

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS: APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2022

Ebitda servizi pari a 27,2 milioni di euro, in forte crescita del 44% rispetto ad euro 18,9 milioni dell'esercizio precedente

Risultato netto del Gruppo pari a 11,6 milioni di euro, in netto miglioramento del 40% rispetto ad euro 8,3 milioni del 31 dicembre 2021

Ricavi inferiori del 9%, a seguito dell'incertezza normativa sugli incentivi fiscali legati alle ristrutturazioni, ma con marginalità in crescita

Convocata Assemblea Straordinaria e Ordinaria degli Azionisti per il 28 aprile 2023

- Ricavi operativi pari a 152,5 milioni di euro inferiori del 9% rispetto ad euro 167,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, a seguito dell'incertezza normativa che ha caratterizzato il 2022 in ambito di incentivi fiscali; senza tale effetto i ricavi sarebbero stati in crescita del 22%;
- EBITDA servizi pari a 27,2 milioni di euro, con risultati positivi in tutti i settori (18,9 milioni di euro al 31 dicembre 2021);
- EBIT di Gruppo pari a 13,2 milioni di euro in crescita rispetto a 12,3 milioni di euro di fine 2021;
- Risultato netto pari ad 11,6 milioni di euro in miglioramento rispetto a 8,3 milioni di euro del 2021.

Milano, 16 marzo 2023 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato i dati consolidati al 31 dicembre 2022 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi pari ad euro 27,2 milioni, in crescita del 44% rispetto ad euro 18,9 milioni del 31 dicembre 2021.

Sono risultati superiori del 23% i ricavi della linea di business Agency e Corporate Services con ricavi in crescita in Patrigest e soprattutto in Abaco (+22%) e nell'Agency diretta (+28%). La linea di business Real Estate Network Services è risultata invece inferiore (-20%), penalizzata da una contrazione dei ricavi di Gabetti Lab legati agli incentivi fiscali; in

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

continua crescita invece sono stati i ricavi del network franchising immobiliare e della segnalazione finanziaria.

In miglioramento sono risultate entrambe le linee di business a livello di EBITDA: la linea Agency e Corporate Services grazie alla costante crescita di Patrigest e soprattutto all'ottima performance di Abaco e dell'Agency diretta e anche la linea di business Real Estate Network Services, con la crescita della segnalazione finanziaria, del network franchising ed un importante miglioramento della marginalità di Gabetti Lab.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 13,2 milioni, in crescita rispetto al 31 dicembre 2021 pari ad euro 12,3 milioni per gli effetti derivanti dal miglioramento dell'EBITDA sopra evidenziati in parte compensati dalla maggiore crescita della svalutazione crediti pari ad euro 10,9 milioni rispetto ad euro 3,2 milioni del 2021, quasi interamente riconducibile a Gabetti Lab per l'incremento della rischiosità sui crediti anche alla luce del cambiamento della normativa sugli incentivi avvenuta nei primi mesi del 2023; in leggera crescita sono risultati gli ammortamenti. L'anno precedente vi era inoltre un accantonamento al fondo rischi per euro 0,5 milioni.

Al 31 dicembre 2022 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro +11,6 milioni (già dedotti gli utili di competenza di terzi per euro 2,9 milioni) rispetto ad euro 8,3 milioni del 2021 a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

*"Il Gruppo chiude l'esercizio 2022 con un utile in crescita a 11,6 milioni di euro – **dichiara Fabrizio Prete, Presidente del Gruppo Gabetti** – un importante risultato ottenuto in un contesto normativo complicato, in particolare per il settore delle riqualificazioni con cambiamenti delle regole frequenti che hanno amplificato l'incertezza del mercato già segnato dal peggioramento dei mercati finanziari e dall'inasprimento della crisi internazionale. Nonostante queste variabili esogene i risultati sono stati in linea rispetto alle aspettative e addirittura superiori a livello di margini".*

*"L'esercizio appena concluso conferma risultati positivi a livello di marginalità in tutti i settori di mercato in cui operiamo – **commenta l'Amministratore Delegato Roberto Busso** – con ricavi in crescita in tutte le società tranne Gabetti Lab, penalizzata dalle normative in ambito di bonus fiscali. Abbiamo raggiunto un EBITDA servizi pari a 27,2 milioni di euro, in forte crescita da 18,9 milioni di euro del 2021, con ottimi risultati in particolare del settore Agency (+0,9 milioni di euro rispetto all'esercizio precedente), di Abaco (+1,1 milioni di euro rispetto al 2021) e di Gabetti Lab con marginalità in aumento (+5,2 milioni di euro rispetto al 31 dicembre 2021) nonostante la contrazione dei ricavi".*

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

"I risultati ottenuti dal Gruppo ci rendono orgogliosi e ci gratificano rispetto agli sforzi profusi in questi anni – dichiara Marco Speretta, Direttore Generale del Gruppo – Prosegue l'inserimento di nuovi servizi diretti o in partnership sia a favore del nostro Gruppo che a servizio dei nostri affiliati, i quali hanno consolidato la presenza sul territorio sia in ambito immobiliare che in ambito tecnico. Bene anche il network finanziario ed assicurativo con ricavi in crescita del 24% e con un Ebitda in aumento di quasi il 70% rispetto allo scorso esercizio".

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 31 dicembre 2022 è stato pari ad euro 6,0 milioni (inclusivo di euro 0,9 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro 3,8 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'Agency Diretta ha registrato ricavi che sono risultati in crescita del 28%: Home Value +25%, Portfolio M. +19%, Santandrea +10% e soprattutto Corporate +52% grazie ad alcune importanti operazioni concluse dal Capital Market. L'EBITDA è stato pari ad euro 2,2 milioni, decisamente superiore all'anno precedente che era stato pari ad euro 1,2 milioni.

Al 31 dicembre 2022 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 22% rispetto al 2021, grazie al Property (+74%), al Facility (+143%) a seguito di alcune lavorazioni straordinarie e ad Abaco Engineering con ricavi pari ad euro 5.911 mila, rispetto ad euro 3.221 mila del 31 dicembre 2021; in riduzione invece è risultato l'Audit e soprattutto il Loans a seguito della conclusione del contratto delle perizie retail con un importante istituto di credito.

L'EBITDA è pari ad euro 2,6 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 1,5 milioni dell'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 13% rispetto all'anno precedente, con effetti positivi anche a livello di EBITDA, pari ad euro 0,4 milioni, praticamente raddoppiato rispetto ad euro 0,2 milioni del 31 dicembre 2021. Sempre più importanti sono state le sinergie con Agency con ricavi nel 2022 pari ad euro 0,5 milioni.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 21,5 milioni (inclusivo di euro 0,3 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in forte incremento rispetto ad euro 15,4 milioni del 31 dicembre 2021.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in franchising, che conta n. 1.174 contratti al 31 dicembre 2022, con una riduzione di n. 71 punti rispetto a fine 2021, a seguito della risoluzione delle agenzie non performanti, azione necessaria a favorire lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo dovuti alle modifiche operative nella gestione dei brand.

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

Al 31 dicembre 2022, grazie alle sinergie con Gabetti Lab, sono presenti euro 5,6 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate dalle agenzie in franchising, in crescita rispetto ad euro 4,3 milioni dello scorso anno. Prosegue con successo la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che è stata sempre più arricchita e ampliata. L'EBITDA è stato pari ad euro 3,3 milioni (comprensivo di euro 0,2 milioni di proventi per la vendita del marchio Professionecasa), in crescita rispetto ad euro 2,7 milioni del 2021.

Prosegue positivamente l'attività di Gabetti Lab nella riqualificazione degli edifici. Nel corso del 2022 è stata effettuata un'ottimizzazione e un efficientamento delle reti Condominio e Tec: al 31 dicembre 2022 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 321 affiliati (n. 336 al 31 dicembre 2021) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 761 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 818 al 31 dicembre 2021).

Al 31 dicembre 2022 i ricavi complessivi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 70,5 milioni, inferiori rispetto ad euro 100,3 milioni del 2021, soprattutto legati a minori ricavi "ecobonus", però con un EBITDA decisamente superiore, pari ad euro 17,4 milioni, rispetto ad euro 12,2 milioni dell'anno precedente, grazie ad un efficientamento dei costi. Inoltre, nel corso del 2022 è partita l'attività diretta di General Contractor e al 31 dicembre 2022 i lavori terminati hanno generato ricavi per euro 1,3 milioni.

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

Al 31 dicembre 2022 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 9,9 milioni, superiori rispetto ad euro 8,3 milioni del 2021; anche l'EBITDA, pari ad euro 0,5 milioni, è risultato in miglioramento rispetto ad euro 0,3 milioni del 2021, nonostante la presenza di costi inerenti all'avvio della nuova società.

L'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -0,3 milioni (inclusivo di euro 0,9 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in linea rispetto all'anno precedente; i maggiori riaddebiti di servizi corporate effettuati nei confronti delle società controllate e collegate hanno compensato la crescita nei premi variabili collegati ai migliori risultati del Gruppo.

Al 31 dicembre 2022 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 13,6 milioni, di cui euro 1,8 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio

contabile IFRS 16 (dato allineato all'anno precedente) è risultata in forte crescita rispetto ad euro 6,4 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,7 milioni leggermente superiori rispetto al 2021 pari ad euro 2,6 milioni e soprattutto maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 10,9 milioni, rispetto ad euro 3,2 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, incremento soprattutto relativo a Gabetti Lab e alla maggiore rischiosità sui crediti collegati al mondo ecobonus anche alla luce del cambiamento della normativa. Al 31 dicembre non sono presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri (euro 515 mila nel 2021).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta pari ad euro -0,1 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -0,6 milioni del 2021; in tale voce è presente la plusvalenza di euro 1,5 milioni derivante dalla vendita dell'80% delle azioni complessive di Professionecasa S.p.A. al top management attraverso un'operazione di management buy-out (sono inoltre presenti a livello dell'EBITDA euro 200 mila di proventi per vendita marchio); il Gruppo Gabetti è rimasto in possesso di una quota pari al 13,76%. Nel 2021 era stato registrato un plusvalore di euro 0,5 milioni derivante dalla rivalutazione della partecipata G. Rent che dal 28 maggio 2021 era stata quotata al mercato "Euronext Growth Milan" della Borsa Italiana. Al netto di entrambi questi effetti la crescita degli oneri finanziari per circa euro 0,5 milioni è principalmente attribuibile a maggiori interessi passivi maturati sui nuovi finanziamenti accesi nel corso del 2022.

Al 31 dicembre 2022 sono presenti imposte positive per euro 1,5 milioni, dato in crescita rispetto ad euro 0,5 milioni del 2021; in tale voce sono presenti imposte anticipate nette per euro 3,1 milioni calcolate sulla base dei risultati prospettici previsti nel 2023 e 2024 (euro 1,4 milioni nel 2021).

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2022 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 34.188 mila (euro 22.431 mila al 31 dicembre 2021), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 3.823 mila (euro 4.244 mila al 31 dicembre 2021) e quindi il patrimonio netto totale è pari ad euro 38.011 mila (euro 26.675 mila al 31 dicembre 2021).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 38.414 mila (euro 30.294 mila del 31 dicembre 2021).

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

Indebitamento Finanziario

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del **Gruppo Gabetti** al 31 dicembre 2022 ammonta ad euro 12,0 milioni, composto per euro 9,1 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 2,9 milioni non correnti al netto di euro 15,8 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,1 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 6,0 milioni con un incrementato di euro 4,1 milioni rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente dovuto alla gestione finanziaria (per euro 1,9 milioni), alla gestione fiscale (per euro 1,3 milioni) oltre ad una gestione operativa che nel corso del 2022 è stata in assorbimento per circa euro 0,9 milioni (di cui euro 4,4 milioni assorbiti da Gabetti Lab parzialmente compensati dalla generazione di cassa per euro 3,5 milioni prodotta dal resto del Gruppo).

Con riferimento a Gabetti Lab si evidenzia che la forte crescita del volume di ricavi relativa all'anno 2021 e all'anno 2022 connessa al mondo "ecobonus" non si è ancora tradotta in flussi finanziari di pari importo soprattutto perché tale tipologia di business ha tempistiche molto dilazionate tra maturazione del ricavo, fatturazione ed incasso, collegate anche alla chiusura dei cantieri; inoltre le problematiche nel corso del 2022 collegate al blocco della cessione dei crediti da parte degli Istituti di Crediti hanno rallentato e posticipato alcuni incassi.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2022 include:

- o l'importo di euro 11,1 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 4,1 milioni relativi alla quota scadente entro 12 mesi.
- o l'importo di euro 1,5 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

L'indebitamento finanziario corrente al 31 dicembre 2022 include:

- o l'importo di euro 4,7 milioni relativi ad un contratto di reverse factoring.
- o l'importo di euro 4,1 milioni alla quota a breve dei cinque mutui chirografari concessi, oltre ad euro 0,3 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Si segnala inoltre, il pagamento nel mese di giugno dell'ultima tranche, pari ad euro 0,2 milioni, relativa all'acquisizione di Mutuisi S.r.l..

In data 20 settembre a seguito della cessione dell'80% della partecipazione di Professionecasa è stata registrata l'uscita dalle disponibilità liquide di euro 378 mila (per deconsolidamento) mentre in entrata si registra il pagamento della 1° tranche di euro 200 mila da parte dell'acquirente One Vision S.r.l..

Al 31 dicembre 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,0 milioni per crediti di firma e carte di credito.

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della **Capogruppo** al 31 dicembre 2022 ammonta ad euro 5,2 milioni, composto per euro 4,5 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 1,5 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 2,8 milioni di liquidità, oltre ad euro 2,1 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 3,1 milioni, con un decremento di euro 6,6 milioni rispetto ad euro 9,7 milioni del 31 dicembre 2021 a seguito principalmente di una gestione operativa positiva, che ha generato cassa e che ha consentito di ridurre in parte il finanziamento ricevuto dal socio.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2022 include l'importo di euro 1,5 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

Al 31 dicembre 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,8 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Resta importante il monitoraggio di tutte le attività effettuate dal Gruppo, in quanto l'eventuale peggioramento dei risultati economici potrebbe provocare effetti negativi anche sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 2022 è leggermente inferiore rispetto al budget a livello di ricavi ma superiore alle previsioni di budget a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) in quasi tutte le società del Gruppo a conferma delle strategie impostate in questi anni.

Dal punto di vista finanziario, il Gruppo al netto di Gabetti Lab ha generato una cassa operativa superiore alle previsioni di budget che in parte ha compensato l'andamento in assorbimento di Gabetti Lab, la cui gestione finanziaria è penalizzata soprattutto dalle dinamiche collegate ai progetti di riqualificazione energetica che scontano una forte dilazione temporale tra la manifestazione economica e quella finanziaria; in particolare nel corso del 2022 hanno pesato il blocco della cessione dei crediti da parte degli Istituti di Crediti nei confronti dei General Contractor oltre all'incertezza normativa del settore.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

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

Convocazione Assemblea Straordinaria e Ordinaria degli Azionisti

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea Straordinaria e Ordinaria degli Azionisti per il giorno 28 aprile 2023 alle ore 15 in unica convocazione con il seguente ordine del giorno:

Parte straordinaria

1. Modifica dell'articolo 14 ("Amministrazione") dello Statuto sociale relativamente al meccanismo di elezione con voto di lista. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

Parte ordinaria

1. Relazione sulla Politica di Remunerazione e sui compensi corrisposti ex art. 123 –
ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Deliberazioni inerenti e
conseguenti:
 - 1.1 Approvazione della Sezione I.
 - 1.2 Deliberazioni sulla Sezione II.
2. Bilancio al 31 dicembre 2022 di Gabetti Property Solutions S.p.A., Relazioni del
Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione.
Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Destinazione del risultato d'esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
4. Integrazione del corrispettivo della società di revisione legale dei conti per gli
esercizi 2022-2029. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
5. Nomina del Consiglio di Amministrazione:
 - 5.1 Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di
Amministrazione;
 - 5.2 Determinazione della durata dell'incarico del Consiglio di Amministrazione;
 - 5.3 Nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
 - 5.4 Nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione;
 - 5.5 Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di
Amministrazione.

Con riferimento alla proposta di modifica dell'art. 14 dello Statuto sociale nella parte
relativa al meccanismo del voto di lista e in particolare alle modalità di elezione dei
componenti dell'organo amministrativo, detta proposta ha l'obiettivo di garantire alle
minoranze una maggiore rappresentanza in Consiglio di Amministrazione.

Piani di Stock Option

Si segnala che con l'approvazione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2022
è stato verificato il raggiungimento delle condizioni di cui al Piano di Stock option 2022-
2024 e al Piano di Stock option 2022-2026 (i "Piani") per l'assegnazione, rispettivamente, di
tutte le opzioni e del 25% delle opzioni attribuibili ai beneficiari. Le opzioni che saranno
assegnate attribuiranno ai beneficiari il diritto di sottoscrivere azioni della Società secondo
i termini previsti nei Piani.

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 31 dicembre 2022.

Area di consolidamento

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

- In data 7 febbraio 2022 è stata costituita la società AssicuraRE S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 90% attraverso la controllata Tree Real Estate S.r.l.;
- In data 15 febbraio 2022 l'assemblea dei soci di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare, a pagamento, in via scindibile e per tranches, il capitale sociale per massimi nominali euro 55.814,37, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 1.944.185,63, da offrirsi in opzione ai soci in proporzione alla partecipazione rispettivamente detenuta, con diritto di prelazione dei soci medesimi sulla parte del capitale sociale rimasta eventualmente inoptata, ai sensi dell'art. 2481-bis, comma 2, c.c.; l'aumento è strutturato in tre diverse tranches ed il termine finale dell'aumento è fissato al 7 febbraio 2023.

In data 8 agosto 2022 è stata recepita dal Registro Imprese la prima tranche di aumento del capitale sociale.

Nel mese di settembre è iniziata l'esecuzione della seconda tranche dell'aumento di capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 15 febbraio 2022, che è terminata il 7 ottobre 2022. La stessa è stata recepita dal Registro Imprese in data 3 novembre 2022.

Nel mese di dicembre è iniziata l'esecuzione della terza tranche dell'aumento di capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 15 febbraio 2022, che terminerà il 7 febbraio 2023.

A seguito della sottoscrizione della seconda tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 29,78% del capitale sociale.

- In data 16 febbraio 2022 tra le società Gabetti Lab S.p.A., Monety S.r.l., Abaco Team S.p.A., Patrigest S.p.A. e AssicuraRE S.r.l., è stato costituito un Consorzio di diritto italiano con attività esterna sotto la denominazione Consorzio Work & Build. La

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 80,10% considerando le quote di possesso delle controllate Consorziato;

- In data 20 settembre 2022 la società Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a terzi l'80% della quota di possesso (pari al 93,76% del capitale sociale della società) della partecipazione detenuta in Professionecasa S.p.A. al prezzo di euro 1.400 mila complessivi.

A seguito della cessione, la quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Professionecasa S.p.A. è pari al 13,76% del capitale sociale;

- In data 10 novembre 2022 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato una quota della società looota S.r.l. pari al 4,50% del capitale sociale, tramite un aumento di capitale sociale deliberato dai soci e riservato a Gabetti Lab S.p.A., pari ad euro 145 mila;
- In data 21 dicembre 2022 la Capogruppo ha ceduto l'intera quota di possesso, pari al 15% del capitale sociale della società, della partecipazione detenuta in NPLs Re_Solutions S.r.l. al prezzo di euro 380 mila complessivi.

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

Per ulteriori informazioni:

Contatti generali Investor relations:

Investor Relator - Marco Speretta

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

e-mail: investor.relations@gabetti.it

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

Contatti con la stampa:**SEC Newgate Italia S.r.l Società Benefit****Francesca Brambilla – Michele Bon – Daniele Pinosa –**

Via Ferrante Aporti 8 – 20125 Milano

Tel. 02.624999.1

e-mail: francesca.brambilla@secnewgate.it;michele.bon@secnewgate.it; daniele.pinosa@secnewgate.it**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 31 dicembre 2022
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2022
- situazione patrimoniale e conto economico della Capogruppo al 31 dicembre 2022
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 31 dicembre 2022
- rendiconto finanziario consolidato e della Capogruppo al 31 dicembre 2022

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
AGENCY e CORPORATE SERVICES		
Ricavi da attività di agency	21.642	16.921
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	32.024	26.517
Altri proventi	585	511
Costi e spese operative	-48.276	-40.121
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	5.975	3.828
REAL ESTATE NETWORK SERVICES		
Ricavi network franchising immobiliare	17.068	14.248
Ricavi network condominio e tec	70.536	100.313
Ricavi network finanziario	9.898	8.325
Altri proventi	697	332
Costi e spese operative	-76.687	-107.828
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	21.512	15.390
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	-298	-272
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	27.189	18.946
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-412	-270
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	26.777	18.676
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI		
Ammortamenti	-2.668	-2.625
Accantonamenti	0	-515
Svalutazioni	-10.908	-3.213
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-13.576	-6.354
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	13.201	12.322
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	1.030	-81
Proventi finanziari	112	24
Oneri finanziari	-1.278	-539
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-136	-596
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	13.065	11.726
IMPOSTE SUL REDDITO	1.477	508
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	14.542	12.234
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	-2.924	-3.917
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	11.618	8.317

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2022	31.12.2021
Crediti finanziari	423	1.394
Debiti per imposte sul reddito	-410	-546
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	30.023	16.588
Capitale netto di funzionamento	30.036	17.436
Imposte anticipate e differite	7.292	4.304
Immobilizzazioni immateriali nette	9.285	9.518
Immobilizzazioni materiali nette	6.725	7.135
Partecipazioni	1.082	979
Altre attività	179	195
Attività (passività) fisse nette	24.563	22.131
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.928	-2.060
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	50.028	34.864
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	10.719	5.718
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-15.774	-8.252
Debiti finanziari a medio/lungo termine	17.072	10.723
Indebitamento finanziario netto	12.017	8.189
Capitale e riserve di terzi	3.823	4.244
Patrimonio netto del Gruppo	34.188	22.431
Totale	50.028	34.864

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

	ATTIVITA'	31.12.2022	31.12.2021
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	2.350.800	2.080.490
2	Immobilizzazioni immateriali	121.557	161.874
3	Partecipazioni in controllate	10.493.956	10.388.456
4	Partecipazioni in collegate	12.265	61.171
5	Attività per imposte differite	2.773.923	2.853.000
6	Altre attività a lungo termine	52.420	59.101
	Totale attività non correnti	15.804.921	15.604.092
	Attività correnti		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	23.887.196	18.009.992
8	Altri crediti finanziari a breve termine	16.036.888	18.972.514
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.598.869	979.003
	Totale attività correnti	41.522.953	37.961.509
	TOTALE ATTIVO	57.327.874	53.565.601

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2022	31.12.2021
Capitale sociale e riserve			
10	Capitale sociale	14.869.514	14.869.514
11	Sovrapprezzo azioni	10.138.234	10.138.234
11	Altre riserve	5.302.797	1.260.105
11	Utili/perdite a nuovo	37.671	-16.196
11	Utili/perdite del periodo	8.065.347	4.042.692
Totale patrimonio netto		38.413.563	30.294.349
Passività non correnti			
12	Debiti finanziari a lungo termine	2.787.713	7.132.193
13	Passività per imposte differite	71.094	10.707
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	374.454	451.403
15	Fondi a lungo termine	2.643.034	2.643.034
Totale passività non correnti		5.876.295	10.237.337
Passività correnti			
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	7.778.333	6.396.246
17	Debiti finanziari a breve termine	5.253.583	6.631.569
18	Fondi rischi ed oneri	6.100	6.100
Totale passività correnti		13.038.016	13.033.915
TOTALE PASSIVITA'		57.327.874	53.565.601

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO

(valori in Euro)

		Anno 2022	Anno 2021
	Attività continue		
19	Ricavi	9.453.982	8.315.467
20	Altri proventi	78.449	155.974
	Totale valore della produzione	9.532.431	8.471.441
21	Costo del personale	4.506.421	4.244.611
22	Ammortamenti	952.006	859.331
23	Costi per servizi	4.577.037	3.918.887
24	Altri costi operativi	769.539	1.067.850
	Totale costi della produzione	10.805.003	10.090.679
	Risultato operativo	-1.272.572	-1.619.238
25	Proventi finanziari	5.465.934	1.954.662
26	Oneri finanziari	482.673	451.112
27	Valutazione di attività finanziarie	-379.000	-536.000
	Risultato prima delle imposte	3.331.689	-651.688
28	Imposte sul reddito	4.733.659	4.694.380
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	8.065.348	4.042.692

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato. Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si riportano le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2022

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	286	66		338	46	324	6	
G Rent S.p.A.		166		33	168	33		
Professionecasa S.p.A.		2.661		1.795	493	1.378	5	
Totale collegate	286	2.893		2.166	707	1.735	11	
Società consociate								
Marcegaglia Holding S.r.l. (Marfin S.r.l.)		17			114			
Canonici Salvatore				8		8		
Canonici Andrea				17		12		
Euro Energy Group S.r.l.		7			19			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		158			250			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		20						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		127			136			
Marcegaglia Investments S.r.l.			1.785					285
Marcegaglia Plates S.r.l.		28			37			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		86			151			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		173		104	220	104		
Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.A.		11			34			
Totale consociate		627	1.785	129	961	124		285
TOTALE	286	3.520	1.785	2.295	1.668	1.859	11	285
Totale Consolidato	1.993	197.346	27.791	167.286	151.809	119.506	1.632	1.141
Percentuale su totale Gruppo	14%	2%	6%	1%	1%	2%	1%	25%

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

Di seguito il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo:

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

(Valori in Euro) Situazione al 31/12/2022

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.	407.059	1.843.502		290.639	1.938.529	216.895	107.823	
Tree Real Estate S.r.l.		1.589.268	500.719	300.799	843.428		56.710	719
Gabetti Agency S.p.A.	14.024.789	3.808.729		983.840	3.249.590	518.813	459.728	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.004.794	3.318.642	740.330	345.745			106.142
Patrigest S.p.A.		960.664		61.993	617.086	22.000		
Gabetti Franchising S.r.l.		984.474		359.047	1.092.658			
Grimaldi Franchising S.p.A.		375.041		171.378	293.792			
Abaco Engineering S.r.l.		930.949	350.343	298.400			405.083	343
Money S.r.l.		465.397		713.399	177.942			
Gabetti Lab S.p.A.		10.076.317		10.213	203.956	10.213	4.090.200	3.031
Moon Energy S.r.l.	355.000	34.831		56.270	24.000			
AssicuraRE S.r.l.		10.000		32.133	10.000			
Totale controllate	14.786.848	22.083.966	4.169.704	3.720.041	9.095.126	767.921	5.119.544	110.235
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		65.897		7.808	45.000			
G Rent S.p.A.		207.092		29.979	75.000	30.262		
Professionecasa S.p.A.		532.055		32.949	238.856			
Totale collegate		805.044		70.736	358.856	30.262		
Società consociate								
Canonici Salvatore Marcegaglia Investments S.r.l.			1.784.866	8.000		8.000		284.866
Totale consociate			1.784.866	8.000		8.000		284.866
TOTALE	14.786.848	22.889.010	5.954.570	3.798.777	9.453.982	806.183	5.119.544	395.101
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	16.036.888	23.887.196	8.041.296	7.778.333	9.532.431	5.346.576	5.465.934	482.673
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	92%	96%	74%	49%	99%	15%	94%	82%

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Nota	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		11.618	8.317
- Risultato di pertinenza di terzi	13	-993	3.588
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-25-27	2.668	2.641
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-31	464	81
- Accantonamento svalutazione crediti	8-27	10.337	2.630
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	28-29	583	342
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	16	-133	138
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	17-21	-30	373
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	13	573	-113
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-7-8-15-18-19-27	-26.800	-13.520
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		-1.713	4.477
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	-377	-802
- - materiali	1	-178	-233
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società	4	-567	-12
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	6-9-28	1.021	1.396
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		-101	349
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	14-20	9.234	-5.510
- Variazione di perimetro Professionecasa S.p.A.	12	-31	0
- Altre differenze di consolidamento	12	170	-137
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		9.373	-5.647
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		7.559	-821
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		6.645	7.466
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		14.204	6.645

Gabetti Property Solutions

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

www.gabettigroup.com

RENDICONTO FINANZIARIO
(in migliaia di Euro)

	Note	31.12.2022	31.12.2021
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto		8.065	4.043
- Ammortamenti	1-2-22	952	859
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-27	379	536
- Accantonamento svalutazione crediti	7-24	23	0
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	25-26	379	323
- Dividendi incassati	25	-955	-1.803
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	14	-77	-39
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	15-18	0	374
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	5-6-7	-5.813	-6.554
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	13-16	1.442	1.830
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		4.395	-431
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-14	-123
- materiali	1-2	-22	-87
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni in società collegate	4	49	-12
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3-4	0	-150
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	8	2.949	969
- Dividendi incassati	25	470	1.803
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		3.432	2.400
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	12-17	-7.259	-2.358
Utili attuariali su tfr imputate a patrimonio	11	54	-5
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		-7.205	-2.363
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		620	-394
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		979	1.373
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		1.599	979