controllate</b>	<b>14.982</b>	<b>22.513</b>	<b>4.708</b>	<b>2.980</b>	<b>2.404</b>	<b>193</b>	<b>118</b>	<b>39</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		26			15			
G Rent S.p.A.		208		39	12	2		
Professionecasa S.p.A.		585		33	51			
<b>Totale collegate</b>		<b>819</b>		<b>72</b>	<b>78</b>	<b>2</b>		
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				10		2		
Marcegaglia Investments S.r.l.			4.033					33
<b>Totale consociate</b>			<b>4.033</b>	<b>10</b>		<b>2</b>		<b>33</b>
<b>TOTALE</b>	<b>14.982</b>	<b>23.332</b>	<b>8.741</b>	<b>3.062</b>	<b>2.482</b>	<b>197</b>	<b>118</b>	<b>72</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions S.p.A</b>	<b>16.182</b>	<b>24.570</b>	<b>10.632</b>	<b>6.926</b>	<b>2.487</b>	<b>1.334</b>	<b>122</b>	<b>94</b>
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	93%	95%	82%	44%	99%	15%	97%	77%

## Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 11.900 mila (di cui relativi a Gabetti Lab euro 5180 mila), anche per effetto della normale gestione del flusso incassi (a volte in ritardo rispetto alle scadenze previste)/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 423 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

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

Non si segnalano sospensioni di servizi.

## Le Persone

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

	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	54	54	53
GABETTI AGENCY S.p.A.	51	45	45
PATRIGEST S.p.A.	13	14	11
ABACO TEAM S.p.A.	78	80	79
ABACO ENGINEERING S.r.l.	4	4	6
TREE REAL ESTATE S.r.l.	3	3	3
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	7	8	8
PROFESSIONECASA S.p.A.	0	0	3
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	5	5	5
MONETY S.r.l.	18	19	17
GABETTI LAB S.p.A.	26	27	25
ASSICURARE S.r.l.	1	0	0
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>255</b>

	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2022
DIRIGENTI	16	17	16
QUADRI	27	28	27
IMPIEGATI	185	182	179
PORTIERI	32	32	33
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>255</b>

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 98 collaboratori autonomi (n. 100 unità a fine esercizio 2022) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 11 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 18 collaboratori a fine esercizio 2022); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 30 collaboratori autonomi (n. 25 risorse a fine esercizio 2022); in Patrigest S.p.A. operano n. 13 collaboratori autonomi (n. 13 collaboratori a fine 2022), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 29 collaboratori autonomi (n. 28 collaboratori a fine 2022), in Monety S.r.l. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 163 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 159 consulenti del credito a fine 2022), in Gabetti Lab S.p.A. operano n. 9 collaboratori autonomi (n. 10 unità a fine esercizio 2022), in Assicurare S.r.l. operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 5 unità a fine esercizio 2022).

## Avviamenti e impairment test

Al 31 marzo 2023 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.870 mila, di cui euro 7.236 mila relativi alla rete in franchising, euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi (successivamente fusa in Monety), interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate.

Nei primi 3 mesi dell'esercizio 2022 gli Amministratori non hanno rilevato alcun *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate pertanto non si è reso necessario l'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2022.

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.

## Operazioni rilevanti avvenute nel 1° trimestre dell'esercizio

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

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

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

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

In data 28 aprile 2023 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato 2022. L'Assemblea in sede ordinaria ha, poi, nominato il Consiglio di Amministrazione che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2025.

*Evoluzione prevedibile della gestione*

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

Sono in corso strategie di modifica del business della riqualificazione, puntando anche sull'attività di general contractor, che si presume produrranno risultati importanti già dai prossimi mesi.

**Milano, 12 maggio 2023**

p. Il Consiglio di Amministrazione  
**Il Presidente**  
Fabrizio Prete



### **Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari**

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2023 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

**Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari**

Marco Speretta

**Milano, 12 maggio 2023**