



Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata

Situazione al 30 Giugno 2023



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

INDICE

Relazione intermedia sulla gestione

- 6. Organi Sociali
- 8. Cariche Sociali e deleghe conferite
- 9. Struttura del Gruppo
- 10. Composizione del capitale sociale
- 10. Azionariato
- 11. Conto Economico consolidato di sintesi
- 12. Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
- 13. Risultati consolidati e andamento delle aree di business
- 26. Struttura Patrimoniale-Finanziaria
- 30. Andamento rispetto alle previsioni di *budget*
- 31. Avviamenti ed *impairment test*
- 31. Le Persone
- 33. Operazioni rilevanti avvenute nel semestre
- 34. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

Bilancio consolidato semestrale abbreviato (di seguito anche "Bilancio Consolidato")

- 36. Situazione Patrimoniale-Finanziaria
- 38. Conto Economico
- 39. Conto Economico complessivo
- 40. Prospetto delle variazioni del patrimonio netto
- 41. Rendiconto finanziario

42. Note illustrative

61. 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

62. Relazione della Società di Revisione

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

ORGANI SOCIALI**Consiglio di Amministrazione**

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

Collegio Sindacale

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

Società di Revisione

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

Comitato Controllo e Rischi

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

Comitato Nomine e Politiche Retributive

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

Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

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

Lead Independent Director

Franco Carlo Papa

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

Roberto Busso

Organismo di Vigilanza

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

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

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

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

CARICHE SOCIALI E DELEGHE CONFERITE

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

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

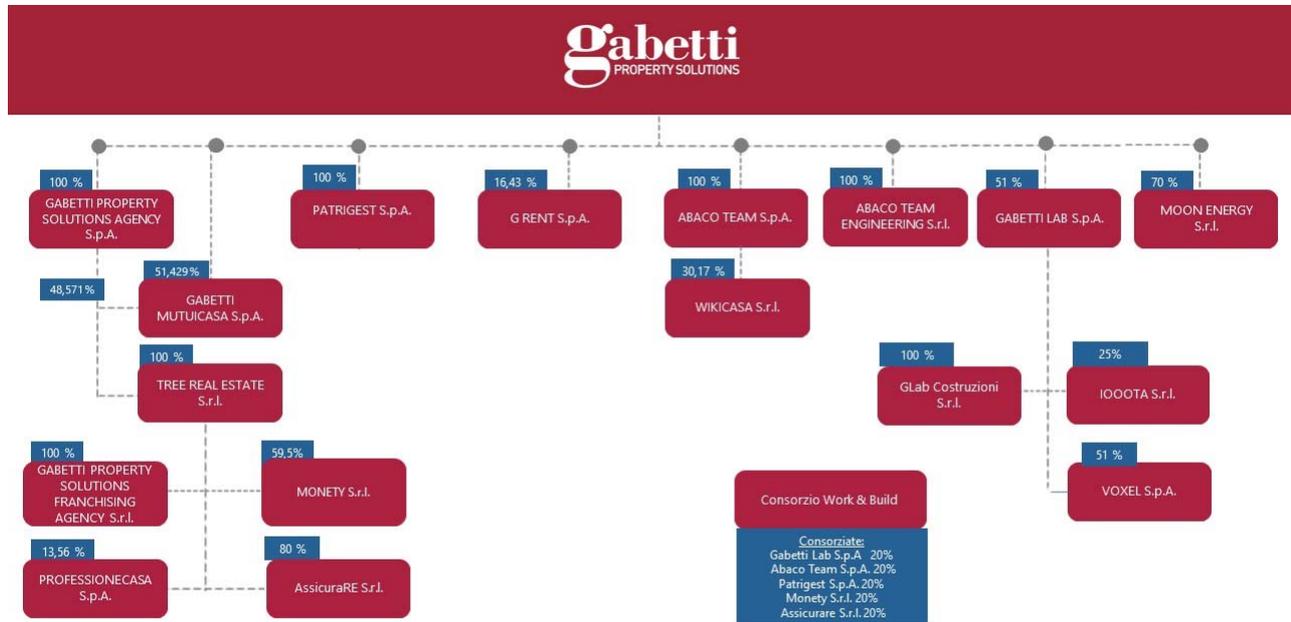
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Roberto Busso sempre entro determinati limiti di spesa.

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

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

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

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 30 GIUGNO 2023



30 GIUGNO 2023

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 2023, risulta pari ad euro 42.100 mila (euro 38.414 mila al 31 dicembre 2022).

AZIONI PROPRIE

Al 30 giugno 2023 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 31/07/2023

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)	01.01.2023 30.06.2023	01.01.2022 30.06.2022
AGENCY e CORPORATE SERVICES		
Ricavi da attività di agency	8.557	11.873
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	18.790	15.350
Altri proventi	317	192
Costi e spese operative	-24.915	-23.624
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	2.749	3.790
REAL ESTATE NETWORK SERVICES		
Ricavi network franchising immobiliare	5.902	9.946
Ricavi network condominio e tec	22.012	56.033
Ricavi network finanziario	4.890	4.551
Altri proventi	349	222
Costi e spese operative	-28.384	-56.897
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	4.769	13.855
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	-370	-80
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	7.148	17.565
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-212	-217
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	6.936	17.348
Ammortamenti	-1.291	-1.320
Accantonamenti	-516	-19
Svalutazioni	-2.953	-4.008
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-4.760	-5.346
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	2.176	12.001
Proventi ed oneri da partecipazioni	-116	-151
Proventi finanziari	21	14
Oneri finanziari	-2.239	-555
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-2.334	-692
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-158	11.309
IMPOSTE SUL REDDITO	-91	-1.180
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-249	10.129
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	-792	-3.329
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-1.041	6.800

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2023	31.12.2022
Crediti finanziari	221	423
Debiti per imposte sul reddito	-815	-410
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	42.037	30.023
Capitale netto di funzionamento	41.443	30.036
Imposte anticipate e differite	7.621	7.292
Immobilizzazioni immateriali nette	7.068	9.285
Immobilizzazioni materiali nette	6.790	6.725
Partecipazioni	1.626	1.082
Altre attività	214	179
Attività (passività) fisse nette	23.319	24.563
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.892	-1.928
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	60.227	50.028
Debiti finanziari a breve termine	21.099	10.719
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-12.472	-15.774
Debiti finanziari a medio/lungo termine	15.763	17.072
Indebitamento finanziario netto	24.390	12.017
Capitale e riserve di terzi	2.192	3.823
Patrimonio netto del Gruppo	33.645	34.188
Totale	60.227	50.028

RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

L'analisi dei dati 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); a partire dal 4° trimestre del 2022 si è delineata un'inversione di tendenza rispetto ai trimestri precedenti che risultavano in crescita.

L'analisi dei dati puntuali del 1° trimestre del 2023 ha infatti registrato una contrazione pari all' 8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio -8,26% nel settore Residenziale e -2,6% nel mercato degli Usi diversi).

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 macroeconomica 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 procedere con la cessione dei crediti fiscali 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 e 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.

Inoltre per accelerare ulteriormente le lavorazioni dei progetti in portafoglio, Gabetti Lab, oltre a creare al suo interno una divisione che opera direttamente come Appaltatore, ha costituito una società (Glab Costruzioni S.r.l.) ed ha acquisito a giugno il 51% di Voxel Spa; entrambe le società svolgeranno l'attività di appaltatore.

In tale contesto, i ricavi operativi del Gruppo al 30 giugno 2023 ammontano ad euro 60,8 milioni, in riduzione del 38% rispetto ad euro 98,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente 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%); tale fenomeno ha comportato una rivisitazione delle strategie della società su questa linea di business che produrranno risultati più significativi a partire dal 2° semestre puntando a recuperare il calo seppur con un mix diverso di ricavi e di marginalità. Anche i ricavi di Gabetti Agency si sono ridotti, complice una contrazione del mercato e lo slittamento della chiusura di alcune importanti operazioni del Corporate per cui l'attività è già conclusa ma potranno essere contabilizzati solo nei mesi successivi.

Sono risultati superiori dell' 1% i ricavi della linea di business Agency e Corporate Services; in forte crescita i ricavi di Patrigest (+47%), grazie ad una commessa importante acquisita a fine 2022 e di Abaco (+19%), in contrazione invece l'Agency diretta (-28%); mentre la linea di business Real Estate Network Services è risultata inferiore (-53%), penalizzata, come accennato precedentemente, da una contrazione dei ricavi di Gabetti Lab legati agli incentivi fiscali (-61%); anche i ricavi del franchising sono stati penalizzati dalle minori segnalazioni di lavori di riqualificazione energetica e dal deconsolidamento di Professionecasa (ceduta a settembre 2022), in crescita invece i ricavi "core" del franchising e della segnalazione finanziaria.

Al 30 giugno 2023 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **7,1 milioni**, inferiore rispetto ad euro 17,6 milioni del 2022, a seguito soprattutto all'effetto del cambio normativo sulle attività connesse alla riqualificazione degli edifici.

Nel dettaglio per linea di business, in leggera riduzione rispetto all'anno precedente risulta la business unit Agency e Corporate Services, dove l'ottima performance di Abaco è stata compensata dalla riduzione di Patrigest (prevalentemente legata ad elevati costi variabili su un'importante commessa acquisita) e di Gabetti Agency (dovuta ai minori ricavi soprattutto nel settore Corporate legati allo slittamento della chiusura di alcune importanti operazioni); in maggiore riduzione rispetto al 2022 è risultata 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 2,2 milioni, inferiore rispetto al 30 giugno 2022 pari ad euro 12,0 milioni soprattutto per gli effetti derivanti dalla riduzione dell'EBITDA sopra evidenziati, in parte compensati dalle minori svalutazioni crediti pari ad euro 3,0 milioni rispetto ad euro 4,0 milioni del 2022, in riduzione in particolare su Gabetti Lab. Al 30 giugno 2023 si registrano inoltre accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 0,5 milioni.

I costi operativi, pari ad euro 53,3 milioni sono diminuiti del 34% rispetto al 30 giugno 2022 (pari ad euro 80,5 milioni) essendo collegati alla contrazione del volume di ricavi.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 30 giugno 2023 è stato pari ad euro 2,7 milioni (inclusivo di euro 0,5 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in riduzione del 27% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'Agency Diretta ha registrato ricavi che sono risultati in diminuzione (-28%). A livello dei singoli settori l'andamento è stato il seguente: Corporate -42%, Portfolio M. -14%, Home Value -15% e Santandrea -24%. L'EBITDA pari ad euro 0,4 milioni è risultato inferiore rispetto ad euro 1,9 milioni del 30 giugno 2022 per effetto soprattutto dei minori ricavi.

Al 30 giugno 2023 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 19% rispetto al 2022, grazie al Facility (+62%) e al dipartimento HSE Energy (+68%); in riduzione invece è risultato il Loans (-13%) per la parte perizie Retail.

L'EBITDA è pari ad euro 1,8 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 1,2 milioni dell'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 47% rispetto all'anno precedente, grazie ad un'importante commessa acquisita a fine 2022 che però ha scontato costi importanti di natura commerciale; l'EBITDA, è stato pertanto pari ad euro 0,1 milioni, inferiore rispetto ad euro 0,3 milioni del 30 giugno 2022.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 4,8 milioni (inclusivo di euro 0,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in riduzione rispetto ad euro 13,9 milioni del 30 giugno 2022 (che comprendeva peraltro l'effetto positivo per euro 0,2 milioni derivante da Professionecasa ceduta successivamente in data 20 settembre 2022).

In linea con le attese si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti, che conta n. 683 contratti al 30 giugno 2023, in crescita di n. 5 punti netti rispetto a fine 2022. Il 13 giugno 2023 in linea con la strategia del Gruppo di puntare su un'unica rete e un unico marchio, è stato ceduto il 100% di Grimaldi franchising attraverso un'operazione di management buy-out.

Al 30 giugno 2023 sono presenti euro 0,7 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da agenzie affiliate (Gabetti euro 653 mila e Grimaldi euro 31 mila), in sensibile riduzione rispetto ad euro 4,5 milioni dello scorso anno (di cui euro 0,9 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 con ricavi pari a 1,1 milioni. I ricavi "core" relativi a fees e royalties sono in crescita del 4% rispetto al 30 giugno 2022 (soprattutto con riferimento al marchio "Gabetti Franchising Agency", +8%).

L'EBITDA è stato pari ad euro 0,6 milioni (di cui euro -21 mila la quota di Grimaldi fino alla cessione del 13 giugno 2023), in riduzione rispetto ad euro 1,5 milioni del 30 giugno 2022 (di cui euro 0,2 milioni relativi a Professionecasa ceduta il 20 settembre 2022 ed euro 0,1 milioni di Grimaldi).

Prosegue l'attività di Gabetti Lab nella riqualificazione degli edifici, su cui è stata fatta nel 1° semestre un'ottimizzazione delle reti Condominio e Tec al fine di adeguare la rete ai nuovi livelli di attività: al 30 giugno 2023 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 192 affiliati (n. 321 al 31 dicembre 2022) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 306 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 761 al 31 dicembre 2022).

Al 30 giugno 2023 i ricavi complessivi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 20,7 milioni, inferiori rispetto ad euro 56,0 milioni del 30 giugno 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 4,1 milioni, rispetto ad euro 12,1 milioni dell'anno precedente. Al 30 giugno 2023 i ricavi derivanti dall'attività diretta di Appaltatore (attività partita alla fine

del 2022) sono pari ad euro 6,7 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 i minori ricavi derivanti dalla segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione. Al 30 giugno 2023 sono inoltre presenti ricavi per euro 6,5 milioni inerenti al progetto "smart building", nuova linea di business partita quest'anno e relativa a servizi di installazione e gestione di soluzioni "HW – SW" per monitorare i consumi energetici negli edifici.

Sempre con riferimento all'attività di appaltatore, in data 5 giugno 2023 Gabetti Lab ha acquisito il 51% di Voxel S.p.a., i cui ricavi (per la quota del periodo) sono stati pari ad euro 1,3 milioni, con l'obiettivo di rafforzare la spinta su quest'attività in modo da lavorare e chiudere entro fine 2023 il maggior numero di cantieri collegati agli incentivi fiscali 110% e velocizzare la chiusura di tutti i progetti in portafoglio.

Al 30 giugno 2023 risulta in crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Money ed Assicurare, quest'ultima società costituita a febbraio 2022, partecipata all' 80% dal Gruppo, con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

Al 30 giugno 2023 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 4,9 milioni, superiori rispetto ad euro 4,6 milioni del 30 giugno 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 -0,4 milioni (inclusivo di euro 0,45 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), inferiore rispetto ad euro -0,1 milioni 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 30 giugno 2023 pari ad euro 0,4 milioni, non presenti l'anno precedente.

Al 30 giugno 2023 il settore Altri Business ha evidenziato un EBITDA negativo per euro -0,2 milioni, allineato all'anno precedente.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 6,9 milioni, inferiore rispetto ad euro 17,3 milioni del 30 giugno 2022 principalmente a seguito dei sopra citati effetti nel

business delle riqualificazioni ed alla contrazione dei ricavi di Agency per lo slittamento della chiusura di alcune operazioni del Corporate.

Al 30 giugno 2023 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 4,8 milioni, di cui euro 0,9 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 0,9 milioni nel 2022) è risultata inferiore rispetto ad euro 5,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,3 milioni allineati rispetto al 2022 e minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 2,9 milioni, rispetto ad euro 4,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, decremento soprattutto relativo a Gabetti Lab il cui ammontare dei crediti e la relativa rischiosità ha richiesto meno svalutazioni rispetto all'anno precedente. Al 30 giugno 2023 sono inoltre presenti euro 0,5 milioni di accantonamenti al fondo rischi e oneri (euro 19 mila al 30 giugno 2022).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 2,3 milioni, in peggioramento rispetto ad euro -0,7 milioni del 30 giugno 2022, dovuto in parte alla minusvalenza di euro 1 milione derivante dalla vendita del 100% di Grimaldi attraverso un'operazione di management buy-out ed in parte ai maggiori interessi passivi maturati sui nuovi finanziamenti accesi nel corso del 2022.

Al 30 giugno 2023 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è negativo per euro un milione (già considerati gli utili di competenza di terzi per euro 0,8 milioni), inferiore rispetto ad euro 6,8 milioni del 30 giugno 2022; il 1° semestre 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; inoltre hanno pesato lo slittamento della chiusura di alcune operazioni del Corporate e la minusvalenza di euro 1 milione derivante dalla vendita di Grimaldi, operazione non ripetibile e al netto della quale il risultato sarebbe in sostanziale pareggio.

L'effetto economico complessivo al 30 giugno 2023 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -36 mila (euro -45 mila al 30 giugno 2022), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.007 mila, maggiori ammortamenti per euro 911 mila e maggiori oneri finanziari per euro 132 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 30 giugno 2023 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 2.749 mila, inferiore rispetto ad euro 3.790 mila del 30 giugno 2022.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 27.347 mila, risultano sostanzialmente allineati rispetto ad euro 27.223 mila del 2022.

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

Tipologia	06/2023	06/2022	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	2.393	3.142	-749	-24%
Home Value	2.813	3.316	-503	-15%
Corporate	2.676	4.633	-1.957	-42%
Portfolio M.	675	782	-107	-14%
TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA	8.557	11.873	-3.316	-28%
Abaco	16.112	13.529	2.583	19%
Patrigest	2.678	1.821	857	47%
TOT. RICAVI CONSULENZA E SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI	18.790	15.350	3.440	22%
TOTALE	27.347	27.223	124	0%

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 8.557 mila sono inferiori del 28%, rispetto ad euro 11.873 mila del 30 giugno 2022; nel dettaglio si evidenziano i seguenti andamenti: Corporate -42%, Portfolio M. -14%, Home Value -15% e Santandrea Luxury Houses & Top Properties -24%.

Quest'ultima non sta ancora beneficiando del progetto e degli investimenti effettuati nei primi mesi del 2023 volti a posizionare il brand, già leader nel settore Luxury (target di compravendita tra euro 1 milione ed euro 2,4 milioni), a diventare uno tra i principali operatori anche nel settore Top Properties (target di compravendita oltre euro 2,5 milioni). A tal proposito è stato quindi creato il nuovo marchio Santandrea Luxury Houses & Top Properties, con una innovativa divisione che punta ad accrescere l'offerta nel mercato del lusso. Per quanto riguarda il Corporate, come precedentemente accennato, sullo scostamento negativo hanno pesato lo slittamento di alcune importanti operazioni che verranno chiuse nei prossimi mesi.

L'EBITDA dell'Agency diretta è pari ad euro 381 mila e risulta inferiore rispetto ad euro 1.896 mila dello scorso anno, sostanzialmente a seguito dei minori volumi di ricavi.

La scelta strategica che ha intrapreso il Gruppo negli ultimi anni è di sviluppare nelle aree ritenute più interessanti gli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e tecnici.

Al 30 giugno 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 16.112 mila (+19%), rispetto ad euro 13.529 mila del 30 giugno 2022; risultano in miglioramento il Facility +62%, l'Hse Energy +68%, il Property +6%, l'Audit +4% ed anche Abaco Engineering +5%; si registra invece un andamento negativo per il Loans (-13%) per la parte perizie Retail.

L'EBITDA è stato pari ad euro 1.807 mila, in miglioramento rispetto ad euro 1.176 mila del 30 giugno 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 2.678 mila, in forte crescita (+47%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno pari ad euro 1.821 mila grazie soprattutto ad una commessa importante acquisita a fine 2022 che però ha elevati costi commerciali. L'EBITDA al 30 giugno 2023 pari ad euro 95 mila risulta inferiore rispetto ad euro 276 mila del 30 giugno 2022, a seguito di maggiori costi commerciali, maggiori riaddebiti di servizi corporate dalla Capogruppo e maggiori costi del personale a seguito del rafforzamento della struttura operativa.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 30 giugno 2023 è stato pari ad euro 24.915 mila, in crescita (+5%) rispetto ad euro 23.624 mila del 2022 a seguito soprattutto dei costi variabili su Abaco e Patrigest collegati al maggior volume di ricavi ed all'aumento dei riaddebiti di servizi corporate da parte della capogruppo.

REAL ESTATE NETWORK SERVICES

La linea di business Real Estate Network Services, che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti e Grimaldi fino al 13 giugno), la rete Gabetti Condominio (amministratori di condominio) e Gabetti Tec (professionisti e imprese) ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety e Assicurare), al 30 giugno 2023 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 4.769 mila, inferiore rispetto ad euro 13.855 mila del 30 giugno 2022.

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

Tipologia/ Rete	06/2023	06/2022	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	5.902	9.946	-4.044	-41%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	22.012	56.033	-34.021	-61%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	4.890	4.551	339	7%
TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES	32.804	70.530	-37.726	-53%

Il network franchising nel 2022 includeva Professionecasa S.p.A. (partecipazione di controllo ceduta in data 20 settembre 2022 e mantenuta per il 13,56% nelle partecipazioni valutate ad equity) per un volume di ricavi pari a 1,9 milioni. L'ulteriore delta rispetto all'esercizio precedente è principalmente imputabile ai minori ricavi per segnalazione di lavori di riqualificazione di Gabetti Lab.

Network franchising immobiliare

Al 30 giugno 2023 risultano sottoscritti 683 contratti di affiliazione in crescita rispetto a 678 del 31 dicembre 2022.

Nel corso del primo semestre 2023 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in franchising, dopo una temporanea riduzione di punti avvenuta nel primo trimestre del 2023 dovuto alla risoluzione dei punti non performanti, nel secondo trimestre del 2023 sono stati sottoscritti 23 nuovi contratti di affiliazione dimostrando l'elevata forza di attrazione del marchio Gabetti.

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

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

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

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

Tree Re, che nei primi mesi del 2023 ha rivisto la propria strategia ed il proprio focus spostandosi verso la vendita alle agenzie immobiliari affiliate di Gabetti, Professionecasa e Grimaldi ed in futuro anche verso le agenzie no-brand di: servizi quali ad esempio il pacchetto "Toolbox", strumenti come il gestionale my agency e la formazione. Anche in questo caso è stato creato un nuovo marchio e un nuovo payoff.

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 30 giugno 2023 sono n. 751 i contratti sottoscritti relativi al toolbox (n. 714 al 31 dicembre 2022).

I ricavi operativi relativi alle reti Gabetti e Grimaldi (fino al 13 giugno 2023) sono stati pari ad euro 5.902 mila, inferiori del 41% rispetto ad euro 9.946 mila del 30 giugno 2022, che comprendeva però euro 1.922 mila relativi a Professionecasa ceduta il 20 settembre 2022; a parità di perimetro i ricavi sarebbero stati in riduzione del 26%. Tale decremento è interamente riconducibile ai minori ricavi di segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche pari ad euro 684 mila rispetto ad euro 3.606 mila del 2022 (al netto di Professionecasa), attività penalizzata dal cambio normativo che ha coinvolto il settore in questi ultimi mesi. Al contrario i ricavi "core" del franchising relativi a fees e royalties di Gabetti Franchising Agency e gli altri ricavi principalmente riferiti alla vendita del pacchetto Toolbox sono in crescita del 18%.

L'EBITDA al 30 giugno 2023 è stato pari ad euro 639 mila, inferiore rispetto ad euro 1.591 mila dell'anno precedente (che comprendeva euro 168 mila di Professionecasa ceduta il 20 settembre 2022) a seguito della contrazione dei ricavi per segnalazione di operazioni di riqualificazione sopra evidenziata; inoltre nel primo semestre 2023 sono presenti euro 250 mila relativi alla convention Gabetti Franchising, non effettuata nel 2022.

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° semestre sono state adeguate ed ottimizzate le reti ai nuovi livelli di attività. Al 30 giugno 2023 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 192 affiliati (n. 321 al 31 dicembre 2022), mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 306 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 761 al 31 dicembre 2022).

Al 30 giugno 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 486 mila, inferiori rispetto ad euro 889 mila del 2022; in forte contrazione risultano i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come "General Contractor" nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 7.010 mila, rispetto ad euro 55.143 mila del 2022; come precedentemente accennato quest'attività è stata fortemente penalizzata dal cambio normativo avvenuto in questi mesi relativamente agli incentivi fiscali (ecobonus/sismabonus 110%) che aveva introdotto il Governo Italiano nel 2021 e 2022. Tali modifiche hanno determinato una situazione di incertezza e non chiarezza che ha causato un sostanziale blocco delle nuove acquisizioni e un rallentamento dei SAL sui lavori già acquisiti.

Nel corso del 2022 è partita l'attività diretta di Appalto ed al 30 giugno 2023 i lavori hanno generato ricavi per euro 6.717 mila, non presenti al 30 giugno 2022; quest'attività nei prossimi mesi dovrebbe compensare i minori ricavi derivanti dalla segnalazione a terzi di lavori di riqualificazione.

Al 30 giugno 2023 sono inoltre presenti euro 6.518 mila relativi al progetto "smart building", nuova linea di business relativa a servizi di installazione e gestione di soluzioni "Hardware – Software" per monitorare i consumi energetici negli edifici.

In data 5 giugno Gabetti Lab ha acquisito il 51% di Voxel s.p.a. società che opera come Appaltatore, i cui ricavi per la quota del periodo sono stati pari ad euro 1.282 mila, con l'obiettivo di chiudere entro fine 2023 il maggior numero di cantieri collegati agli incentivi fiscali 110% e velocizzare la chiusura di tutti i progetti in portafoglio.

L'EBITDA al 30 giugno 2023 è pari ad euro 4.154 mila, in riduzione rispetto ad euro 12.101 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 S.r.l. che ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di brokeraggio assicurativo con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate.

Nonostante un mercato negativo, al 30 giugno 2023 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 4.890 mila, in crescita del 7% rispetto ad euro 4.551 mila del 2022, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 180 milioni di euro (189 milioni di euro l'anno precedente) ma con un miglioramento del margine di contribuzione.

L'EBITDA di Monety al 30 giugno 2023 è in sostanziale pareggio rispetto ad euro 114 mila dell'anno precedente, a causa dei maggiori costi di retrocessione alla rete, mentre l'EBITDA di Assicurare al 30 giugno 2023 è leggermente negativo (pari ad euro -46 mila) penalizzato dai costi sostenuti per l'avvio del progetto che è ancora in fase di start-up.

La rete commerciale dei mediatori al 30 giugno 2023 è pari a n. 175 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 30 giugno 2023 risulta pari ad euro 28.384 mila, inferiori del 50% rispetto ad euro 56.897 mila del 2022, prevalentemente a seguito di minori costi variabili su Gabetti Lab legati ai minori volumi di ricavo.

CAPOGRUPPO

Al 30 giugno 2023 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -370 mila, inferiore rispetto ad euro -80 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 30 giugno 2023 pari ad euro 408 mila, non presenti l'anno precedente.

ALTRI BUSINESS

Al 30 giugno 2023 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 212 mila, in linea rispetto al 2022.

STRUTTURA PATRIMONIALE FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2023 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 33.645 mila (euro 34.188 mila al 31 dicembre 2022), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 2.192 mila (euro 3.823 mila al 31 dicembre 2022) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 35.837 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	30.06.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide	134	140
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	10.725	14.016
C - Altre attività finanziarie correnti	1.613	1.618
D - Liquidità (A + B + C)	12.472	15.774
E - Debito finanziario corrente	-15.984	-4.724
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-3.499	-4.363
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-19.483	-9.087
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-7.011	6.687
I - Debito finanziario non corrente	-11.427	-12.643
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-11.427	-12.643
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-18.438	-5.956
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.616	-1.632
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-4.336	-4.429
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-5.952	-6.061
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-24.390	-12.017

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2023 ammonta ad euro 24,4 milioni, composto per euro 19,5 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 11,4 milioni non correnti al netto di euro 12,5 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,0 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 18,4 milioni con un incremento di euro 12,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2022, di cui euro 3,7 milioni di competenza di Voxel acquisita il 5 giugno 2023; la parte restante è dovuta principalmente alla gestione operativa che nel 1° semestre 2023 è stata in assorbimento per circa euro 7,3 milioni (di cui euro 3,9 milioni riconducibili a Gabetti Lab/Voxel).

L'indebitamento non corrente al 30 giugno 2023 include:

- o l'importo di euro 9,4 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;

- o l'importo di euro 2,0 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 30 giugno 2023 include:

- o l'importo di euro 3,6 milioni relativo ad un contratto di reverse factoring;
- o l'importo di euro 3,4 milioni relativo alla quota a breve dei cinque mutui chirografari concessi;
- o l'importo di euro 7,3 milioni relativo ad due finanziamenti ottenuti grazie a due operazione di lending crowdfunding;
- o l'importo di euro 5,1 milioni relativo al finanziamento soci a breve termine concesso dagli azionisti di Voxel S.p.A (capitale euro 4,7 milioni oltre ad interessi maturati per euro 0,4 milioni);
- o l'importo di euro 0,07 di interessi sul finanziamento soci dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.

Al 30 giugno 2023 è presente una linea di credito concessa dal sistema bancario per euro un milione per crediti di firma e carte di credito oltre ad euro un milione di scoperto di cassa su Gabetti Lab (ad oggi non utilizzato).

Alla data del 30 giugno 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:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide	16	20
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	1.465	1.579
C - Altre attività finanziarie correnti	1.200	1.250
D - Liquidità (A + B + C)	2.681	2.849
E - Debito finanziario corrente	-5.200	-4.170
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-67	-285
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-5.267	-4.455
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-2.586	-1.606
I - Debito finanziario non corrente	-2.000	-1.500
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-2.000	-1.500
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-4.586	-3.106
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-710	-799
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.019	-1.288
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-1.729	-2.087
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-6.315	-5.193

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 giugno 2023 ammonta ad euro 6,3 milioni, composto per euro 5,3 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 2,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 2,7 milioni di liquidità, oltre ad euro 1,7 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 4,6 milioni, con un incremento di euro 1,5 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 30 giugno 2023 include l'importo di euro 2,0 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 2023 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

A livello di ricavi il risultato del 1° semestre 2023 è complessivamente inferiore rispetto alle previsioni, prevalentemente a seguito della contrazione dei ricavi inerenti i lavori di riqualificazione che ha inciso sulla linea di business Agency e Corporate Services. La linea Agency e Corporate Services presenta invece un volume di ricavi complessivamente in linea con le attese anche se con dinamiche diverse (buon risultato di Abaco, in ritardo l'Agency).

A livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) risultano sostanzialmente in linea tutti gli indicatori 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, 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 ove svolge il ruolo di appaltatore e Gabetti Agency per i minori ricavi, complice la contrazione del mercato immobiliare e lo slittamento della chiusura di alcune operazioni del Corporate.

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo è inferiore alle previsioni di budget; hanno pesato alcuni pagamenti di fornitori slittati dall'anno precedente, il pagamento dei premi e lo slittamento dell'incasso di alcune importanti posizioni; per la parte Gabetti Lab l'andamento finanziario è sostanzialmente allineato alle previsioni.

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 dal punto di vista economico, mentre per quanto riguarda la dinamica finanziaria, soprattutto con riferimento a Gabetti Lab, le previsioni sono state riviste sulla base dell'attività di Appaltatore che sta sempre più aumentando i volumi e che richiede pagamenti iniziali e mensili alle imprese costruttrici ed incassi successivi ai SAL fiscali tramite cessione del credito; a tal riguardo il Gruppo ha già negoziato nuove linee di credito sia con Istituti di credito sia con il socio di riferimento per poter finanziare l'esborso iniziale.

Il Gruppo Gabetti monitorerà attentamente e costantemente l'evoluzione esterna ed interna all'azienda per intervenire prontamente qualora necessario adottando gli opportuni correttivi.

AVVIAMENTI ED IMPAIRMENT TEST

Al 30 giugno 2023 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 5.759 mila, di cui euro 5.125 mila relativi alla rete in franchising (ridotto rispetto al 31 dicembre 2022 per euro 2.111 mila in seguito alla cessione dell' 100% di Grimaldi Franchising S.p.A. ed il relativo deconsolidamento), euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi (successivamente fusa in Monety), interamente allocati alla CGU ("cash generating unit") Tree Real Estate.

Nei primi 6 mesi dell'esercizio 2023 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.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in looota S.r.l. per euro 402 mila.

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

	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	54	54	54
GABETTI AGENCY S.p.A.	52	45	43
PATRIGEST S.p.A.	13	14	11
ABACO TEAM S.p.A.	78	80	82
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.	0	5	5
MONETY S.r.l.	17	19	18
GABETTI LAB S.p.A.	23	27	27
ASSICURARE S.r.l.	1	0	0
GLAB COSTRUZIONI S.r.l.	1	0	0
VOXEL S.p.A.	2	0	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	255	259	260

	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
DIRIGENTI	16	17	17
QUADRI	25	28	26
IMPIEGATI	182	182	184
PORTIERI	32	32	33
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	255	259	260

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 110 collaboratori autonomi (n. 100 unità a fine esercizio 2022) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 9 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 18 collaboratori a fine esercizio 2022); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 30 collaboratori autonomi (n. 25 risorse a fine esercizio 2022); in Patrigest S.p.A. operano n. 10 collaboratori autonomi (n. 13 collaboratori a fine 2022), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 38 collaboratori autonomi (n. 28 collaboratori a fine 2022), in Monety S.r.l. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 175 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. 4 collaboratori autonomi (n. 5 unità a fine esercizio 2022).

OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NEL SEMESTRE

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.

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

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

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

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

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

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

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

In data 13 giugno 2023 è stato ceduto il 100% di Grimaldi Immobiliare attraverso un'operazione di management buy-out.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Gruppo ha in corso numerose interlocuzioni al fine di negoziare linee di credito e finanziamenti necessari come “bridge financing” per svolgere l’attività di Appaltatore.

Nel corso del mese di luglio è stata concessa una linea di 5 milioni di euro di sconto fatture e numerose altre sono in pipeline.

Sono inoltre in corso trattative per rendere disponibili, da parte di soggetti interessati, plafond per l’acquisto di crediti d’imposta derivanti da spese sostenute per gli specifici interventi agevolati indicati agli art. 119, 119 ter e al secondo comma dell’art. 121 del D.L. 19 maggio 2020 n.34, convertito dalla legge n.77 del 17 luglio 2020 e successive modifiche (Decreto Rilancio – Superbonus).

A tal proposito, in data 13 luglio 2023, è stato sottoscritto con un primario istituto di credito un accordo quadro avente ad oggetto l’acquisto di crediti di imposta derivanti dall’applicazione del suddetto decreto per l’ammontare massimo di euro 70 milioni.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il Gruppo punta nel 2023 ad un incremento del fatturato seppur con un diverso mix e 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.

Milano, 31 luglio 2023

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'	30.06.2023	31.12.2022
	Attività non correnti		
10	Immobilizzazioni materiali	6.790	6.725
10	Immobilizzazioni immateriali	7.068	9.285
11	Partecipazioni	1.626	1.082
8	Attività fiscali differite	8.122	7.746
	Altri crediti finanziari lungo termine	80	85
	Altre attività a lungo termine	214	179
	Totale attività non correnti	23.900	25.102
	Attività correnti		
12	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	221.951	197.346
13	Altri crediti finanziari a breve termine	1.670	1.908
	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	10.943	14.204
	Totale attività correnti	234.564	213.458
	TOTALE ATTIVO	258.464	238.560

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		30.06.2023	31.12.2022
Capitale sociale e riserve			
	Capitale sociale	14.870	14.870
	Altre riserve	23.955	15.479
	Utili/Perdite a nuovo	-4.139	-7.779
	Utile/Perdite del Gruppo	-1.041	11.618
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	33.645	34.188
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	1.400	899
	Risultato di pertinenza di terzi	792	2.924
	Totale patrimonio netto di terzi	2.192	3.823
	Patrimonio netto totale	35.837	38.011
Passività non correnti			
6	Debiti finanziari a lungo termine	15.762	17.072
	Passività fiscali differite	501	453
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.892	1.928
15	Fondi a lungo termine	2.643	2.643
	Totale passività non correnti	20.798	22.096
Passività correnti			
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	179.745	167.286
	Debiti per imposte sul reddito	815	410
6	Debiti finanziari a breve termine	21.099	10.719
15	Fondi rischi ed oneri	170	38
	Totale passività correnti	201.829	178.453
TOTALE PASSIVITA'		258.464	238.560

CONTO ECONOMICO

		GRUPPO GABETTI	
		CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)	
		01.01.2023	01.01.2022
		30.06.2023	30.06.2022
	Attività in funzionamento		
18	Ricavi	59.813	97.201
18	Altri proventi	1.034	526
	Totale valore della produzione	60.847	97.727
19	Costo del personale	8.790	8.328
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.291	1.320
20	Costi per servizi	42.301	70.502
21	Altri costi operativi	5.671	5.420
	Totale costi della produzione	58.053	85.570
	Risultato operativo	2.794	12.157
22	Ricavi finanziari	25	34
22	Costi finanziari	2.719	488
	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-142	-243
	Valutazione di attività finanziarie	-116	-151
	Risultato prima delle Imposte	-158	11.309
8	Imposte sul reddito	91	1.180
	Risultato netto consolidato	-249	10.129
	<i>Attribuibile a:</i>		
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	-1.041	6.800
	Azionisti di minoranza	792	3.329

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO**Prospetto di conto economico complessivo***(in migliaia di Euro)*

	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
Risultato dell'esercizio	-249	10.129
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	6	160
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	-2	-39
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali	0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio	-245	10.250
Totale risultato complessivo attribuibile a:		
Azionisti della controllante	-1.037	6.921
Interessenze di pertinenza di terzi	792	3.329

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Riserva da stock option	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili portati a nuovo	Perdita dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldi al 01.01.2022	14.870	10.138	63	1.197	714	0	(580)	(12.288)	8.317	22.431
Riporto a nuovo utile esercizio 2021								8.317	(8.317)	0
Delibera assemblea del 29.04.2022 destinazione risultato al 31.12.2021			202	3.841				(4.043)		0
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 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	0	(459)	(8.061)	6.800	29.305
Saldi al 31.12.2022	14.870	10.138	265	5.038	714	0	(441)	(8.014)	11.618	34.188
Riporto a nuovo utile esercizio 2022								11.618	(11.618)	0
Delibera assemblea del 28.04.2023 destinazione risultato al 31.12.2022			403	7.662				(8.065)		0
Riserva da stock option						408				408
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2023)							4			4
Acquisizione Voxel					83					83
Altre differenze di consolidamento							3			3
Risultato netto consolidato al 30.06.2023									(1.041)	(1.041)
Saldi al 30.06.2023	14.870	10.138	668	12.700	797	408	(434)	(4.461)	(1.041)	33.645

RENDICONTO FINANZIARIO**GRUPPO GABETTI****RENDICONTO FINANZIARIO**

(in migliaia di Euro)

	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-1.041	6.800
- Risultato di pertinenza di terzi	-2.132	-588
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.292	1.320
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	116	151
- Accantonamento svalutazione crediti	2.810	3.765
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	1.159	309
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-36	-119
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	132	15
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	502	99
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	-15.702	-13.443
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	-12.900	-1.691
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	1.960	-225
- - materiali	-255	-79
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variac. di partecipazioni in società	-661	-243
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	242	377
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	1.286	-170
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	7.855	4.777
- Riserva da stock option	408	0
- Altre differenze di consolidamento	90	74
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	8.353	4.851
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-3.261	2.990
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	14.204	6.645
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	10.943	9.635

NOTE ILLUSTRATIVE

1. Area di consolidamento

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

- In data 31 gennaio 2023 si è concluso l'aumento di capitale sociale di Professionecasa S.p.A., deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 21 dicembre 2022.

A seguito del suddetto aumento, la quota detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Professionecasa S.p.A. è pari al 13,56% del capitale sociale.

- Nel mese di febbraio si è concluso l'aumento di capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci in data 15 febbraio 2022, con riferimento alla terza tranche.

A seguito della sottoscrizione della terza tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 30,17% del capitale sociale.

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

- Nel corso del semestre la società Gabetti Lab S.p.A. ha incrementato la propria partecipazione nella società loota 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 loota S.r.l. al 30 giugno 2023 è pari al 25% del capitale sociale.

- In data 14 aprile 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi il 10% della quota di possesso (pari al 90% del capitale sociale della società) della partecipazione detenuta in Assicurare S.r.l. al prezzo di euro 10 mila complessivi.

A seguito della cessione, la quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Assicurare S.r.l. è pari all' 80% del capitale sociale.

- In data 5 giugno 2023 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato una quota della società Voxel S.p.A. pari al 51% del capitale sociale al prezzo di euro 270.548,37 complessivi.
- In data 13 giugno 2023 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto l'intera quota di possesso, pari al 100% del capitale sociale della società, della partecipazione detenuta in Grimaldi Franchising S.p.A..

2. Criteri di redazione e principi contabili

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 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 2022.

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 2022.

3. Variazioni di principi contabili

PRINCIPI APPLICABILI DAL PRESENTE ESERCIZIO

IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction"	In data 7 Maggio 2021, lo IASB ha emesso le modifiche allo IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction", volte a richiedere la rilevazione della fiscalità differita per le transazioni che, in sede di rilevazione iniziale, danno origine a differenze temporanee imponibili e deducibili di uguale importo. Successivamente lo IASB nel mese di Maggio 2023, ha emesso l'Exposure Draft International Tax Reform-Pillar Two Model Rules con il quale propone l'introduzione di un'eccezione temporanea al calcolo delle imposte differite connesse all'applicazione delle disposizioni del Pillar Two a seguito dell'introduzione del Modello OCSE Global Anti-Base Erosion Model Rules.
IFRS 17 Insurance contracts	L'obiettivo del nuovo principio è quello di garantire che un'entità fornisca informazioni pertinenti che rappresentano fedelmente i diritti e gli obblighi derivanti dai contratti assicurativi emessi. Lo IASB ha sviluppato lo standard per eliminare incongruenze e debolezze delle politiche contabili esistenti, fornendo un quadro unico principle-based per tenere conto di tutti i tipi di contratti di assicurazione, inclusi i contratti di riassicurazione che un assicuratore detiene.
Aggiornamento allo IAS 1 (Presentation of Financial Statements) e all'IFRS Practice Statement 2 (Disclosure of accounting policies) e modifiche allo IAS 8 (Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors: Definition of Accounting Estimates)	Nel mese di febbraio 2021 lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1 e allo IAS 8. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy.

PRINCIPI CONTABILI, EMENDAMENTI ED INTERPRETAZIONI NON ANCORA IN VIGORE E NON ADOTTATI ANTICIPATAMENTE DAL GRUPPO

IAS 1 (Classification of Liabilities as Current or Non-current)	In data 23 gennaio 2020 lo IASB ha emesso un emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" ed in data 31 ottobre 2022 ha pubblicato un ulteriore emendamento denominato "Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants". I documenti hanno l'obiettivo di chiarire come classificare i debiti e le altre passività a breve o lungo termine. Le modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2024, ma è comunque consentita un'applicazione anticipata.
IFRS 16 "Lease Liability in a Sale and Leaseback"	In data 22 settembre 2022 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato "Amendments to IFRS 16 Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback". Il documento introduce dei requisiti di valutazione specifici per le passività per leasing che possono contenere canoni variabili derivante da un'operazione di Sale and Leaseback. Le modifiche si applicheranno dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata.
IAS 7 Rendiconto finanziario e all'IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative: accordi finanziari con i fornitori (pubblicato il 25 maggio 2023)	Nel mese di maggio 2023 l'International Accounting Standards Board ha emesso modifiche allo IAS 7 Rendiconto finanziario e all'IFRS 7 Strumenti finanziari: informazioni integrative. Con queste modifiche, lo IASB ha introdotto nuovi requisiti di informativa nei principi IFRS per migliorare la trasparenza e, quindi, l'utilità delle informazioni fornite dalle società sugli accordi di finanziamento con i fornitori. Le modifiche entreranno in vigore dal 1° gennaio 2024, con la possibilità di applicazione anticipata.

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	30.06.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide	134	140
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	10.725	14.016
C - Altre attività finanziarie correnti	1.613	1.618
D - Liquidità (A + B + C)	12.472	15.774
E - Debito finanziario corrente	-15.984	-4.724
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-5.115	-5.995
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-21.099	-10.719
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-8.627	5.055
I - Debito finanziario non corrente	-15.763	-17.072
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-15.763	-17.072
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-24.390	-12.017

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

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2023	31.12.2022
A - Disponibilità liquide	16	20
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	1.465	1.579
C - Altre attività finanziarie correnti	1.200	1.250
D - Liquidità (A + B + C)	2.681	2.849
E - Debito finanziario corrente	-5.200	-4.170
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-777	-1.084
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-5.977	-5.254
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-3.296	-2.405
I - Debito finanziario non corrente	-3.019	-2.788
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-3.019	-2.788
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-6.315	-5.193

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)

	01.01.2023	01.01.2022
	30.06.2023	30.06.2022
- Imposte correnti	387	854
- Imposte esercizi precedenti	0	-1
- Imposte differite	-296	327
Totale imposte sul reddito nel conto economico consolidato	91	1.180

Le imposte correnti si riferiscono unicamente all'accantonamento Irap del periodo per euro 387 mila.

Le imposte differite sono attribuibili principalmente all'utilizzo delle perdite pregresse per euro 44 mila, al 5% dei dividendi non incassati per euro 35 mila e alla variazione negli accantonamenti per svalutazione crediti (euro -374 mila di cui -422 relativi alle nuove iscrizioni e 48 mila agli utilizzi).

Per quanto riguarda la sezione patrimoniale si evidenzia che:

- Le attività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 376 mila, tale variazione è attribuibile prevalentemente all'incremento per ulteriori accantonamenti a fondi svalutazione crediti ricompresi nell'attivo circolante per euro 402 mila e al decremento per l'utilizzo di fondi svalutazione crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie per euro 30 mila;
- Le passività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 48 mila, attribuibili prevalentemente ad un incremento delle passività fiscali differite relative al 5% dei dividendi non incassati per euro 35 mila, alle passività differite legate alla nuova società Voxel S.p.A. per euro 40 mila e al decremento legato al deconsolidamento della società Grimaldi Franchising S.p.A. per euro 25 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.

- **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 fino al 13 giugno 2023), la rete Gabetti Condominio, Gabetti Tec (Gabetti Lab, GLab Costruzioni e Voxel), Monety, Assicurare e Moon Energy.
- **Altri Business** che comprende prevalentemente l'attività residuale e *non-core* per il Gruppo riferita alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997 (Gabetti Agency Divisione Finanziaria e Gabetti Mutuicasa).

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di business del Gruppo di cui sopra, per i periodi chiusi rispettivamente al 30 giugno 2023 e al 30 giugno 2022:

Giugno 2023 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	27.441	33.152	6	60.599		60.599			
Ricavi da altri segmenti	223	0	0	223		223			
Totale Ricavi	27.664	33.152	6	60.822	0	60.822	25	60.847	1
Totale Costi operativi	(24.915)	(28.383)	(218)	(53.516)	(370)	(53.886)			
Ebitda	2.749	4.769	(212)	7.306	(370)	6.936			
Ammortamenti e svalutazioni					(4.760)	(4.760)	3.469	(1.291)	2
Accantonamenti						0	(142)	(142)	
Proventi ed oneri da partecipazioni					(116)	(116)	0	(116)	
Proventi finanziari					21	21	116	137	
Oneri finanziari					(2.239)	(2.239)	(592)	(2.831)	
Imposte					(91)	(91)	0	(91)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(792)	(792)	0	(792)	
Risultato Netto						(1.041)	0	(1.041)	
Valore delle attività di segmento	42.111	201.798	908	244.817	13.647	258.464	(0)	258.464	

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 RICAIVI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 223 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi infragruppo provenienti dallo stesso segmento per complessivi (+Euro 14 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 268 mila).

Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 6 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 2.810 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Accantonamenti al fondo rischi e oneri (+Euro 517 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 142 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.

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
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
Totale Costi operativi	(23.625)	(56.897)	(238)	(80.760)	(80)	(80.840)
Ebitda	3.790	13.855	(217)	17.428	(80)	17.348
Ammortamenti e svalutazioni					(5.328)	(5.328)
Accantonamenti					(19)	(19)
Proventi ed oneri da partecipazioni					(151)	(151)
Proventi finanziari					14	14
Oneri finanziari					(555)	(555)
Imposte					(1.180)	(1.180)
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(3.329)	(3.329)
Risultato Netto						6.800
Valore delle attività di segmento	38.843	167.563	6.174	212.581	11.953	224.534

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 aumentata complessivamente di euro 66 mila principalmente a seguito degli acquisti effettuati nel periodo per euro 1.214 mila (euro 33 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti), di cui euro 845 mila derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16, euro 19 mila relativi all'acquisto di macchine contabili ed elettroniche, euro 93 mila relativi all'acquisto di mobili, arredi e attrezzature d'ufficio, euro 133 mila relativi all'acquisizione della nuova società Voxel S.p.A., euro 124 mila relativi a migliorie su beni di terzi riferiti al nuovo ufficio Gabetti Point di Modena, all'ufficio territoriale di Genova e alle sedi di Bari e Milano, parzialmente compensata dalla quota dell'ammortamento del periodo pari ad euro 1.034 mila (di cui euro 910 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso riferito all'applicazione dell'IFRS 16), dalle dismissioni derivanti dalla chiusura di alcuni contratti riferiti al diritto d'uso di immobili e automezzi (euro 52 mila) e dal deconsolidamento della società Grimaldi Franchising S.p.A. pari ad euro 30 mila.

Il decremento netto delle immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 2.217 mila, è dovuto ad acquisti di immobilizzazioni per euro 182 mila principalmente relativi a software e all'acquisizione della società Voxel S.p.A. per euro 14 mila, al netto dell'ammortamento del periodo pari ad euro 257 mila, di cui euro 237 mila ammortamento software, euro 15 mila ammortamento altri oneri pluriennali ed euro 5 mila ammortamento marchi e del deconsolidamento della società Grimaldi Franchising S.p.A. per euro 2.156 mila (di cui euro 2.110 mila riferito alla quota dell'avviamento).

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

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'1.1.2023	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.23-30.06.23	Valore finale Al 30.06.2023
Contratti di locazione immobiliare	5.277	647	-15	-778	5.131
Noleggio flotta aziendale	633	198	-64	-132	635
Macchine elettroniche	8	0	0	-1	7
Totale	5.918	845	-79	-911	5.773

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2023	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.23-30.06.23	Riduzione per chiusura contratto 1.1.23-30.06.23	Valore finale Al 30.06.2023
Contratti di locazione immobiliare	5.438	647	-734	-14	5.337
Noleggio flotta aziendale	614	198	-138	-66	608
Macchine elettroniche	8	0	-1	0	7
Totale	6.060	845	-873	-80	5.952

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 30.06.2023
Contratti di locazione immobiliare	1.388	3.911	38	5.337
Noleggio flotta aziendale	225	383	0	608
Macchine elettroniche	3	4	0	7
Totale	1.616	4.298	38	5.952

11. Partecipazioni

La voce è composta dalle partecipazioni nella società Wikicasa S.r.l. (euro 517 mila), nella società G Rent S.p.A. (euro 274 mila comprensiva della svalutazione pari ad euro 116 mila, allineata al patrimonio netto pro quota della società al 31/12/2022), nella società Professionecasa S.p.A. (euro 273 mila) e nella società looota S.r.l. (euro 562 mila).

12. Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

La voce è così composta:

Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

	30.06.2023	31.12.2022
Crediti verso clienti	39.745	33.772
Crediti per fatture da emettere	180.518	176.376
Fondo svalutazione crediti	-19.493	-17.867
Crediti tributari	8.365	1.825
Altri crediti a breve termine	3.398	3.240
Totale crediti commerciali ed altri crediti a b/t	212.533	197.346

L'incremento della voce "fatture da emettere" è dovuto principalmente a maggiori crediti per fatture da emettere, soprattutto relativi a Gabetti Lab in relazione alle attività svolte legate al business della riqualificazione energetica (superbonus, sismabonus). Per la tipicità di questo business, rivolto prevalentemente a condomini, trascorre un lungo lasso di tempo tra il momento in cui il ricavo matura e viene perciò iscritto (alla delibera assembleare che accetta i lavori) e la partenza effettiva dei cantieri che corrisponde alle prime fatturazioni.

I crediti commerciali accolgono anche le lavorazioni in corso su cantieri per opere di riqualificazione delle società Gabetti Lab e Voxel.

L'aumento della voce "crediti tributari" si riferisce soprattutto ai crediti d'imposta derivanti da ecobonus relativi alla società Gabetti Lab S.p.A. e alla società Voxel S.p.A., acquisita in data 13 giugno 2023.

Il deconsolidamento della società Grimaldi Franchising S.p.A. ha comportato un decremento dei crediti commerciali e altri crediti a breve termine pari ad euro 1.106 mila.

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 141 mila, dalla sottoscrizione di quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., per euro 1.200 mila, dal finanziamento attivo verso la società Wikicasa S.r.l. pari ad euro 293 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 36 mila.

14. Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 11.828 mila (di cui relativi a Gabetti Lab euro 5.301 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 606 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 170 mila e si riferisce a stanziamenti per copertura costi relativi a controversie per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente per euro 147 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

	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Debiti verso fornitori	20.730	15.369
Debiti per fatture da ricevere	143.873	139.092
Debiti verso dipendenti e assimilati	2.375	3.232
Debiti verso istituti di assistenza e previdenza	1.891	1.894
Debiti tributari	1.590	1.417
Altri debiti a breve termine	9.286	6.282
Totale debiti commerciali ed altri debiti a b/t	179.745	167.286

L'incremento delle fatture da ricevere si riferisce prevalentemente alla società Gabetti Lab S.p.A. 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).

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

Il deconsolidamento della società Grimaldi Franchising S.p.A. ha comportato un decremento dei debiti commerciali e altri debiti a breve termine pari ad euro 1.694 mila.

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.

ABACO TEAM S.p.A./ Europol e Condominio La Perla dello Stretto

Europol ha chiesto ad Abaco il pagamento di fatture per circa 24.000,00 per i servizi di guardiania da quest'ultima svolti presso La Perla dello Stretto.

Il Giudice di prime cure ha accolto la domanda di Europol ritenendo che il contratto inizialmente stipulato da Abaco in proprio (poiché il Condominio non era ancora venuto in essere) non è mai stato ceduto al Condominio tant'è che non vi è prova della cessione ed anzi Europol a conferma della non avvenuta cessione ha continuato ad emettere le fatture ad Abaco.

Abaco ha proposto appello contestando la parte della sentenza ove il Giudice afferma che "nel caso di specie non vi è prova in relazione all'invocata cessione del contratto de quo, del consenso dell'opposta".

A parere del Giudice non si può desumere tale consenso dalle fatture oggetto dell'ingiunzione poiché è vero che nelle stesse viene indicato il Condominio quale intestatario ma viene sempre indicato come destinatario Abaco, che "deve ritenersi il soggetto gravato dalla relativa obbligazione di pagamento".

Tali assunti sono stati contestati: la fattura è intestata al Condominio, ciò fa di questi il gravato dall'obbligazione. Il destinatario è l'Amministratore, che nel caso di specie è Abaco. La prova della cessione di un contratto che non prevede forma scritta può essere data anche per fatti concludenti e quindi può essere provata con testimoni.

In sede di appello tuttavia la Corte non ha ritenuto di sentire il testimone.

A penalizzare Abaco nel secondo grado del giudizio è inoltre la costituzione del Condominio (parte necessaria poiché già citato in primo grado) che si è costituito sostenendo che la cessione non è mai avvenuta.

L'appello è in corso in attesa dell'udienza di precisazione delle conclusioni.

Il rischio di soccombenza si ritiene sia possibile.

Per le pratiche di cui sopra, i cui valori non appaiono significativi 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 30/06/2023

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	293	47		344	33	255	7	
G Rent S.p.A.		117		45	37	16		
ProfessioneCasa S.p.A.		2.540		2.292	378	299		
Totale collegate	293	2.704		2.681	448	570	7	
Società consociate								
Albarella S.r.l.		3			9			
Marcegaglia Holding S.r.l.		166			147			
Canonici Salvatore				12		4		
Canonici Andrea				16		4		
Euro Energy Group S.r.l.		7			9			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		89			107			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		130			50			
Marcegaglia Investments S.r.l.			2.067					67
Marcegaglia Plates S.r.l.		31			18			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		90			73			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		112		109	102	2		
Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.A.		11			17			
Totale consociate		655	2.067	137	541	10		67
TOTALE	293	3.359	2.067	2.818	989	580	7	67
Totale Consolidato	1.750	221.951	36.861	179.745	60.847	47.972	25	2.719
Percentuale su totale Gruppo	17%	2%	6%	2%	2%	1%	28%	2%

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 30/06/2023

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.		2.302		474	1.041	104	506	
Tree Real Estate S.r.l.		1.589	1.622	224	408			22
Gabetti Agency S.p.A.	13.851	4.196		849	1.688	292	226	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.194	3.372	804	186			54
Patrigest S.p.A.		1.419		31	323			
Gabetti Franchising S.r.l.		1.563		103	663			
Abaco Engineering S.r.l.		1.037	206		161		170	6
Monety S.r.l.		576		824	105			
Gabetti Lab S.p.A.		12.653			126		3.170	
Moon Energy S.r.l.	452	21		104	12		7	
AssicuraRE S.r.l.		35		66	23			
Totale controllate	14.303	26.585	5.200	3.479	4.736	396	4.079	82
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		45			30			
G Rent S.p.A.		237		33	25	16		
ProfessioneCasa S.p.A.		595		33	102			
Totale collegate		877		66	157	16		
Società consociate								
Canonici Salvatore				12		4		
Marcegaglia Investments S.r.l.			2.067					67
Totale consociate			2.067	12		4		67
TOTALE	14.303	27.462	7.267	3.557	4.893	416	4.079	149
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	15.503	29.454	8.996	7.446	5.079	2.901	4.083	192
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	92%	93%	81%	48%	96%	14%	99%	78%

18. Ricavi e altri proventi

La voce ricavi e altri proventi ha avuto un decremento netto di euro 36.880 mila rispetto all'esercizio precedente, principalmente imputabile a Gabetti Lab S.p.A. (-38.750 mila euro), a Gabetti Agency S.p.A (-3.265 mila euro), a Tree Real Estate S.r.l. (-391 mila euro), a Monety S.r.l. (-374 mila euro), a minori ricavi della società Professionecasa S.p.A., non più presente al 30/06/2023 in quanto deconsolidata nel 2022 (-998 mila euro), parzialmente compensati da maggiori ricavi imputabili ad Abaco Team S.p.A. e Abaco Engineering S.r.l. (+ 2.596 mila euro), a Patrigest S.p.A. (+1.184 mila), a Gabetti Franchising Agency S.r.l. e Grimaldi Franchising S.p.A. (+928 mila euro), ad Assicurare S.r.l. (+670 mila euro), alla Capogruppo (+206 mila euro), a Moon Energy S.r.l. (+ 33 mila euro) e all'acquisizione della società Voxel S.p.A. (+1.282 mila euro).

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

19. Costi del personale

Si incrementano di euro 462 mila, a seguito del consolidamento delle strutture e dello sviluppo dei nuovi business.

20. Costi per servizi

I costi per servizi diminuiscono di euro 28.201 mila, principalmente a seguito di minori costi per lavorazioni esterne e altri servizi di Abaco Team Spa, Abaco Team Engineering Srl e Gabetti Lab Spa per euro 17.866 mila, di minori costi per premi e provvigioni per euro 2.644 mila, per minori costi per servizi diversi per euro 9.626 mila soprattutto legati a meccanismi di incentivazione in Gabetti Lab Spa e per minori costi per meeting e formazione per euro 18 mila, compensati soprattutto dall'aumento dei costi per consulenze tecniche per euro 1.211 mila, dei costi per consulenze legali per euro 41 mila, dei costi per consulenze diverse per euro 251 mila, dei costi per servizi per il personale per euro 107 mila, dei costi per assicurazioni per euro 107 mila, dei costi per pubblicità e promozione per euro 89 mila, dei costi per manutenzioni EDP per euro 82 mila e dei costi per compensi amministratori e sindaci per euro 58 mila.

21. Altri costi operativi

La voce aumenta complessivamente di euro 251 mila, principalmente a seguito di maggiori accantonamenti per rischi (+497 mila euro), di maggiori sopravvenienze passive (+223 mila euro), di maggiori imposte e tasse (+107 mila euro), di maggiori costi per convegni e quote associative (+49 mila euro), di maggiori oneri diversi di gestione (+33 mila euro) e per la presenza dei costi sostenuti per la convention di Gabetti Franchising S.r.l. (+312 mila euro) non presenti al 30/06/2022, compensati da minori accantonamenti per svalutazioni dei crediti (-955 mila euro) e da minori spese societarie (-24 mila euro).

22. Ricavi e costi finanziari

I ricavi finanziari sono pari ad euro 25 mila (euro 34 mila al 30/06/2022) e accolgono principalmente gli interessi di mora incassati su contratti di mutuo.

I costi finanziari, pari ad euro 2.719 mila (euro 488 mila al 30/06/2022), sono composti principalmente dagli interessi sui finanziamenti bancari ottenuti da Banca Progetto e

Banco CF+ (368 mila euro), dagli interessi sul finanziamento del socio Marcegaglia Investments S.r.l. (67 mila euro) e dagli interessi sui finanziamenti dei soci della società Voxel S.p.A. (24 mila euro), dagli interessi derivanti dalle passività finanziarie iscritte per IFRS 16 (137 mila euro), dagli oneri finanziari relativi alle prestazioni edili per le quali è riconosciuto lo sconto in materia di ecobonus (550 mila euro), dall'attualizzazione dei crediti di Tree Real Estate S.r.l. per la cessione delle partecipazioni e dei marchi "Professionecasa" e "Grimaldi" (238 mila euro), dall'effetto del rientro dei costi ammortizzati sulle consulenze relative ai nuovi finanziamenti (143 mila euro), dagli interessi sui finanziamenti ottenuti da altri finanziatori (156 mila euro), oltre che dalla minusvalenza riveniente dal deconsolidamento della società Grimaldi Franchising S.p.A. a seguito della perdita del controllo sulla partecipata avvenuta per cessione totale della quota posseduta dal Gruppo in data 13 giugno 2023. Il deconsolidamento ha determinato la rettifica del risultato di cessione iscritto nel bilancio civilistico di Tree Real Estate S.r.l. (minusvalenza di euro 383 mila) per tenere conto della contribuzione dell'entità ceduta al patrimonio netto consolidato ante cessione, con la conseguente rilevazione di una minusvalenza finale di 1.033 mila euro.

Milano, 31 luglio 2023

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 2023 al 30 giugno 2023.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio semestrale abbreviato consolidato al 30 giugno 2023:

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

2.2 La relazione 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, 31 luglio 2023

		Il Dirigente preposto alla redazione
Il Presidente	L'Amministratore Delegato	dei documenti contabili societari
Fabrizio Prete	Roberto Busso	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 2023

mazars

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 2023. 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 2023 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, 2 agosto 2023

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