



Gruppo Gabetti

ANNUAL REPORT 2024

GRUPPO GABETTI

BILANCIO CONSOLIDATO E BILANCIO SEPARATO AL 31.12.2024



Gruppo Gabetti

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 Affari Legali e Societari

Avv. Carolina Pasqualin

E-mail: investor.relations@gabetti.it



Gruppo Gabetti

Indice della Relazione sulla Gestione Consolidata

Organi Sociali.....	5
Struttura del Gruppo.....	9
Le attività del Gruppo	10
Composizione del capitale sociale	24
Calendario Corporate	24
Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione	25
Il mercato immobiliare italiano.....	26
Il conto economico gestionale	46
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata.....	47
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	48
Indicatori alternativi di performance	64
Informazioni per gli azionisti.....	65
Le Persone.....	67
La Formazione	68
Ricerca e sviluppo	71
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.....	72
Impairment test	72
Principali fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale.....	73
Andamento rispetto alle previsioni di budget	78
Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio	79
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	85

Indice del Bilancio Consolidato

Schemi di Bilancio Consolidato	88
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	98
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato	98
Struttura e contenuto del Bilancio Consolidato	100
Principi generali di redazione del Bilancio Consolidato.....	104
Note relative al Bilancio Consolidato	122
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Consolidato	175



Gruppo Gabetti

Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato	182
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato.....	190

Indice del Bilancio Separato della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della Capogruppo	193
Indicatori alternativi di performance	200
Andamento delle principali partecipate	202
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	210
Schemi di Bilancio Separato.....	212
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	222
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio	222
Principi generali di redazione	223
Note relative al Bilancio Separato	232
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Separato	270
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Separato.....	280
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Separato	287



Gruppo Gabetti

ORGANI SOCIALI

Consiglio di Amministrazione

Presidente e Amministratore Delegato	Fabrizio Prete
Amministratore Delegato	Marco Speretta
Vice Presidente	Alessandro Luigi Gatti
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	Andrea Bolletta
Sindaco effettivo	Doriana Pirondini
Sindaco effettivo	Enrico Colantoni
Sindaco supplente	Cinzia Lui
Sindaco supplente	Antonio Micalizzi

Società di Revisione

Forvis Mazars 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



Gruppo Gabetti

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

Marco Speretta

Organismo di Vigilanza

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Marco Speretta



Gruppo Gabetti

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 2026.

CARICHE SOCIALI E DELEGHE CONFERITE

L'Assemblea degli Azionisti del 28.04.2023 ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione Fabrizio Prete; il Consiglio di Amministrazione, in pari data, ha nominato Amministratore Delegato Fabrizio Prete e Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione Alessandro Luigi Gatti.

Il Consiglio di Amministrazione del 21.01.2025 ha nominato Amministratore Delegato Marco Speretta ed ha conferito a Fabrizio Prete e a Marco Speretta tutti i poteri relativi alle aree del Business, del Personale, della Organizzazione e della Finanza, da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa.

Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Business, Personale, Organizzazione e Finanza sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Marco Speretta, 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



Gruppo Gabetti

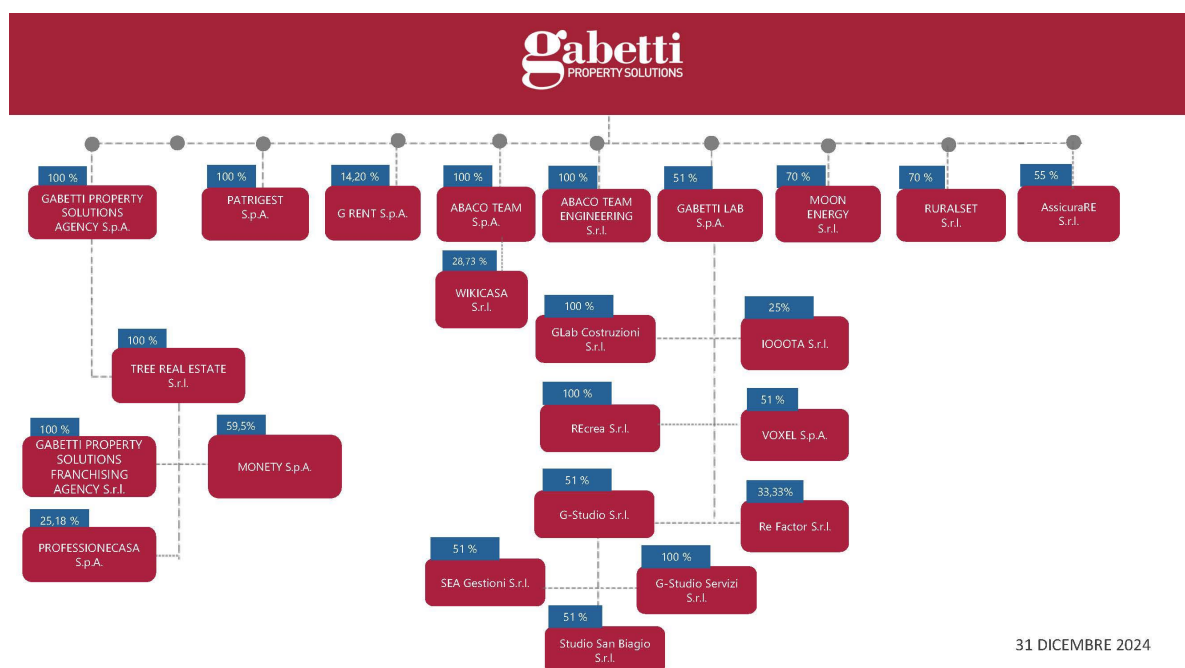
singola operazione; (ii) approvazione di nuovi investimenti o disinvestimenti che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione;

- 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.



Gruppo Gabetti

STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31.12.2024





Gruppo Gabetti

Le attività del Gruppo Gabetti

Il Gruppo Gabetti, attraverso la propria Capogruppo e le sue controllate, opera da 75 anni nel settore immobiliare, offrendo una gamma completa ed organica di servizi immobiliari ad elevato valore aggiunto, utilizzando al meglio le sinergie derivanti dalle attività svolte dalle singole società appartenenti al Gruppo medesimo.

Il modello di *business* del Gruppo prevede due linee: la linea "Agency e Corporate Services" che include le società Gabetti Agency, Patrigest, Abaco e Ruralset e la linea "Real Estate Network Services" che include le società "network" immobiliari Gabetti Franchising, il gruppo Gabetti Lab, Monety oltre a Moon Energy ed Assicurare.

AGENCY E CORPORATE SERVICES		REAL ESTATE NETWORK SERVICES		PARTECIPATE
 LUXURY HOUSE & TOP PROPERTIES  CORPORATE  NUOVE COSTRUZIONI E FRAZIONAMENTI 	A B A C O  TEAM AUDIT HSE PROPERTY & FACILITY VALUTAZIONE ENGINEERING A B A C O  ENGINEERING	 FRANCHISING IMMOBILIARE  CONDOMINIO   RIQUALIFICAZIONE    	 SERVIZI, STRUMENTI E FORMAZIONE  MEDIAZIONE CREDITIZIA  MEDIAZIONE ASSICURATIVA  SERVIZI RELATIVI ALLE UTILITIES	 SHORT RENT  FRANCHISING IMMOBILIARE  PORTALE IMMOBILIARE
 ADVISORY VALUATION	 CONSULENZA AGRONOMICA			



Gruppo Gabetti

Il Gruppo opera attraverso le seguenti sedi sul territorio che svolgono attività in via diretta e attraverso circa 1000 agenzie in Franchising (considerando le società partecipate):

2 

HEADQUARTERS

11 

SEDI TERRITORIALI

28 

AGENZIE GABETTI
FRANCHISING CORPORATE





Gruppo Gabetti

Di seguito si evidenziano i servizi offerti dal Gruppo Gabetti, il cui modello organizzativo consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società nell'ambito delle seguenti aree:

- **CONSULENZA E VALORIZZAZIONE**
- **GESTIONE**
- **INTERMEDIAZIONE**
- **RIQUALIFICAZIONE**

e con un nuovo modo di concepire la catena di creazione del valore nel mercato immobiliare, secondo un sistema integrato di competenze nell'ambito delle attività di consulenza e valorizzazione del patrimonio, di gestione e di intermediazione per la clientela istituzionale e *retail*.

CONSULENZA E VALORIZZAZIONE

Patrigest è la società del Gruppo certificata UNI EN ISO 9001:2015 e regolata da RICS, che offre consulenze strategiche mirate a conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e valutazioni immobiliari, attraverso l'analisi degli scenari e la definizione delle migliori strategie di valorizzazione. La stessa opera come Advisor offrendo servizi a investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari, assicurazioni e imprese di costruzioni nell'ambito di:

Advisory

Servizio di consulenza strategica per la creazione di valore nel processo di gestione immobiliare. La conoscenza dei fattori che concorrono alla creazione di valore e la predisposizione alla ricerca di informazioni qualitative e quantitative sul mercato, sono la base su cui Patrigest struttura il servizio di consulenza elaborando documenti chiari, professionali e su misura.

■ Market Study

Comprendere il mercato è uno dei presupposti più importanti nel processo decisionale e strategico. Molto spesso la chiave per generare un vantaggio competitivo risiede nella comprensione dei principali *driver* e delle tendenze di mercato.

■ Research



Gruppo Gabetti

Una delle sfide chiave per gli operatori del Real Estate è individuare usi alternativi per gli Asset in difficoltà. Patrigest propone una consulenza indipendente, informata e pratica sullo studio dei nuovi mercati e di qualsiasi tematica in ambito immobiliare.

■ Highest and Best Use Analysis & Investment Analysis

Obiettivo è la valorizzazione. Fra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente ammissibili e finanziariamente fattibili, Patrigest individua quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà il massimo valore.

Valuation

Valutazioni in qualità di Esperto Indipendente per SGR e SICAF, valutazioni ai fini IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni), valutazioni per operazioni di ristrutturazioni del debito, valutazioni per finanziamenti "Corporate", Perizie di Conferimento ex art. 2465, valutazioni immobiliari per la determinazione della copertura assicurativa, valutazioni per finalità strategiche.

GESTIONE

Abaco Team è la società del gruppo che unifica competenze e professionalità nei settori della Due Diligence, dei Servizi Tecnici, del Property & Facility Management e delle valutazioni in ambito creditizio, vantando un'esperienza operativa pluriennale, sia nel settore privato sia in quello pubblico, attraverso la capacità di offrire soluzioni personalizzate e garantite da un sistema di gestione certificato. Abaco ha adottato - ed ha certificato dal 2001 - un sistema di gestione ed erogazione del servizio, validato dal 2012 dalla principale società di certificazione svizzera (SQS) e conforme a tutti i requisiti della norma UNI EN ISO 9001:2015. Abaco, inoltre, al fine di garantire ai propri clienti l'erogazione del servizio secondo i migliori principi di sostenibilità è certificata a norma UNI EN ISO 14001:2015 (gestione ambientale) e ISO 45001:2018 (Sistemi di Gestione della Sicurezza e della Salute dei Lavoratori). Al fine di garantire, inoltre, il rispetto degli standard internazionali nella erogazione dei servizi, Abaco è certificata RICS per Management Consultancy, Residential Property Practice e Project Management.

Oggi Abaco Team, grazie all'integrazione dei dipartimenti specializzati, Audit & Technical Services, HSE & Energy, Property Management, Facility Management, Gabetti Condominio Corporate, Project Management, Loans Services Retail, Loans Services Corporate/Leasing, offre al mercato tutte le competenze necessarie per il governo dei processi immobiliari, con un'ottica integrata a massimizzare e ottimizzare i comportamenti e le azioni utili a realizzare un monitoraggio continuo non solo delle prestazioni e dei livelli di servizio, ma anche della coerenza e



Gruppo Gabetti

dell'idoneità di questi ai fini delle strategie immobiliari del cliente. Abaco eroga servizi tecnici specializzati che coprono tutto lo spettro del Real Estate ad integrazione e completamento della vocazione di "full-service provider" del Gruppo Gabetti.

Audit & Hse Business Line

Due Diligence tecniche, Gestione documentale, Project monitoring, Servizi tecnici professionali, Rilievi e calcolo consistenze, Due Diligence strutturali, Certificazioni per la vendita, Sicurezza, Consulenza impiantistica e di prevenzione incendi, Consulenza ambientale ed energetica.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Audit & Technical Services
- HSE & Energy
- Servizi Tecnici alla Rete

Il Dipartimento Audit & Technical Services fornisce servizi di consulenza tecnica integrata nel settore immobiliare con l'obiettivo di affiancare il cliente nelle fasi di analisi (Audit) e di regolarizzazione (Technical Services), con una filiera di servizi in grado di adattarsi alle esigenze attuali del mercato.

Il Dipartimento Health Safety Environmental & Energy fornisce servizi di consulenza integrata nel settore ambientale, energetico, impiantistico, della sicurezza e della prevenzione incendi, con l'obiettivo di seguire il cliente sia nei nuovi investimenti sia nelle attività di gestione. La gestione completa delle tematiche dalla fase di analisi preliminare, anche con verifiche di tipo strumentale, alle successive attività di gestione e/o progettazione garantisce un'assistenza completa e professionale.

Abaco Team fornisce i *Servizi Tecnici* propedeutici alle attività di intermediazione delle reti immobiliari del Gruppo e alle attività di gestione condominiale della rete degli Amministratori di Condominiali.

Property & Facility

Gestione Amministrativa e Gestione Fiscale del patrimonio immobiliare, Gestione Contabile, Gestione del contenzioso, Gestione dei rapporti condominiali, Advisory tecnico e gestionale, Building Management, Gestione documentale, Project Management – Construction Management, Global services.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Property Management
- Facility Management



Gruppo Gabetti

- Gestioni Condominiali
- Project & Construction Management

Il Dipartimento Property Management fornisce un servizio integrato di gestione attiva e offre attività definite per settore di competenza: tecnico, amministrativo e contabile. Obiettivo del servizio è la valorizzazione del patrimonio grazie all'incremento del reddito e alla ricerca delle migliori strategie di efficientamento dei costi per portafogli immobiliari semplici o complessi, con destinazioni d'uso terziarie, residenziali, commerciali e produttive.

Il Dipartimento Facility Management fornisce servizi per l'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria/capex finalizzati al mantenimento ed alla conservazione del patrimonio gestito garantendo ai conduttori il pieno godimento degli immobili locati, pianificando in maniera programmatica ed eventualmente intervenendo in modalità emergenziale nel caso di guasti o rotture di parti/impianti degli edifici nelle aree comuni e nelle unità immobiliari.

Il Dipartimento Gestioni Condominiali è in grado di eseguire tutte le attività di natura gestionale necessarie a garantire il buon mantenimento del valore patrimoniale e del livello funzionale del bene, attraverso i principi di efficientamento, risparmio energetico, manutenzione straordinaria e preventiva, variabili essenziali nella gestione ordinaria di un condominio.

Il dipartimento *Project & Construction Management* fornisce servizi per la gestione di progetti per la trasformazione edilizia, che permettono di rispettare tempi e budget condivisi con il Cliente. Dalla fase di pre-costruzione alla costruzione fino alla post-costruzione, il Dipartimento coordina i vari attori che intervengono nel processo di trasformazione edilizia garantendo il risultato e il successo delle iniziative.

Loan Services

Servizi integrati di Valutazione, Due Diligence, Analisi Tecniche/Audit, Project Monitoring e SAL in fase di istruttoria e monitoraggio di crediti assistiti da garanzie reali in ambito immobiliare e strumentale. Controlli di secondo livello finalizzati alla cessione del credito in ambito di bonus edilizi.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Analisi e valutazioni in ambito bancario ABI Compliant nei segmenti corporate, retail e small business
- Giudizi sul sistema delle conformità e rating tecnico nelle operazioni di crowdfunding immobiliare
- Attività di Due Diligence e perizie in ambito Leasing



Gruppo Gabetti

- Perizie Assicurative
- Audit iniziale e Project Monitoring delle iniziative/sviluppi immobiliari
- Mass Appraisal e Automized Valuations Models (AVM) ai fini del monitoraggio del credito
- Valutazioni di beni strumentali (impianti e servizi tecnologici)
- Analisi di best practice di portafogli immobiliari ai fini del recupero del credito
- Assistenza nei processi di cessione/acquisizione di crediti derivanti da agevolazioni fiscali
- Verifiche di secondo livello, a favore del mercato bancario, sui progetti e cantieri oggetto di agevolazioni fiscali

Il dipartimento è specializzato nell'erogazione di servizi di Analisi e Valutazione per operazioni di finanziamento, rifinanziamento, surroga e monitoraggio con immobili e/o beni strumentali offerti in garanzia.

Analisi e valutazione per operazioni di leasing attinenti a beni immobili e/o strumentali. Certificazione RICS, Certificazione di Qualità ISO 9001, OHSAS 18001, Certificazione UNI 11558, e la partecipazione diretta al Tavolo di Lavoro sulle "Linee Guida per la valutazione di immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" di ABI garantiscono un processo aderente agli standard internazionali, trasparente e professionale.

Abaco Engineering è la società di Ingegneria del Gruppo Gabetti e svolge attività di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Generale, Controllo dei costi, Sicurezza e Collaudo sia per opere tradizionali che per incentivi fiscali; Ingegneria di prevenzione incendi.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Engineering
- Fire Prevention

Engineering: Abaco Engineering propone una ampia gamma di servizi specialistici al fine di seguire i clienti lungo tutte le fasi operative dei progetti, partendo dagli studi di fattibilità fino alla completa realizzazione, in ambito architettonico, strutturale ed impiantistico, compreso gli aspetti di prevenzione incendi. In ambito Eco-Sisma Bonus affianchiamo i clienti nei processi di riqualificazione di condomini e abitazioni private, fornendo analisi tecnico-economiche preliminari sugli interventi con lo scopo di massimizzare l'accesso agli incentivi fiscali previsti dall'attuale normativa.

Fire Prevention: con il dipartimento Gabetti Fire Solution, propone un servizio di prevenzione incendi integrato con la progettazione impiantistica e finalizzato ad ottenere un efficace controllo degli strumenti "Passivi" e "Attivi" che regolano le



Gruppo Gabetti

attività soggette a prevenzione incendi. Inoltre attraverso il Metodo "Gabetti Fire", recentemente annoverato nei servizi di prevenzione incendi, viene fornito al Cliente un giudizio preliminare di rischio incendio dell'immobile/attività mediante la verifica documentale e un sopralluogo tecnico. Con queste attività Abaco Engineering è in grado di indicare eventuali carenze burocratiche e documentali e formulare un giudizio finale (rating) che permette di individuare il grado di rischio dell'immobile/attività.

RURAL SERVICES

Ruralset è la società di consulenza agronomica del Gruppo Gabetti, in grado di offrire servizi immobiliari integrati per supportare gli operatori economici delle aree rurali e valorizzare il settore agricolo. Risponde alle esigenze del comparto agricolo con servizi tecnici, valutativi, di intermediazione e formativi di alto standard grazie all'utilizzo di dati, tecnologie avanzate, innovazione e uno sguardo sempre volto alla sostenibilità.

RIQUALIFICAZIONE

Gabetti Lab è il primo operatore italiano nell'ambito della riqualificazione energetica con una Rete che rappresenta un unicum a livello nazionale.

Nel corso del 2024, a seguito delle modifiche intervenute in ambito di bonus fiscali, la Società ha dovuto rivedere le proprie strategie e i business in cui opera sono i seguenti:

Riqualificazione:

Gabetti Lab è la prima e unica Rete di Reti nella riqualificazione degli edifici in Italia. Aziende di Installazione e Studi di Progettazione hanno scelto di associarsi per affrontare insieme il mercato e le sfide della Sostenibilità. Gabetti Tec sviluppa e gestisce due proprie Reti di imprese: la prima formata da imprese edili ed impiantistiche, la seconda formata da Studi di Progettazione, sia Ingegneri che Architetti, che approcciano l'attività avendo come focus la persona, i suoi bisogni e poi l'immobile.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Formazione tecnica specializzata su involucro edilizio e impianti
- Formazione avanzata su incentivi e detrazioni fiscali, modalità di applicazione e comunicazione al cliente



Gruppo Gabetti

- Formazione specifica per il miglioramento personale e professionale dedicato a tutta l'impresa
- Partnership e collaborazione diretta con gli Amministratori Gabetti Condominio
- Convenzioni di Rete con primarie aziende partner italiane per servizi alle imprese, agli immobili, alle famiglie
- Accesso al progetto EcoBonus per la riqualificazione degli immobili. In tale ambito, prosegue l'attività con i cantieri «**IBRIDI**» 110/70 avviati prima del Decreto e lo sviluppo del mercato delle **RSA** che ancora gode del 110 fino al 31/12/2025.

In data 10 luglio 2024 è stata costituita **REcrea srl** con l'obiettivo di creare l'«industria della riqualificazione» focalizzata su palazzine e appartamenti. L'esperienza maturata con il «110» consente al Gruppo di creare 10 «hub territoriali» con cui si acquisiranno, riqualificheranno e venderanno immobili in classe energetica superiore

Gabetti Lab è inoltre diventata «**ESCo**» consentendo alla Società di avvicinare il mercato dei condomini e delle RSA con impianti centralizzati.

Reti

Il primo franchising di amministrazione di condominio in Italia è una rete presente in modo capillare su tutto il territorio nazionale in grado di garantire una gestione efficiente degli edifici e delle abitazioni, con modalità operative certificate, trasparenti e proceduralizzate.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Formazione tecnica specializzata basata sulla norma 220 (disciplina del condominio)
- Formazione specifica per il miglioramento personale e tecnico dedicato a tutte le risorse degli studi professionali
- Software gestionale unico, modulare, nativo in cloud e in partita doppia
- Partnership e collaborazione diretta con tecnici e aziende della Rete Gabetti Lab
- Convenzioni di Rete con primarie aziende partner italiane per servizi agli studi, agli immobili, alle famiglie

Il 30 luglio 2024 è nata **G-Studio srl** - controllata al 51% da Gabetti Lab - che acquisirà quote di maggioranza in diversi Studi di Amministrazione condominiale. L'obiettivo è di creare un «mercato captive» per sviluppare con maggior efficacia e rapidità Servizi e Progetti innovativi da esportare sulla Rete. Al 31 dicembre 2024 in portafoglio sono già presenti **Sea Gestioni srl** il cui 51% è stato acquisito in sede di



Gruppo Gabetti

costituzione di G-Studio srl come conferimento d'azienda e Studio San Biagio Srl, anch'esso acquisito per il 51%.

In data 10 settembre 2024 è stata inoltre costituita **G-Studio Servizi srl** con l'obiettivo di fornire servizi di consulenza con riferimento al settore dell'amministrazione condominiale.

Smart Building

Gli impianti di uno Smart Building sono gestiti in maniera intelligente e automatizzata attraverso sensori elettronici e un controllo digitale.

Grazie alla riqualificazione energetica in corso, Gabetti Lab propone un sistema innovativo che aggiunge un importante tassello per rendere ancora più efficiente sotto il profilo energetico la casa.

INTERMEDIAZIONE

Gabetti Agency è la società del Gruppo dedicata alla consulenza ed all'intermediazione, attraverso le divisioni specializzate nei segmenti Corporate, Nuove Costruzioni e Frazionamenti (Home Value), che collaborano con i network in franchising del Gruppo. Inoltre si avvale di una rete diretta specializzata nel segmento lusso con il marchio **Santandrea**.

Nello specifico si evidenziano i servizi d'intermediazione proposti per i diversi mercati:

Corporate

Consulenza per l'acquisto, la vendita, la locazione e la valorizzazione di immobili ad uso terziario, industriale, ricettivo e commerciale e per operazioni di trading immobiliare definendo le strategie di acquisizione o vendita di asset singoli o complessi.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

■ Il settore *Office* offre ai clienti un servizio tailor made di consulenza strutturata e di assistenza operativa nell'acquisto, nella vendita e nella locazione di immobili ad uso terziario/direzionale sul territorio italiano.



Gruppo Gabetti

■ *Capital Markets* opera per conto di "Grandi Clienti", fornendo una consulenza immobiliare nell'ambito di operazioni di investimento a reddito e di sviluppo immobiliare su transazioni di vendita e di acquisizione anche mediante operazioni di beauty contest. Il Team coordina tutti gli attori coinvolti nel deal fino al closing dell'operazione in qualità di project coordinator del processo in supporto al cliente.

■ Il settore *Retail* offre un mix di servizi tradizionali e nuovi servizi: dalla consulenza al concept, alla valorizzazione commerciale, alla valutazione di location, di merchandising mix e tenant mix, allo studio di layout, alle commercializzazioni. Un unico referente sia per il B2B sia per il B2C.

■ *Industrial & Logistics* fornisce un servizio completo che comprende la consulenza commerciale, normativa e tecnica, a proprietari, acquirenti o futuri conduttori d'immobili industriali a destinazione produttiva, artigianale o logistica.

■ *Hospitality & Leisure* supporta, con servizi personalizzati, operatori ed investitori in tutte le fasi relative all'acquisto o alla dismissione degli asset, alla riqualificazione o al riposizionamento strategico degli immobili con destinazione turistico-ricettiva o destinati a diventarlo: studi e ricerche di mercato, attività di scouting e di valutazione delle performance, analisi economico-finanziarie e del valore di mercato sono i principali strumenti utilizzati per identificare la migliore strategia commerciale.

■ *Portfolio Management*, un team dedicato alla gestione integrata dei processi di commercializzazione in vendita e/o locazione dei portafogli immobiliari distribuiti su tutto il territorio nazionale, avvalendosi della collaborazione della rete in franchising del Gruppo.

Nuove costruzioni e frazionamenti (Home Value)

Consulenza strategica e intermediazione per il settore residenziale, nell'ambito delle nuove costruzioni e valorizzazioni di edifici esistenti liberi e/o locati, rivolgendosi al mondo dell'imprenditoria e degli operatori specializzati: operatori immobiliari, grandi proprietari (enti, banche, assicurazioni, fondi immobiliari), costruttori e developer, investitori istituzionali.

AREE DI SPECIALIZZAZIONE PER GLI OPERATORI

- Analisi di mercato
- Analisi dell'immobile o del progetto
- Ottimizzazione del progetto
- Strategia di marketing e posizionamento
- Pricing e politiche di prezzo
- Strategia operativa e commerciale
- Strategia e piano di vendita



Gruppo Gabetti

- Piano di marketing e media plan
- Gestione e amministrazione

AREA DI SPECIALIZZAZIONE PER GLI ACQUIRENTI

- Valutazione e permuta
- Intermediazione
- Consulenza creditizia e assicurativa
- Riqualificazione
- Interior design
- Servizi tecnici (Check Casa)
- Assistenza notarile
- Assistenza legale e fiscale
- Gestione utenze luce e gas
- Servizio cambio casa

Luxury

Santandrea Luxury Houses & Top Properties offre Consulenza immobiliare di elevato standing per immobili di lusso in Italia e all'estero, compravendita e affitto, private real estate, nuove costruzioni e top property.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Advisor: valutazione e intermediazione
- Private RE: valorizzazione portafogli immobiliari
- Nuove costruzioni: consulenza e intermediazione sviluppi immobiliari.

Valutazione e intermediazione. Acquistare, vendere o affittare un immobile significa affidarsi ad un consulente dedicato capace di gestire con accuratezza le richieste della clientela, fornendo una dettagliata valutazione economica degli immobili, individuando gli acquirenti con maggior potenziale sul mercato.

Oggi con la nuova organizzazione e un team dedicato al segmento Top Property presidia il territorio nazionale e le località di maggiore interesse per gli High Net Worth Individuals italiani e stranieri, rappresentando il vero Luxury Real Estate made in Italy.

Assistenza ai private di Banche e Assicurazioni nella valorizzazione ottimale del portafoglio immobiliare o singole unità dei clienti.



Gruppo Gabetti

Assistenza ai costruttori e ai developer, attraverso servizi di analisi di mercato e di prodotto, oltre ad attività di consulenza e di intermediazione di immobili di nuova costruzione.

RE Corporate Program. Un servizio pensato per le aziende, gli enti e le istituzioni alla ricerca di soluzioni abitative per i propri manager e funzionari, con esigenze legate alla logistica e allo standard della locazione e lo scarso tempo a disposizione.

Franchising immobiliare

Punto di forza delle attività di Gabetti Agency è la sinergia con le reti in franchising che operano con le oltre 700 agenzie con il brand **Gabetti Franchising**, oltre alle agenzie con il brand **ProfessioneCasa** detenuto con una partecipazione del 25% circa. La casa madre concede ai propri affiliati non solo il marchio ma anche il know how e il metodo operativo commerciale.

Il nostro vantaggio competitivo è ciò che ci differenzia rispetto ai nostri *competitors*:

- Strategie di marketing e campagne di comunicazione, Digital Marketing e Social Media
- Ufficio studi per l'analisi e il monitoraggio del settore immobiliare
- Formazione costante, aggiornamenti tecnici e un percorso formativo dedicato per l'abilitazione professionale
- Gestionale, una web application per gestire le agende, i collaboratori, i portafogli immobili, le richieste cliente e accedere ai servizi del Gruppo
- Convenzione per: gestione utenze, editoria, merchandising, arredo, indagini inquilini, virtual tour, portale immobiliare Wikicasa
- Toolbox di soluzioni digitali: agenzie virtuali, portale web per avere le caratteristiche economiche, sociali e demografiche del territorio, il pocket digitale, Immobiliare.it, il portale immobiliare wikicasa premium e il market report
- Servizi tecnici, un servizio unico e personalizzato per ottenere in breve tempo tutti i documenti necessari per la compravendita
- Con Moon attivazioni utenze e voltture, aperture di contatori o nuovi allacci.
- AssicuraRE, linea di polizze assicurative per compravendita e locazione
- Assistenza territoriale tramite un importante staff di consulenti preparati
- Assistenza legale e fiscale per la contrattualistica immobiliare
- Con Monety convenzione con primari partner bancari e assicurativi per erogazione di mutui e assicurazioni
- Sinergie di Gruppo: collaborazione con le società del Gruppo su progetti immobiliari di Clienti Istituzionali



Gruppo Gabetti

Servizi ai consulenti immobiliari

Treere è la società di servizi del Gruppo Gabetti, che riesce a comprendere quello di cui le agenzie, i consulenti immobiliari e gli imprenditori hanno bisogno e mettere a loro disposizione i mezzi per compiere un percorso di potenziamento del proprio business.

Treere è un hub di soluzioni a completa disposizione dei consulenti immobiliari e facilita l'accesso ai servizi, agli strumenti, alle aule di formazione tecnica e all'assistenza legale e fiscale.

Servizi finanziari

Consulenza finanziaria specialistica e mutui per l'acquisto di immobili, con approccio tailor made, erogata tramite la controllata **Monety**. Mutui casa, cessione del quinto, prestiti personali. I consulenti del credito di Monety lavorano a supporto dei clienti delle agenzie immobiliari e con i maggiori istituti del credito.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

■ MUTUI CASA

Ventaglio di prodotti con i maggiori istituti bancari

■ MUTUISI

Portale comparazione mutui

■ CESSIONE DEL QUINTO

Cessione del quinto dello stipendio a tassi vantaggiosi anche per alti importi e lunghe durate

■ PRESTITI PERSONALI

Prestiti flessibili e su misura rispetto alle esigenze

■ CONSULENZA PER L'IMPRESA

Servizi assicurativi

AssicuraRe è il broker assicurativo captive del Gruppo Gabetti, specializzato nel Real Estate. Propone prodotti assicurativi per l'immobile, per il mutuo, per la locazione, per la persona e per la famiglia e si occupa di diffondere cultura assicurativa, trasmettendo alle famiglie e agli operatori del settore l'importanza di un'adeguata protezione.

AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

■ CONSULENZA ASSICURATIVA

Soluzioni assicurative più adatte al profilo del cliente



Gruppo Gabetti

Servizi legati al mondo delle utilities

Moon Energy è la società del Gruppo operante nel settore dell'energia, per fornire nelle agenzie immobiliari consulenza e servizi legati alla somministrazione di luce, gas e prodotti complementari. Come piattaforma distributiva alternativa di prodotti e servizi legati al mondo delle utilities, seleziona e verifica costantemente le società del mercato libero per offrire i migliori servizi di fornitura Luce, Gas, e prodotti affini.

Composizione del capitale sociale

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

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 44.854 mila (euro 42.066 mila del 31 dicembre 2023).

Calendario Corporate

DATA EVENTO SOCIETARIO

18/03/2025	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024
30/04/2025	Riunione dell'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 – unica convocazione
12/05/2025	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2025
31/07/2025	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della semestrale al 30 giugno 2025
12/11/2025	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2025



Gruppo Gabetti

RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

GRUPPO GABETTI



Gruppo Gabetti

Il mercato immobiliare italiano: andamenti del 2024

Nel 2024 il mercato immobiliare italiano ha visto una variazione del +3,4% nel numero di compravendite rispetto al 2023 per un totale di 1.542.765 transazioni.

COMPRAVENDITE ANNO 2024 PER SETTORE

COMPARTO	NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI						TASSO TENDENZIALE				
	TOT 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	TOT 2024	Q1 24/23	Q2 24/23	Q3 24/23	Q4 24/23	2024 vs 2023
Abitazioni	710.518	154.770	186.326	161.205	217.277	719.578	-7,3%	1,1%	2,5%	7,6%	1,3%
Depositi pertinenziali	143.400	31.496	38.448	33.276	47.841	151.061	-3,6%	4,9%	6,1%	12,0%	5,3%
Box e posti auto	402.809	86.644	104.698	89.673	131.794	412.808	-7,5%	1,4%	2,1%	11,7%	2,5%
Terziario-commerciale	139.533	32.685	36.417	30.766	42.726	142.594	0,2%	3,2%	3,6%	1,9%	2,2%
Produttivo	15.693	3.864	4.245	3.566	5.040	16.715	15,7%	9,8%	1,8%	1,1%	6,5%
Produttivo agricolo	3.364	821	837	680	1.087	3.425	0,0%	3,4%	-2,7%	5,0%	1,8%
Altri usi	77.320	16.997	19.939	17.465	42.184	96.585	-1,5%	-1,2%	4,5%	82,1%	24,9%
Totale	1.492.637	327.277	390.909	336.630	487.948	1.542.765	-5,8%	1,7%	2,9%	12,5%	3,4%

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

A livello annuo, tutti i principali settori hanno evidenziato una variazione positiva rispetto all'anno precedente: +1,3% il residenziale, +1,8% il produttivo agricolo, +2,2% il terziario-commerciale e +6,5% il produttivo.

I. MERCATO RESIDENZIALE

I. a Inquadramento generale

Serie storica delle transazioni residenziali

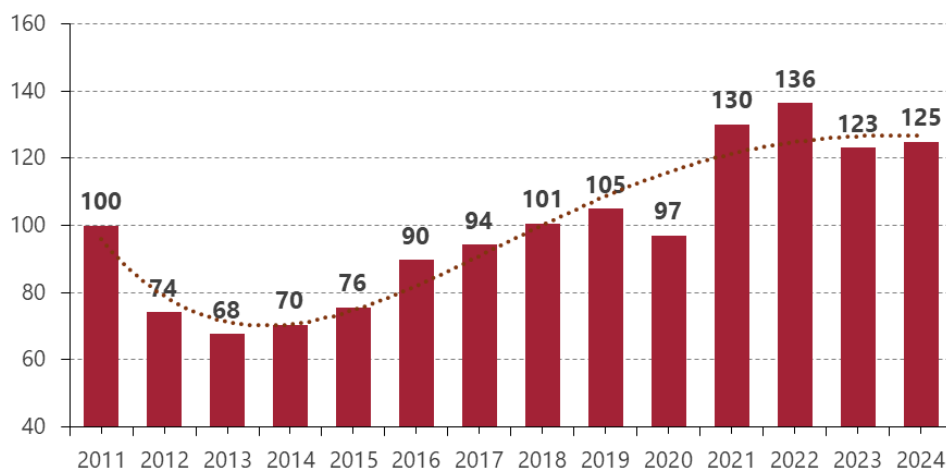
Il 2024 ha registrato 719.578 transazioni residenziali, con una variazione del +1,3% rispetto al 2023, superando i volumi pre-pandemici.

Dati Agenzia delle Entrate relativi al numero di transazioni normalizzate, NTN)

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2024)															
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NTN	Val. Ass.	575.797	427.566	389.448	405.722	435.931	517.184	543.188	579.207	604.168	558.722	749.377	785.382	710.518	719.578
	Var. %	-3.2%	-25.7%	-8.9%	4.2%	7.4%	18.6%	5.0%	6.6%	4.3%	-7.5%	34.1%	4.8%	-9.5%	1.3%



Gruppo Gabetti

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2024)*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

Tutte le **macroaree** hanno riscontrato una variazione positiva nel 2024 rispetto all'anno precedente: +0,9% al Nord, +1,6% al Centro e +1,8% al Sud.

In Italia, i capoluoghi registrano un aumento del +1,3%, così come i non capoluoghi che hanno registrato la stessa variazione.

A livello trimestrale, il quarto trimestre del 2024 delinea un miglioramento rispetto ai trimestri precedenti in tutte le macroaree, registrando complessivamente 217.277 transazioni (+7,6% rispetto al Q4 2023); nelle tre macroaree si riscontrano le seguenti variazioni: +7,2% al Nord, +8,4% al Centro e 7,8% al Sud.



Gruppo Gabetti

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 - Q4 2024)						
Livello territoriale		Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	TOT 2024
NORD	Capoluoghi	23.448	28.600	24.752	34.202	111.002
	Non Capoluoghi	56.691	70.566	60.730	82.847	270.834
	Totale	80.139	99.166	85.482	117.049	381.836
CENTRO	Capoluoghi	13.234	16.171	13.618	17.626	60.650
	Non Capoluoghi	17.864	21.604	18.745	24.778	82.992
	Totale	31.098	37.775	32.363	42.404	143.641
SUD	Capoluoghi	11.738	13.312	11.606	15.968	52.624
	Non Capoluoghi	31.796	36.072	31.753	41.856	141.477
	Totale	43.533	49.384	43.359	57.824	194.100
ITALIA	Capoluoghi	48.420	58.084	49.976	67.796	224.275
	Non Capoluoghi	106.350	128.242	111.229	149.481	495.303
	Totale	154.770	186.326	161.205	217.277	719.578

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE (Q1 - Q4 2024)						
Livello territoriale		Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ 24/23
NORD	Capoluoghi	-9,9%	-0,6%	2,3%	9,4%	0,7%
	Non Capoluoghi	-8,4%	2,0%	2,7%	6,3%	1,0%
	Totale	-8,9%	1,2%	2,6%	7,2%	0,9%
CENTRO	Capoluoghi	-9,3%	1,6%	1,1%	8,3%	0,7%
	Non Capoluoghi	-6,6%	1,6%	4,8%	8,5%	2,3%
	Totale	-7,8%	1,6%	3,2%	8,4%	1,6%
SUD	Capoluoghi	-3,7%	-0,1%	3,7%	12,6%	3,4%
	Non Capoluoghi	-4,1%	0,5%	1,4%	6,1%	1,2%
	Totale	-4,0%	0,4%	2,0%	7,8%	1,8%
ITALIA	Capoluoghi	-8,3%	0,1%	2,3%	9,8%	1,3%
	Non Capoluoghi	-6,9%	1,5%	2,7%	6,6%	1,3%
	Totale	-7,3%	1,1%	2,5%	7,6%	1,3%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nella successiva analisi vengono prese in considerazione le **principali città italiane** e le relative province.



Gruppo Gabetti

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1- Q4 2024)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTA'				
Città	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	TOT 2024	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ 24/23
ROMA	7.703	9.456	7.825	10.089	35.072	-7,0%	3,4%	1,0%	9,6%	2,0%
MILANO	5.141	6.087	5.066	7.692	23.987	-13,2%	-7,4%	-4,9%	9,5%	-3,5%
TORINO	3.193	3.886	3.452	4.588	15.118	-10,2%	-2,0%	9,6%	8,8%	1,6%
GENOVA	1.898	2.335	2.053	2.484	8.770	-6,9%	3,5%	6,4%	8,6%	3,0%
NAPOLI	1.868	2.154	1.625	2.121	7.767	-4,6%	-1,0%	-3,8%	-1,9%	-2,7%
PALERMO	1.508	1.726	1.477	1.791	6.501	-6,3%	0,4%	6,8%	2,1%	0,6%
BOLOGNA	1.241	1.504	1.350	1.687	5.783	-1,8%	-2,5%	0,9%	8,5%	1,4%
FIRENZE	1.137	1.225	1.053	1.409	4.825	-5,9%	-8,3%	6,0%	6,9%	-0,6%
TOTALE	23.689	28.373	23.900	31.860	107.822	-8,3%	-1,2%	1,5%	7,9%	0,2%

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1- Q4 2024)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Provincia	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	TOT 2024	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ 24/23
ROMA	4.050	5.097	4.280	5.928	19.355	-6,9%	4,2%	5,1%	14,5%	4,7%
MILANO	8.781	11.327	9.303	12.701	42.112	-9,7%	1,0%	2,3%	5,9%	0,2%
TORINO	4.012	5.192	4.345	5.937	19.486	-10,5%	4,1%	6,3%	2,5%	0,7%
GENOVA	909	1.181	910	1.290	4.290	-12,0%	6,6%	-1,8%	2,3%	-0,9%
NAPOLI	3.150	3.612	2.779	3.948	13.490	-3,0%	4,2%	-0,7%	5,0%	1,6%
PALERMO	1.308	1.428	1.394	1.585	5.715	-5,7%	-1,1%	14,2%	-4,7%	0,01%
BOLOGNA	1.730	2.365	2.089	2.788	8.972	-13,9%	3,6%	5,2%	4,6%	0,3%
FIRENZE	1.573	1.883	1.706	2.066	7.228	-9,7%	1,9%	10,0%	7,6%	2,4%
TOTALE	25.511	32.085	26.806	36.245	120.647	-8,8%	2,7%	4,2%	5,9%	1,2%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nelle **otto principali città italiane**, la performance nel 2024 ha registrato un +0,2% rispetto al 2023, per un totale di 107.822 transazioni nel settore residenziale. In ordine decrescente si segnalano variazioni negative rispetto al 2023 per Milano (-3,5%), Napoli (-2,7%), Firenze (-0,6%). Tuttavia, ci sono anche variazioni positive come a Palermo (+0,6%), Bologna (+1,4%), Torino (+1,6%), Roma (+2,0%) ed infine Genova (+3,0%).

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2024, si sono registrate complessivamente 31.860 transazioni, con una variazione del +7,9% rispetto allo stesso periodo del 2023. In particolare, si rilevano variazioni negative solo per Napoli (-1,9%), mentre variazioni positive per Palermo (+2,1%), Firenze (+6,9%), Bologna (+8,5%), Genova (+8,6%), Torino (+8,8%), Milano (+9,5%) ed infine Roma (+9,6%).

Per quanto riguarda le **rispettive province**, si osserva che nel 2024 tutte le otto province analizzate presentano variazioni positive ad eccezione di Genova -0,9%; invece in ordine crescente si segnalano le variazioni per Palermo (+0,01%), Milano (+0,2%), Bologna (+0,3%), Torino (+0,7%), Napoli (+1,6%), Firenze (+2,4%) e Roma (+4,7%).



Gruppo Gabetti

Nel quarto trimestre del 2024, si sono registrate 36.245 transazioni con una variazione del +5,9%. Nello specifico si rilevano variazioni negative, rispetto allo stesso trimestre del 2023, solo su Palermo (-4,7%) mentre le altre province hanno registrato variazioni positive: Genova (+2,3%), Torino (+2,5%), Bologna (+4,6%), Napoli (+5,0%), Milano (+5,9%), Firenze (+7,6%) e Roma (+14,5%).

Per quanto riguarda i **prezzi**, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel primo semestre 2024 non hanno mai rallentato ma, anzi, hanno messo a segno un incremento dell'1,1% nelle otto grandi città.

I **tempi medi di vendita** nel primo semestre del 2024 nelle grandi città sono in lieve calo, su una media di 4,1 mesi, rispetto ai 4,3 del secondo semestre del 2023 con uno **sconto** in fase di chiusura delle trattative stabile al 10,5%.

Il segmento lusso-pregio

Secondo l'esperienza di Santandrea Luxury Houses and Top Properties, il mercato degli immobili di pregio nel 2024 ha visto un lieve rialzo per le residenze di pregio rispetto agli anni precedenti. Per quanto riguarda i prezzi, si è avuta una crescita per Milano (+11,6%), Firenze (+4,2%), Bologna (+4,0%), Bari (+2,8%), Napoli (+2,5%) e Torino (+1,4%). Stabili invece Roma, Santa Margherita Ligure, Genova e Como.

I tempi medi di vendita sono intorno ai 2-5 mesi a Bologna, 3-6 mesi per Milano e Como, dai 4-8 mesi a Roma, Torino, Firenze e Genova, 5-10 mesi per Napoli e Bari e 4-16 mesi a Santa Margherita Ligure. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono intorno al 12% a Napoli e Bari, 9-10% per Milano, Como, Torino e Genova; lievemente più bassi a Roma (7%) e Firenze, Santa Margherita Ligure e Bologna (6%).



Gruppo Gabetti

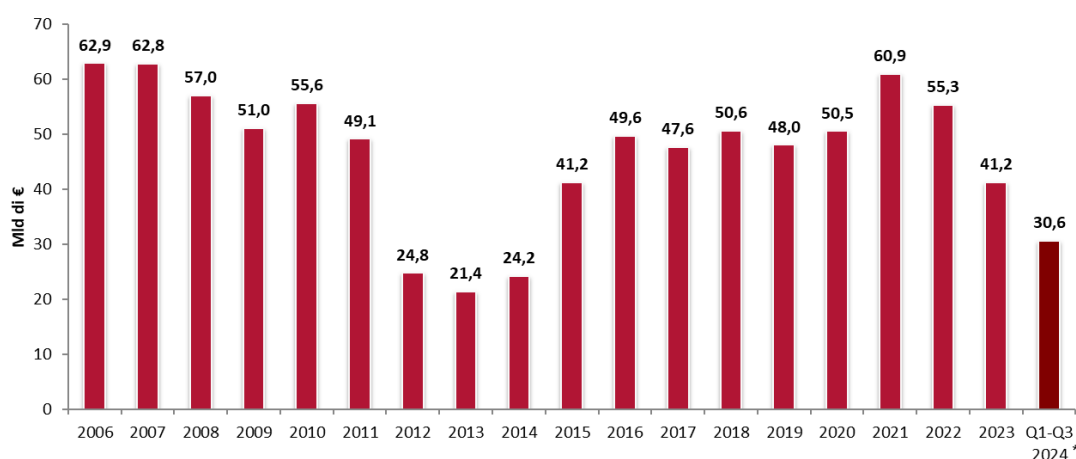
I. b Mutui

I dati relativi alle erogazioni

A livello di erogazioni, i dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici, hanno segnalato nei primi nove mesi del 2024 un totale di 30,6 Mld di euro, +0,7% rispetto allo stesso periodo del 2023. Nel dettaglio si tratta di 8,5 Mld di euro nel primo trimestre 2024, 11,3 Mld di euro nel secondo e 10,8 Mld di euro nel terzo trimestre.

Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici (dati annuali – Mld €)

Erogazioni finanziamenti acquisto abitazioni a famiglie consumatrici (Mld €)



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Marzo 2025
Base informativa pubblica Banca D'Italia. *Il dato 2024 si riferisce ai primi nove mesi.

Gli anni che hanno caratterizzato la presenza della pandemia, soprattutto 2020 e 2021, registrano variazioni tendenziali positive per tutti i trimestri, tranne per il Q4 2021 che vede già una prima flessione alla luce dell'aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse. Una flessione che si registra in tutti i trimestri del 2022, con una variazione annuale media di circa il -9,3%. Nel 2023, alla luce dell'aumento dei tassi di interesse bancari che hanno raggiunto livelli anche oltre il 4%, il volume di erogato diminuisce notevolmente con una variazione annuale del -25,4%. Il primo trimestre del 2024, si mantiene in territorio negativo con una variazione tendenziale del -17,1% nel Q1 2024, ma torna ad essere positivo nel Q2 2024 con il 7,0% e del +12,9% nel Q3 2024.

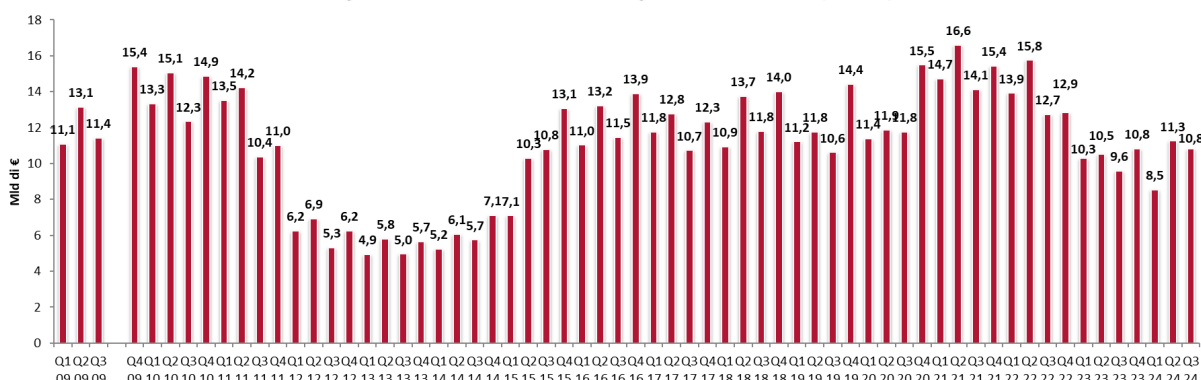


Gruppo Gabetti

Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici

(dati trimestrali – Mld €)

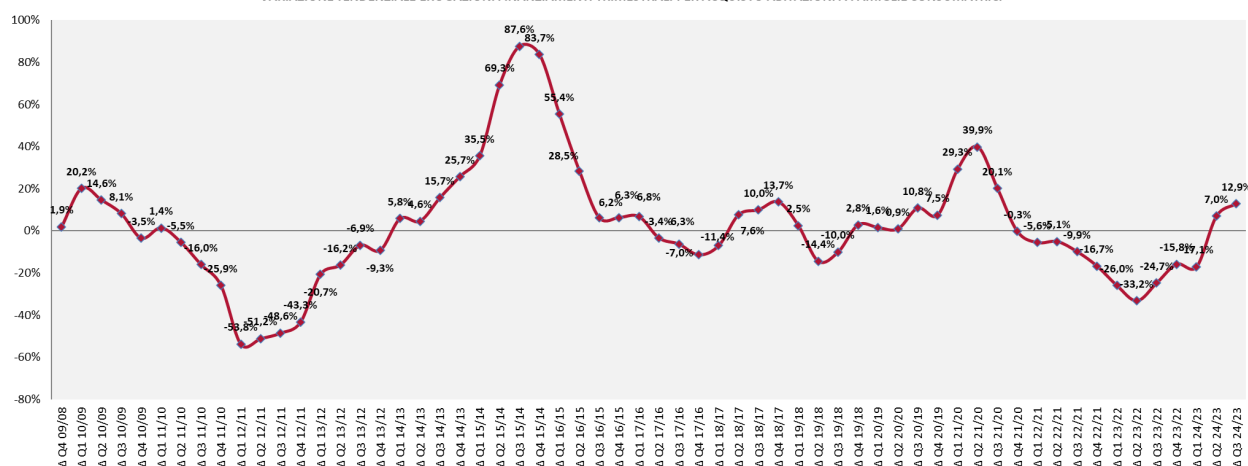
Erogazioni finanziamenti a famiglie consumatrici (Mld €)



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Marzo 2025
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

Variazione tendenziale erogazioni finanziamenti per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici

VARIAZIONE TENDENZIALE EROGAZIONI FINANZIAMENTI TRIMESTRALI PER ACQUISTO ABITAZIONI A FAMIGLIE CONSUMatrici



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Marzo 2025
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

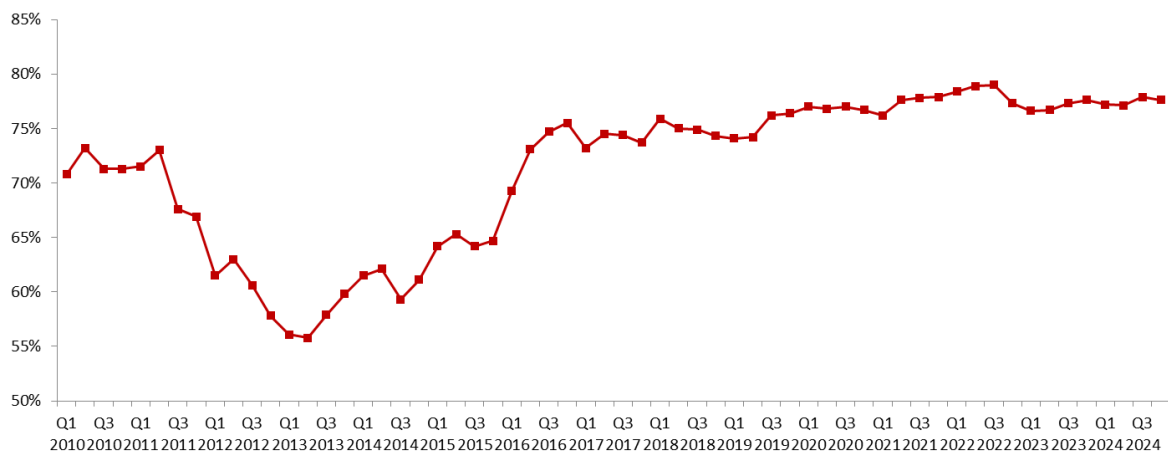


Gruppo Gabetti

Rapporto Loan to Value

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **quarto trimestre 2024** il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al **77,6%**, stabile rispetto al Q4 2023.

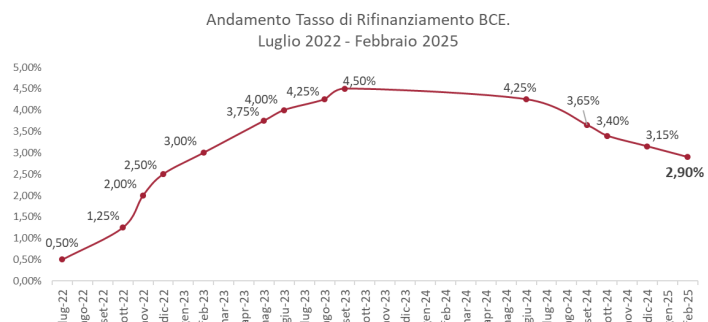
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile [Loan to Value]



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia

Per quanto riguarda i tassi d'interesse, a partire da luglio 2022, al fine di riportare l'inflazione intorno al 2% nel 2025, la BCE ha avviato una politica monetaria restrittiva che ha portato il tasso d'interesse dallo 0,50% di luglio 2022 al 2,90% a febbraio 2025.

Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali	Data inizio validità
2,90%	05/02/2025
3,15%	18/12/2024
3,40%	18/10/2024
3,65%	12/09/2024
4,25%	10/06/2024
4,50%	20/09/2023
4,25%	02/08/2023
4,00%	01/06/2023
3,75%	01/05/2023
3,00%	08/02/2023
2,50%	21/12/2022
2,00%	02/11/2022
1,25%	04/10/2022
0,50%	07/07/2022



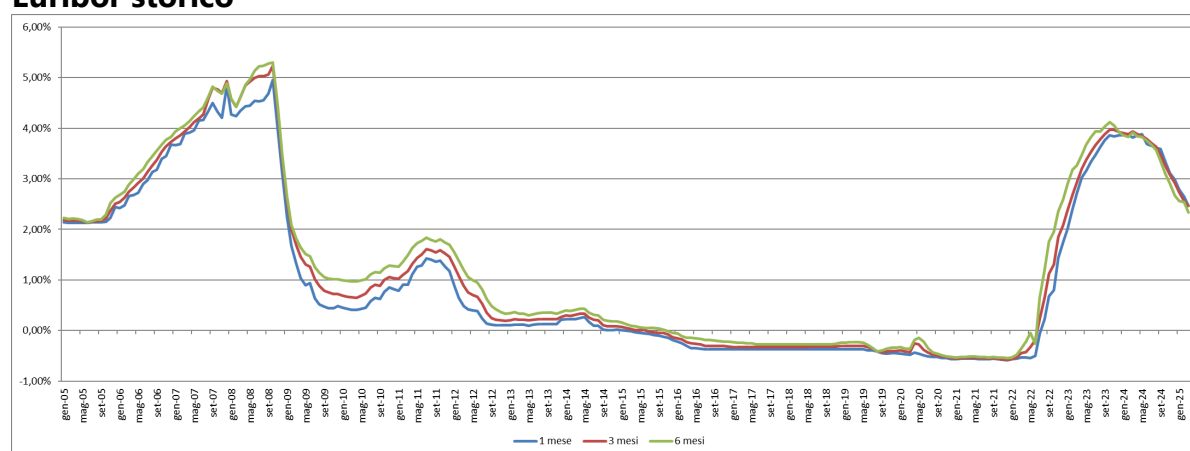
Fonte Banca D'Italia



Gruppo Gabetti

Guardando nello specifico la dinamica degli Euribor, si osserva come dal 2015 si siano posizionati in territorio negativo, arrivando a febbraio 2022 ad essere pari al **-0,55%** per la scadenza a un mese e a -0,53% per quella a tre mesi. Da agosto 2022, è invece iniziata un'inversione di tendenza che ha visto i livelli medi dell'Euribor aumentare significativamente mese dopo mese. A marzo 2024, l'Euribor a 1 mese è intorno al 3,8%, mentre quello a 3 e 6 mesi è intorno al 3,9%. Nei mesi successivi, la curva inizia a scendere, arrivando a marzo 2025 con l'Euribor a 1 mese intorno al 2,5%.

Euribor storico



Elaborazioni ufficio studi Gabetti

Per quanto riguarda l'Eurirs, tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, al 03/03/2025 si posiziona a 10 anni intorno al 2,43%, mentre a 15 anni al 2,50%.

I. c Trend di mercato

Nel 2024 la BCE ha ridotto i tassi d'interesse, arrivando a un valore del 2,90% a febbraio 2025. L'inflazione si è stabilizzata all'1,7%, rimanendo prossima all'obiettivo del 2%. Il 2024 si è concluso con un bilancio positivo per il mercato delle compravendite residenziali, in linea con le previsioni degli operatori del settore.

Il 2025 è iniziato positivamente, con la riduzione del costo del denaro. Quest'anno sarà caratterizzato dal consolidamento di un mercato che ha ripreso slancio nel 2024, grazie al taglio dei tassi da parte della BCE, che ha portato alla riduzione delle rate dei mutui e a un aumento delle richieste di nuovi finanziamenti. Se il 2024 è stato l'anno della ripartenza, il 2025 sarà quello del consolidamento, con compravendite che si prevede possano andare leggermente meglio rispetto allo



Gruppo Gabetti

scorso anno, a condizione che la politica monetaria dia avvio a una fase espansiva di lungo periodo e i fondamentali macroeconomici restino solidi. I tre principali megatrend che stanno trasformando il mercato residenziale sono: il remote working, il cambiamento climatico e l'andamento demografico, che modelleranno i nuovi modelli abitativi nei prossimi anni.

II. MERCATO CORPORATE

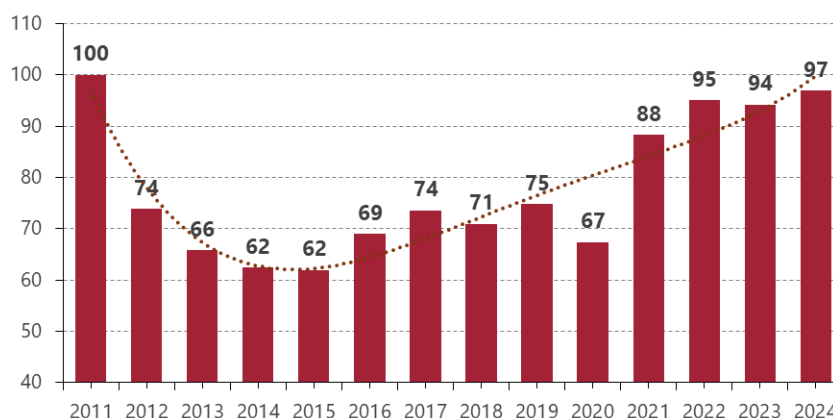
II. a SETTORE TERZIARIO

Nel corso del 2024, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 13.663 transazioni, +2,9% rispetto al 2023. Nel dettaglio, il 57% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 21% in Centro e il 22% al Sud. Quasi tutte le **macroaree** hanno riscontrato una variazione positiva nel 2024 rispetto all'anno precedente: +1,0% al Nord, +6,3% al Centro e +4,8% al Sud.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2024)															
NTN	Val. Ass.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Var. %		-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,43%	6,6%	-3,6%	5,5%	-9,9%	30,9%	7,7%	-0,9%	2,9%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2024)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2024 si sono registrate 4.149 transazioni, con una variazione del -3,0% rispetto allo stesso periodo del 2023. Nelle



Gruppo Gabetti

tre macroaree si rilevano le seguenti variazioni: -2,1% al Nord, -9,0% al Centro e +3,9% al Sud.

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1-Q4 2024)						COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	TOT 2024	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ 24/23
Nord	1.871	1.969	1.552	2.442	7.833	5,9%	0,1%	1,5%	-2,1%	1,0%
Centro	757	729	577	796	2.860	34,8%	11,1%	-3,6%	-9,0%	6,3%
Sud	657	721	649	943	2.970	4,0%	1,6%	12,9%	3,9%	5,2%
Italia	3.285	3.419	2.777	4.181	13.663	11,0%	2,6%	2,8%	-2,2%	2,9%

Analizzando le **province** delle otto maggiori città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione, in alcuni casi, dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel 2024 si sono rilevate un totale di 4.399 transazioni, generando una variazione del -0,8% rispetto al 2023. In particolare, si sono registrati valori in calo nella provincia di Napoli (-9,1%), Bologna (-7,1%), Palermo (-6,8%), Genova (-5,2%), Roma (-1,2%) mentre si registrano variazioni positive nelle province di Torino (+1,6%), Milano (+3,3%) e Firenze (+4,0%).

COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1-Q4 2024)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	TOT 2024	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ 24/23
ROMA	277	214	167	190	847	74,7%	11,3%	10,7%	40,8%	-1,2%
MILANO	438	404	298	517	1.656	23,1%	0,0%	2,1%	-6,4%	3,3%
TORINO	85	120	74	144	422	-7,4%	-7,4%	1,0%	18,3%	1,6%
GENOVA	37	48	25	51	162	13,8%	66,4%	33,4%	25,9%	-5,2%
NAPOLI	109	130	63	134	435	4,5%	15,2%	45,2%	-9,1%	-9,1%
PALERMO	75	53	46	52	226	22,0%	-4,0%	10,5%	38,4%	-6,8%
BOLOGNA	95	94	76	94	358	-6,2%	6,5%	-0,1%	22,2%	-7,1%
FIRENZE	73	79	48	92	293	0,8%	5,9%	13,1%	17,3%	4,0%
TOTALE	1.187	1.142	796	1.274	4.399	21,6%	5,0%	-9,2%	14,8%	-0,8%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



Rendimenti e canoni Q4 2024

<

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazione medi e *prime*, ripartiti per zona.

A **Milano** il *prime rent* registrato al Q4 2024 è di 730 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente. Si precisa che i canoni "*prime*" subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. *free rent*, *step-up* ecc.).

Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (netti) sono risultati stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,25%.

A **Roma** il *prime rent* delle locazioni avvenute al Q4 2024 è di 550 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

Nota bene: la macroarea periferia racchiude anche i sottomercati Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra.



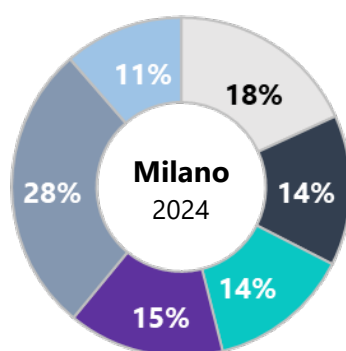
Gruppo Gabetti

I valori dei rendimenti prime (netti) rispetto al trimestre precedente sono risultati stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 4,75%.

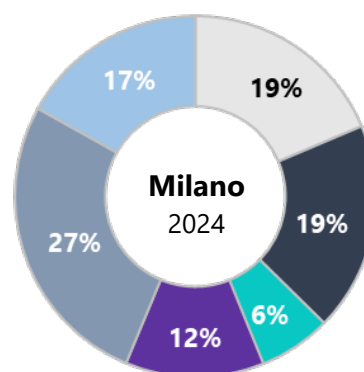
Take Up

A **Milano**, il *take up* stimato nel Q1-Q4 2024 si è attestato a 389.538 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in calo del 8,50% rispetto al 2023. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata in Periferia (28%); segue il CBD (18%). In termini di superficie locata, la Periferia e l'hinterland rappresentano ancora la quota più sostanziosa (44%). Seguono il CBD e il Porta Nuova Business District, entrambi con il 19%.

Immobili locati per zona



Superficie locata per zona



CBD

PORTA NUOVA BUSINESS DISTRICT

CENTRO

SEMICENTRO

PERIFERIA

HINTERLAND

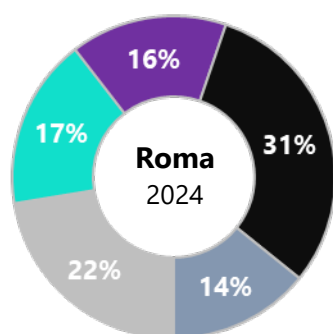
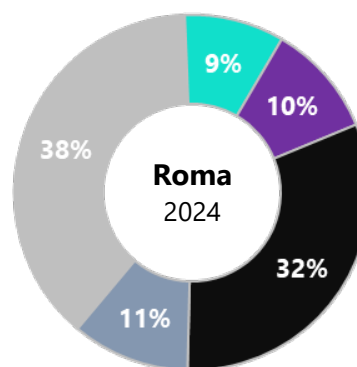
Il *take up* a **Roma** al Q1-Q4 2024 ha raggiunto un volume di 170.911 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in calo del -33% rispetto al 2023. È necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nell'EUR (31%), seguita dal Central Business District (22%). In termini di superficie troviamo in



Gruppo Gabetti

testa CBD con il 38%, seguito dalla zona EUR con il 32% del totale della superficie locata.

Immobili locati per zona**Superficie locata per zona**

Trend di mercato

Nel 2024 le locazioni e le vendite del settore uffici hanno mostrato un trend positivo per il mercato di Roma, grazie a due operazioni di grandi superfici; mentre per il mercato di Milano si registra un calo. Questa diminuzione è stata determinata non tanto dal numero di operazioni ma piuttosto da una necessità da parte dei tenant di preferire spazi anche ridimensionati, ma di alta qualità.

La crescente consapevolezza ambientale e, più in generale, dei criteri ESG, sta infatti influenzando le strategie di tutti gli operatori, sia lato domanda per i tenant coinvolti nella ricerca, sia lato offerta nella realizzazione di edifici ad alte prestazioni e con certificazioni ambientali. A questo, si aggiunge la necessità di avere un ufficio accessibile e circondato da servizi, elemento necessario per rimanere competitivi nel mercato del lavoro e nell'attrazione dei talenti.

II. b SETTORE COMMERCIALE

Nel corso del 2024, il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato a livello nazionale un totale di 42.963 transazioni, +5,3% rispetto al 2023.

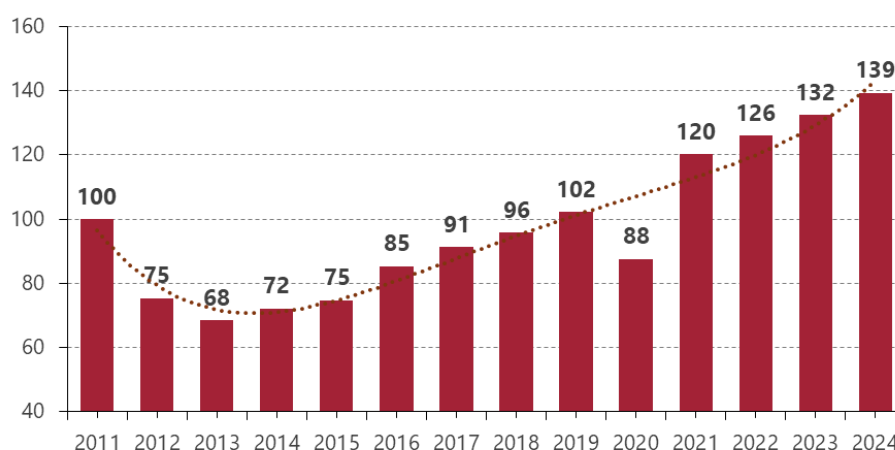
Nel dettaglio, il 48% del totale delle transazioni sono state registrate al Nord, il 23% al Centro e il 29% al Sud.



Gruppo Gabetti

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2024)															
NTN	Val. Ass.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
		30.829	23.256	21.108	22.236	23.053	26.299	28.170	29.508	31.534	27.024	37.037	38.863	40.808	42.963
	Var. %		-24,6%	-9,2%	5,3%	3,7%	14,1%	7,1%	4,7%	6,9%	-14,3%	37,0%	4,9%	5,0%	5,3%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI - ITALIA (2011 - 2024)

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2024 si registrano dati in aumento in tutte le macro aree rispetto al 2023: +6,1% al Nord, +4,6% al Centro e +4,4% il Sud.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2024 si sono registrate 12.912 transazioni, con una variazione del +3,5% rispetto allo stesso periodo del 2023. Nelle tre macro aree si rilevano variazioni positive al Nord con +5,6% e al sud con +3,9% mentre al Centro si registra una variazione negativa del -1,3%.

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1-Q4 2024)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	TOT 2024	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ 24/23
Nord	4.980	5.198	4.246	6.421	20.844	7,0%	4,8%	7,3%	5,6%	6,1%
Centro	2.336	2.515	2.016	2.846	9.713	7,8%	8,3%	5,5%	-1,3%	4,6%
Sud	2.957	3.190	2.614	3.645	12.406	4,0%	4,0%	6,3%	3,9%	4,4%
Italia	10.273	10.903	8.875	12.912	42.963	6,3%	5,4%	6,6%	3,5%	5,3%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Complessivamente, le **province delle otto principali città** hanno segnato nel 2024 una crescita del +5,6% rispetto all'anno precedente, per un totale di 14.872 transazioni. Si rilevano variazioni positive per le province di Bologna (+16,9%),



Gruppo Gabetti

Torino (+14,5%), Firenze (+12,2%), Milano (+4,3%), Napoli (+4,1%), Palermo (+3,6%) e Genova (+3,3%); Roma è l'unica provincia che registra una variazione negativa con -0,1%.

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1-Q4 2024)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	TOT 2024	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ 24/23
ROMA	761	860	675	937	3.233	-2,3%	9,9%	4,5%	-9,0%	-0,1%
MILANO	1.141	1.044	802	1.304	4.291	12,9%	-6,1%	8,1%	4,3%	4,3%
TORINO	460	493	377	654	1.984	13,1%	10,0%	10,2%	22,0%	14,5%
GENOVA	169	172	143	186	670	4,5%	6,3%	4,1%	-1,1%	3,3%
NAPOLI	475	589	403	568	2.034	9,0%	19,3%	-6,5%	-4,5%	4,1%
PALERMO	212	172	149	219	752	12,7%	13,9%	10,2%	7,9%	3,6%
BOLOGNA	193	243	192	235	863	-4,4%	38,0%	21,1%	16,5%	16,9%
FIRENZE	261	280	199	306	1.045	18,7%	19,8%	1,1%	8,6%	12,2%
TOTALE	3.672	3.851	2.940	4.409	14.872	7,9%	6,8%	5,4%	2,9%	5,6%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Trend di mercato

I principali rivenditori stanno riconoscendo l'aumentata competizione nel settore, causata in parte dall'evoluzione tecnologica, dalla richiesta di clienti più esigenti e dai cambiamenti nei comportamenti d'acquisto. I retailer che non riescono ad adattarsi e affrontare tali sfide riscontrano difficoltà nel garantirsi continuità e profitto.

Preso atto che l'omnicanalità è una necessità per il settore, di seguito le principali tendenze:

- Maggiore sviluppo di App delle catene sia per la spesa online che per aumentare l'attrattività del negozio e la customer experience
- Cambiamenti nella shop-experience con maggiore ricorso alle tecnologie. Un'evoluzione digitale che permette di rendere l'esperienza d'acquisto un momento esclusivo e personalizzato
- Efficienza energetica per ridurre i consumi



Gruppo Gabetti

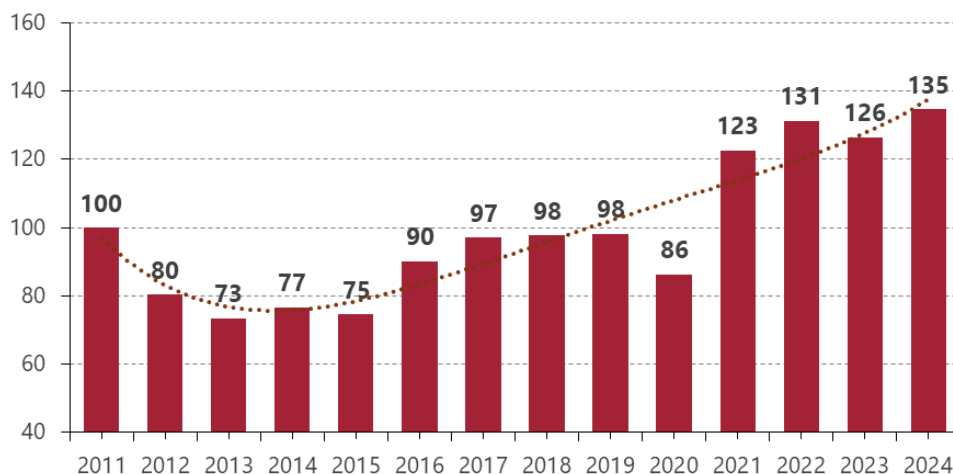
II. c SETTORE PRODUTTIVO

Nel corso del 2024, il settore produttivo ha registrato a livello nazionale un totale di 16.715 transazioni, +6,5% rispetto al 2023.

Nel dettaglio, il 68% del totale delle transazioni è stato registrato al Nord, il restante 32% si suddivide equamente al Centro (16%) e al Sud (16%).

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2024)															
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
NTN	Val. Ass.	12.407	9.977	9.114	9.512	9.252	11.193	12.053	12.130	12.181	10.710	15.211	16.293	15.693	16.715
	Var. %		-19.6%	-8.6%	4.4%	-2.7%	21.0%	7.7%	0.6%	0.4%	-12.1%	42.0%	7.1%	-3.7%	6.5%

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO - ITALIA (2011 - 2024)



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2024 si registrano dati in aumento rispetto all'anno precedente per il Nord +8,6% e per il Sud con +5,7% mentre il Centro registra dati in calo con -0,8%.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2024 si rilevano 5.040 transazioni, dato in aumento rispetto allo stesso periodo del 2023 (+1,1%). Nelle tre macroaree si rilevano variazioni positive al Nord (+3,6%) e al Sud (+1,2%) mentre si registrano variazioni negative al Centro (-8,8%).



Gruppo Gabetti

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1-Q4 2024)						COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	TOT 2024	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ 24/23
Nord	2.677	2.811	2.403	3.457	11.349	17,0%	12,1%	3,7%	3,6%	8,6%
Centro	600	719	555	759	2.633	9,4%	1,7%	-2,1%	-8,3%	-0,3%
Sud	588	714	607	824	2.733	16,7%	10,0%	-1,3%	1,2%	5,7%
Italia	3.864	4.245	3.566	5.040	16.715	15,7%	9,8%	1,8%	1,1%	6,5%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le **province delle otto principali città italiane**, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Complessivamente, le province hanno segnato nel 2024 un aumento del +2,7% rispetto al 2023, con un totale di 3.535 transazioni.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1-Q4 2024)						COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	TOT 2024	Δ Q1 24/23	Δ Q2 24/23	Δ Q3 24/23	Δ Q4 24/23	Δ 24/23
ROMA	54	114	98	93	359	-8,4%	4,9%	6,2%	5,3%	2,1%
MILANO	266	308	320	393	1.287	7,9%	-0,1%	39,7%	3,7%	7,5%
TORINO	192	181	162	308	844	6,2%	7,1%	7,2%	27,0%	0,7%
GENOVA	36	37	25	34	132	30,4%	36,4%	1,3%	3,2%	11,2%
NAPOLI	48	53	54	82	237	-2,5%	-4,4%	6,3%	-4,4%	-0,0%
PALERMO	23	8	19	31	80	105,1%	-66,4%	-0,5%	65,2%	2,9%
BOLOGNA	123	100	93	106	422	35,0%	15,4%	9,2%	-21,9%	5,9%
FIRENZE	55	55	33	31	174	18,2%	-2,2%	-6,6%	-41,6%	-1,1%
TOTALE	798	857	804	1.078	3.535	4,4%	-4,4%	13,7%	0,4%	2,7%

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Trend di mercato

Il settore della logistica ha ormai raggiunto un livello di interesse molto elevato da parte degli investitori. Prima la Pandemia, poi la guerra in Ucraina, hanno letteralmente rivoluzionato le catene del valore globali, insieme ad una esplosione dell'acquisto online.

Tali fenomeni hanno consentito alla logistica una premialità in termini di rendimenti molto elevata. In aggiunta, anche alla luce della razionalizzazione dei consumi energetici e nell'ottimizzare il processo di immagazzinamento, il settore sta conoscendo un importante rinnovamento tecnologico:

- Realizzazione/Ristrutturazione di immobili performanti, tecnologicamente avanzati, rispondenti alle normative internazionali e ambientali, adatti a una «logistica 4.0»



Gruppo Gabetti

- Scelte organizzative e di progettazione dei magazzini legate all'omnicanalità e automazione. Quest'ultimo aspetto è incentrato sulla collaborazione uomo-macchina al fine di potenziare la sicurezza e produttività nelle attività di magazzino.
- Acquisiscono sempre più importanza l'AI e i Big Data per il miglioramento delle prestazioni dell'intero sistema logistico grazie alla possibilità di prendere decisioni basate su dati reali
- Distribuzione capillare last mile in prossimità delle principali aree urbane come strategia localizzativa integrata
- Magazzini multilevel, consentono di risparmiare una significativa quantità di spazio a terra, sfruttando lo spazio verticale e contemporaneamente aumentano la quantità di merce disponibile in magazzino



Gruppo Gabetti

**CONTO ECONOMICO
E
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA
DI SINTESI**

GRUPPO GABETTI



GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
AGENCY e CORPORATE SERVICES		
Ricavi da attività di agency	16.726	16.550
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	33.545	36.483
Altri proventi	1.518	1.254
Costi e spese operative	-45.749	-49.296
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	6.040	4.991
REAL ESTATE NETWORK SERVICES		
Ricavi network franchising immobiliare	10.685	10.583
Ricavi network condominio e tec	66.350	115.337
Ricavi network finanziario	15.053	10.461
Altri proventi	3.349	2.462
Costi e spese operative	-78.275	-119.830
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	17.162	19.013
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	107	-1.534
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C)	23.309	22.470
Ammortamenti	-2.856	-2.749
Accantonamenti	-157	-701
Svalutazioni	-5.010	-7.563
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-8.023	-11.013
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	15.286	11.457
Proventi ed oneri da partecipazioni	-609	-189
Proventi finanziari	1.115	49
Oneri finanziari	-4.904	-4.718
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-4.398	-4.858
GESTIONE STRAORDINARIA	-12.335	
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.446	6.599
IMPOSTE SUL REDDITO	-186	-2.772
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.632	3.827
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	2.704	-2.784
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	1.071	1.043



Gruppo Gabetti

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2024	31.12.2023
Crediti finanziari	74	78
Rimanenze	2.470	0
Debiti per imposte sul reddito	-82	-679
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	37.432	82.421
Capitale netto di funzionamento	39.894	81.820
Imposte anticipate e differite	8.560	8.056
Immobilizzazioni immateriali nette	7.216	6.929
Immobilizzazioni materiali nette	8.482	6.998
Partecipazioni	1.810	1.553
Altre attività	189	217
Attività (passività) fisse nette	26.257	23.753
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.921	-1.911
Fondi a lungo termine	0	-2.643
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	64.230	101.019
Debiti finanziari a breve termine	12.996	44.615
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-25.732	-24.435
Debiti finanziari a medio/lungo termine	35.968	40.386
Indebitamento finanziario netto	23.232	60.566
Capitale e riserve di terzi	3.695	4.354
Patrimonio netto del Gruppo	37.303	36.099
Totale	64.230	101.019



RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

Analisi dei risultati

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare del 2024 ha registrato una crescita pari al 1,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio 1,3% nel settore Residenziale e +2,6% nel mercato degli Usi diversi); rispetto al 2023 e all'andamento del 1° trimestre 2024 in contrazione, a partire dal 2° trimestre si è evidenziato un progressivo recupero ed in particolare il solo 4° trimestre del 2024 ha evidenziato una crescita del 6,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Nel corso del 2024 si è registrata una curva inflattiva in decrescita e la BCE, come da previsioni, nel mese di giugno, nel mese di settembre, nel mese di ottobre, nel mese di dicembre ed anche a febbraio 2025 è intervenuta con un taglio dei tassi portandoli da 4,50% a 2,90%.

In generale la situazione macro-economica del Paese sembra essere tra le migliori in Europa se guardiamo al PIL e al numero di occupati che sono in crescita, ma permane un'incertezza generalizzata.

Per quanto riguarda il settore delle riqualificazioni il Governo ha deciso di congelare le agevolazioni del Superbonus rimandando ad un futuro non meglio precisato il riordino fiscale del settore.

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

Tale legge ha eliminato, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, abolendo di fatto il mercato della riqualificazione con «cessione del credito» con pesanti ripercussioni per tutta la filiera. Anche Gabetti Lab ha subito un grave danno sul «portafoglio» acquisito che avrebbe potuto sviluppare con il bonus fiscale al 70% nel caso fosse stata mantenuta la possibilità per i beneficiari della cessione del credito fiscale.

Nel contesto sopra delineato, i ricavi operativi del Gruppo al 31 dicembre 2024 ammontano ad euro 147,2 milioni, in riduzione del 24% rispetto ad euro 193,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente prevalentemente per i minori ricavi di Gabetti Lab afferenti all'attività di Appaltatore, attività che nel 2024 ha



Gruppo Gabetti

riguardato solamente la chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 e le RSA (Residenze Sanitarie Assistenziali). Le modifiche normative inerenti ai bonus fiscali introdotte dal Governo hanno di fatto bloccato l'attività di Appaltatore ed hanno portato la Società a rivedere le proprie strategie, accelerando alcuni progetti già in fase di sperimentazione che hanno incominciato a svilupparsi nel corso del 2° semestre del 2024 e produrranno i primi significativi effetti nel corso del 2025.

Nel dettaglio per linea di business, i ricavi dell'Agency e Corporate Services sono risultati inferiori rispetto all'anno precedente del 5%; in crescita l'Agency diretta dell' 1%, grazie ad un ottimo 4° trimestre e grazie soprattutto alla divisione Portfolio Management che ha più che compensato il ritardo della divisione Home Value penalizzata da alcuni cantieri acquisiti a fine 2023/inizio 2024 la cui commercializzazione non è ancora partita per alcuni ritardi nel rilascio delle concessioni edilizie allo sviluppatore e lo slittamento di alcune operazioni della divisione Corporate la cui chiusura dovrebbe avvenire nel 2025. In riduzione risulta Patrigest, in quanto i ricavi del 2023 comprendevano un'importante commessa che però aveva bassa marginalità ed anche Abaco, dopo il risultato molto positivo del 2023, per i minori ricavi dell'Engineering, attività penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al mondo delle riqualificazioni energetiche.

La linea di business Real Estate Network Services ha registrato ricavi inferiori (-31%) per i minori ricavi di Gabetti Lab afferenti all'attività di Appaltatore, come precedentemente accennato; in crescita invece i ricavi "core" del franchising (al netto del deconsolidamento di Grimaldi, ceduta a giugno 2023) e della segnalazione finanziaria che ha visto Monety con una performance molto al di sopra dell'andamento di mercato.

Al 31 dicembre 2024 il Gruppo Gabetti ha realizzato un **EBITDA** pari ad euro **23,3 milioni**, in crescita rispetto ad euro 22,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente nonostante i minori ricavi, grazie al contenimento dei costi ed al miglioramento della marginalità.

Nel dettaglio, in crescita rispetto all'anno precedente risulta la business unit Agency e Corporate Services, con un miglioramento in Abaco ed in Agency; in diminuzione invece la business unit Real Estate Network Services collegato alla minore attività di Appaltatore non ancora compensata dai nuovi business.



Gruppo Gabetti

L'**EBIT** di Gruppo è stato pari ad euro **15,3 milioni**, in miglioramento rispetto ad euro +11,5 milioni del 2023 grazie sia al miglioramento dell'EBITDA, sia a seguito delle minori svalutazioni dei crediti.

Il cambio della normativa con effetto retroattivo inerente ai bonus fiscali afferenti all'ecobonus, ha portato l'azienda a dover stornare i crediti per fatture da emettere al 31 dicembre 2024 (al netto delle relative fatture da ricevere) relativi all'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione divenuti inattuabili; gli effetti complessivi pari ad euro 12,3 milioni sono stati riclassificati gestionalmente nella gestione straordinaria.

I costi operativi, pari ad euro 124,0 milioni sono inferiori del 27% rispetto al 31 dicembre 2023 (pari ad euro 169,1 milioni) prevalentemente a seguito del minor volume di ricavi del Gruppo Gabetti Lab legati all'attività di Appaltatore ed al contenimento delle spese.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 31 dicembre 2024 è stato pari ad euro 6,0 milioni (inclusivo di euro 1,1 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), in crescita rispetto ad euro 5,0 milioni del 2023.

L'Agency Diretta ha registrato ricavi in crescita dell'1%. A livello dei singoli settori l'andamento è stato il seguente: Portfolio Management +76%, Santandrea +13%, Corporate -12% e Home Value -14%. L'EBITDA in pareggio è risultato in miglioramento rispetto ad euro -0,7 milioni del 2023 per effetto dei maggiori ricavi e soprattutto del contenimento dei costi.

Al 31 dicembre 2024 i ricavi di Abaco sono inferiori del 5% rispetto a quelli molto positivi del 2023 per i minori ricavi dell'Engineering (-64%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al settore delle riqualificazioni energetiche, in crescita l'Audit (+35%), l'HSE (+25%), il Property (+20%) ed il Loan (+13%). L'EBITDA pari ad euro 4,9 milioni è in crescita rispetto ad euro 4,5 milioni dell'anno precedente grazie ad una razionalizzazione dei costi (soprattutto minori costi di produzione).

I ricavi di Patrigest sono risultati inferiori del 41% rispetto all'anno precedente (che comprendeva un'importante commessa a bassa marginalità) dovuti all'incertezza del mercato immobiliare che nel corso del 2024 ha evidenziato un certo attendismo da parte degli investitori istituzionali penalizzando l'attività di advisory; l'EBITDA è



Gruppo Gabetti

stato in sostanziale pareggio, leggermente inferiore rispetto ad euro 0,1 milioni dell'anno precedente.

In questa linea di business rientra anche Ruralset, società acquisita il 9 agosto 2023, che si occupa di consulenza in campo estimativo e agronomico con volumi di ricavi al 31 dicembre 2024 pari ad euro 0,7 milioni e un EBITDA già positivo pari ad euro 0,1 milioni.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 17,2 milioni (inclusivo di euro 0,2 milioni derivante dall'effetto IFRS 16), inferiore rispetto ad euro 19,0 milioni del 31 dicembre 2023.

In linea con le attese si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* a marchio Gabetti che conta n. 743 contratti al 31 dicembre 2024, in crescita rispetto a n. 705 del 31 dicembre 2023, dopo una temporanea riduzione di punti nel primo trimestre 2024, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nel 2024 sono stati pari a euro 3,1 milioni (euro 2,2 milioni al 31 dicembre 2023). I ricavi "core" di Gabetti Franchising Agency relativi a fees e royalties sono in crescita del 3% rispetto al 31 dicembre 2023.

I ricavi complessivi, pari euro 10,7 milioni, sono stati leggermente superiori rispetto ad euro 10,6 milioni del 2023 che comprendevano però euro 0,7 milioni relativi a Grimaldi, ceduta in data 13 giugno 2023 ed euro 0,8 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica, attività che nel 2024 si è ridotta ad euro 0,3 milioni.

L'EBITDA è stato pari ad euro 2,5 milioni, in crescita rispetto ad euro 1,7 milioni del 31 dicembre 2023 grazie ai maggiori ricavi ed al contenimento delle spese (nel 2023 erano presenti i costi della convention).

Al 31 dicembre 2024 i ricavi complessivi del Gruppo Gabetti Lab sono stati pari ad euro 66,4 milioni, inferiori rispetto ad euro 115,3 milioni del 31 dicembre 2023. Tale decremento è riconducibile all'attività di Appaltatore, attività che nel 2024 ha riguardato solamente la chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 e le RSA. Come già accennato in precedenza, le recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, hanno di fatto bloccato l'attività di Appaltatore ed hanno portato la Società a rivedere le proprie strategie



Gruppo Gabetti

che hanno incominciato a svilupparsi e che genereranno effetti economici positivi nei prossimi mesi (vedasi paragrafo dedicato su Gabetti Lab nelle “operazioni rilevanti”).

L'EBITDA è stato complessivamente pari ad euro 13,5 milioni, inferiore rispetto ad euro 17,1 milioni dell'anno precedente; l'effetto sui margini derivanti dai minori ricavi è stato attenuato a seguito della minore marginalità dell'attività di Appaltatore e grazie all'effetto della minore premialità verso il socio WeLab.

Al 31 dicembre 2024 è risultata in forte crescita l'attività di mediazione creditizia e assicurativa svolta attraverso Monety ed Assicurare, con l'obiettivo di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo relativo al settore del Real Estate.

Al 31 dicembre 2024 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 15,1 milioni, superiori rispetto ad euro 10,5 milioni del 2023, mentre l'EBITDA è stato pari ad euro 1 milione in miglioramento, contro euro -0,1 milioni del 2023.

L'EBITDA della Capogruppo è stato pari ad euro +0,1 milioni (inclusivo di euro 1,0 milione derivante dall'effetto IFRS 16), in miglioramento rispetto ad euro -1,5 milioni dello stesso periodo dell'anno precedente, prevalentemente per i minori costi del personale afferenti alla valutazione attuariale dei piani di stock option e per maggiori riaddebiti alle società controllate.

Al 31 dicembre 2024 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 8,0 milioni, di cui euro 2,0 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 1,9 milioni al 31 dicembre 2023), è in diminuzione rispetto ad euro 11,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,9 milioni, in leggera crescita rispetto ad euro 2,7 milioni del 2023, minori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 5,0 milioni, rispetto ad euro 7,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente soprattutto con riferimento a Gabetti Lab (lo storno dei crediti per fatture da emettere afferenti l'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione, il cui effetto è stato riclassificato gestionalmente nella gestione straordinaria ha portato a minori svalutazione crediti) e minori accantonamenti al fondo rischi e oneri pari ad euro 0,2 milioni, rispetto ad euro 0,7 milioni del 2023.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 4,4 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -4,9 milioni del 31 dicembre 2023, dovuto prevalentemente a maggiori proventi finanziari che compensano i maggiori



Gruppo Gabetti

interessi passivi maturati sui finanziamenti accesi nel corso del 2023 legati all'attività di appaltatore.

Nella voce gestione straordinaria, pari ad euro -12,3 milioni, come precedentemente accennato, sono stati riclassificati gli effetti negativi derivanti dal cambio della normativa inerente ai bonus fiscali afferenti l'ecobonus che hanno portato l'azienda a dover stornare i crediti per fatture da emettere afferenti l'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione non ancora completati al 31 dicembre 2024 (al netto delle relative fatture da ricevere).

Al 31 dicembre 2024 sono presenti imposte negative per euro 0,2 milioni rispetto ad euro -2,8 milioni del 2023; in tale voce sono presenti imposte anticipate nette per euro 0,5 milioni calcolate sulla base dei risultati prospettici previsti nel 2025, 2026 e 2027 (Euro 0,5 milioni nel 2023).

Al 31 dicembre 2024 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro +1,1 milioni (già dedotte le perdite di competenza di terzi per euro 2,7 milioni), in crescita rispetto ad euro 1,0 milione del 2023 nonostante i risultati del 2024 siano stati penalizzati dalle recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo. **L'effetto economico diretto sui dati al 31 dicembre 2024 relativo alla legge n.67 del 23 maggio 2024 è stato stimato pari ad euro 4,3 milioni (considerando gli effetti complessivi tra i quali quelli sulle imposte e sulla quota di terzi); senza tale effetto il Risultato Netto del Gruppo sarebbe stato pari ad euro +5,4 milioni.**

L'effetto economico complessivo al 31 dicembre 2024 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -21 mila (euro -56 mila al 31 dicembre 2023), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 2.292 mila, maggiori ammortamenti per euro 2.021 mila e maggiori oneri finanziari per euro 293 mila.

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



Gruppo Gabetti

AGENCY e CORPORATE SERVICES

L'attività di Agency e Corporate Services comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency), l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) ed a partire dal 9 agosto 2023 anche l'attività di consulenza in campo estimativo e agronomico grazie all'acquisizione del 70% di Ruralset, società specializzata in tale ambito.

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

Al 31 dicembre 2024 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Cuneo, Como, Genova, Bologna, Padova, Modena, Ravenna, Firenze, Napoli e Bari, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

Al 31 dicembre 2024 l'EBITDA è stato pari ad euro 6.040 mila, superiore rispetto ad euro 4.991 mila del 2023.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 50.271 mila, risultano inferiori del 5% rispetto ad euro 53.033 mila del 2023.

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

Tipologia	12/2024	12/2023	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	5.175	4.580	595	13%
Home Value	4.131	4.979	-848	-17%
Corporate	4.893	5.550	-657	-12%
Portfolio M.	2.527	1.440	1.087	75%
TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA	16.726	16.549	177	1%
Abaco	30.066	31.581	-1.515	-5%
Patrigest	2.784	4.708	-1.924	-41%
Ruralset	695	194	501	258%
TOT. RICAVI CONSULENZA e SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI	33.545	36.483	-2.938	-8%
TOTALE	50.271	53.032	-2.761	-5%



Gruppo Gabetti

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 16.726 mila sono in crescita dell'1% rispetto ad euro 16.549 mila del 31 dicembre 2023 grazie ad un ottimo 4° trimestre che ha consentito di recuperare lo scostamento negativo dei primi 9 mesi pari al -7%; nel dettaglio si evidenziano i seguenti andamenti: Portfolio M. +75%, Santandrea Luxury Houses & Top Properties +13%, Corporate -12% e Home Value -17%.

In miglioramento sia la divisione Portfolio Management che ha saputo sfruttare l'importante crescita del portafoglio in gestione sia in termini di unità che di valore, sia la divisione Luxury Houses & Top Properties che, seppur non ancora a regime, ha incominciato a beneficiare del progetto e degli investimenti effettuati nel corso del 2023 volti a posizionare il brand già leader nel settore Luxury a diventare uno tra i principali operatori anche nel settore Top Properties.

Inferiore invece risulta la divisione Home Value che sconta il differimento nell'avvio della commercializzazione di alcuni cantieri per alcuni ritardi nel rilascio delle concessioni edilizie allo sviluppatore e la divisione Corporate che sconta il ritardo nella chiusura di alcune importanti operazioni che sono slittate nel 2025.

L'EBITDA è stato in pareggio, contro un risultato pari ad euro -653 mila del 2023 per effetto dei maggiori ricavi e soprattutto del contenimento dei costi.

Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari

Abaco

Si registrano ricavi operativi pari ad euro 30.066 mila, inferiori del 5% rispetto ad euro 31.581 mila del 31 dicembre 2023; in crescita l'Audit (+35%), l'HSE (+25%), il Property (+20%) ed il Loan (+13%), in contrazione invece l'Engineering (-64%) penalizzata dal cambio normativo relativo agli incentivi fiscali collegati al settore delle riqualificazioni energetiche.



Gruppo Gabetti

L'EBITDA è stato pari ad euro 4.858 mila, in miglioramento rispetto ad euro 4.532 mila del 2023 grazie soprattutto ad una minore incidenza percentuale dei costi variabili rispetto all'anno precedente, a seguito della scelta vincente di internalizzare le migliori competenze.

Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 2.784 mila, inferiori (-41%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno pari ad euro 4.708 mila (che comprendevano un'importante commessa che però aveva bassa marginalità) dovuti soprattutto all'incertezza del mercato immobiliare che nei primi mesi del 2024 ha evidenziato un certo attendismo da parte degli investitori istituzionali penalizzando l'attività di advisory. In ogni caso rispetto all'andamento dei primi mesi si evidenzia un buon recupero nell'ultima parte dell'esercizio.

L'EBITDA al 31 dicembre 2024 è stato positivo pari ad euro 39 mila, seppur inferiore rispetto ad euro 78 mila del 2023 per i minori volumi di ricavo solo parzialmente compensati dalla minore incidenza dei costi variabili.

Ruralset

I ricavi al 31 dicembre 2024 sono stati pari ad euro 695 mila con un EBITDA pari ad euro +64 mila. La società è stata acquisita nell'ultima parte del 2023 e si sta integrando sempre più nell'offerta commerciale complessiva del Gruppo Gabetti evidenziando una progressiva crescita nel volume di ricavi.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 31 dicembre 2024 è stato pari ad euro 45.749 mila, inferiore (-7%) rispetto ad euro 49.296 mila del 2024 a seguito dei minori costi variabili collegati ai minori volumi di ricavi.



Gruppo Gabetti

REAL ESTATE NETWORK SERVICES

La linea di business Real Estate Network Services, che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti), la rete Gabetti Condominio (amministratori di condominio) e Gabetti Tec (professionisti e imprese) ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety e Assicurare), al 31 dicembre 2024 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 17.162 mila, inferiore rispetto ad euro 19.013 mila del 31 dicembre 2023.

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

Tipologia/ Rete	12/2024	12/2023	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	10.685	10.583	102	1%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	66.350	115.337	-48.987	-42%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	15.053	10.461	4.592	44%
TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES	92.088	136.381	-44.293	-32%

Network franchising immobiliare

Al 31 dicembre 2024 risultano sottoscritti n. 743 contratti di affiliazione, in crescita (rispetto a n. 705 del 31 dicembre 2023) dopo una temporanea riduzione di punti nei primi mesi del 2024, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti nel corso dell'esercizio. Nell'esercizio sono stati sottoscritti n. 76 nuovi contratti di affiliazione dimostrando l'elevato interesse per il nuovo modello a marchio Gabetti.

I ricavi operativi sono stati pari ad euro 10.685 mila, superiori dell'1% rispetto ad euro 10.583 mila del 31 dicembre 2023, che comprendeva però euro 736 mila di Grimaldi (ante cessione) relativo al primo semestre 2023 ed euro 819 mila di ricavi



Gruppo Gabetti

relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica, attività che nel 2024 si è ridotta ad euro 338 mila; al netto di queste componenti i ricavi sarebbero in crescita del 15%.

Risultano in aumento i ricavi "core" del franchising relativi a fees e royalties che a consuntivo risultano maggiori del 3% rispetto al 2023.

Prosegue positivamente la vendita dei pacchetti "toolbox", attività che nel corso degli anni è stata sempre più arricchita e ampliata, i cui ricavi nel 2024 sono stati pari a euro 3.095 mila (euro 2.171 mila al 31 dicembre 2023). Il "toolbox" è una "suite" di strumenti e convenzioni che ha 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 degli anni 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, al servizio di "Whuis", ai servizi digitali per le agenzie di Hubique ed altri servizi per le agenzie immobiliari. Al 31 dicembre 2024 sono n. 814 i contratti sottoscritti relativi al toolbox (n. 795 al 31 dicembre 2023) da agenzie interne ed esterne al gruppo.

Con riferimento a Gabetti Franchising Agency nel corso del 2024 è incominciata un'attività di rebranding delle insegne e del layout delle agenzie con l'obiettivo di rendere più allineati e moderni i negozi a marchio Gabetti. Anche da tale attività ci si attende una crescita dei volumi in ambito di servizi offerti agli affiliati, linea che si affianca e assumerà, come tutta la parte servizi, sempre maggior rilievo rispetto all'attività core in continua crescita.

L'EBITDA al 31 dicembre 2024 è stato pari ad euro 2.479 mila, in crescita rispetto ad euro 1.745 mila dell'anno precedente grazie ai maggiori ricavi ed al contenimento delle spese (nel 2023 erano presenti i costi della convention).

Network condominio e tec

Al 31 dicembre 2024 i ricavi operativi del Gruppo Gabetti Lab sono stati pari ad euro 66.350 mila, inferiori (-42%) rispetto ad euro 115.337 mila del 31 dicembre 2023; in tale settore (vedasi paragrafo nelle operazioni rilevanti: "Gabetti Lab – stato dell'arte e scenari futuri") rientrano anche le società legate ai nuovi business: REcrea, G. Studio, G. studio Servizi e i primi 2 studi condominiali acquisiti (Sea Gestioni e Studio S. Biagio) i cui ricavi al 31 dicembre 2024 complessivamente sono ancora minimali e pari ad euro 247 mila.



Gruppo Gabetti

In forte diminuzione sia l'attività di Appaltatore che l'attività di segnalazione di lavori di riqualificazione a terzi, a causa delle modifiche normative riguardanti i bonus fiscali introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali.

L'EBITDA è stato complessivamente pari ad euro 13.501 mila, inferiore rispetto ad euro 17.138 mila dell'anno precedente. L'effetto sui margini derivanti dai minori ricavi è stato attenuato a seguito della minore marginalità dell'attività di Appaltatore e grazie all'effetto della minore premialità verso il socio WeLab; l'impatto economico derivante dai nuovi business è ancora limitato, con un'EBITDA negativo pari ad euro -112 mila.

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 del Gruppo, grazie alle quali sfrutta al meglio il potenziale derivante dal territorio.

Assicurare S.r.l. ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di brokeraggio assicurativo con l'intento di sviluppare tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo nel settore del Real Estate.

Nonostante un mercato segnato da grande incertezza, al 31 dicembre 2024 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 15.053 mila, in crescita del 44% rispetto ad euro 10.461 mila del 2023, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 518 milioni di euro, superiore del 36% rispetto all'anno precedente.

L'EBITDA di Monety al 31 dicembre 2024 è pari ad euro 1.029 mila, molto superiore rispetto ad euro -4 mila dell'anno precedente grazie alla forte crescita dei ricavi; in leggero miglioramento, seppur non ancora a break-even, risulta l'EBITDA di Assicurare che al 31 dicembre 2024 è stato pari ad euro -69 mila, rispetto ad euro -87 mila del 2023.



Gruppo Gabetti

La rete commerciale dei mediatori al 31 dicembre 2024 è pari a n. 190 unità (n. 181 al 31 dicembre 2023).

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 31 dicembre 2024 risulta pari ad euro 78.275 mila, in diminuzione rispetto ad euro 119.830 dell'anno precedente, prevalentemente a seguito dei minori volumi di ricavi su Gabetti Lab, GLab Costruzioni e Voxel.

CAPOGRUPPO

Al 31 dicembre 2024 l'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro +107 mila, in miglioramento rispetto ad euro -1.534 mila del 2023, prevalentemente per i minori costi del personale afferenti alla valutazione attuariale dei piani di stock option e per maggiori riaddebiti alle società controllate.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2024 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 37.303 mila (euro 36.099 mila al 31 dicembre 2023), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 3.695 mila (euro 4.354 mila al 31 dicembre 2023) e quindi il patrimonio netto totale è pari ad euro 40.998 mila (euro 40.453 mila al 31 dicembre 2023).

Indebitamento Finanziario

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario consolidato del Gruppo "contabile", ossia comprensivo della parte finanziaria sorta con



Gruppo Gabetti

l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa, riclassificata sulla base di esigenze gestionali:

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2024	31.12.2023
A - Disponibilità liquide	119	125
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	24.305	22.893
C - Altre attività finanziarie correnti	1.308	1.417
D - Liquidità (A + B + C)	25.732	24.435
E - Debito finanziario corrente	-46	-32.582
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-10.946	-10.465
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-10.992	-43.047
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	14.740	-18.612
I - Debito finanziario non corrente	-30.167	-35.792
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-30.167	-35.792
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-15.427	-54.404
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-2.004	-1.568
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-5.801	-4.594
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-7.805	-6.162
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-23.232	-60.566

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2024 ammonta ad euro 23,2 milioni, composto per euro 11,0 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 30,1 milioni non correnti al netto di euro 25,7 milioni di liquidità, oltre ad euro 7,8 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 15,4 milioni in forte riduzione (di euro 39,0 milioni) rispetto al 31**



Gruppo Gabetti

dicembre 2023 grazie soprattutto al cash flow operativo positivo afferente al gruppo Gabetti Lab ed alla liquidità generata dall'attività di appaltatore.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2024 include:

- l'importo di euro 7,94 milioni relativo a sette mutui chirografari con garanzia SACE concessi da diversi istituti di credito, erogati nel corso del 2022 e del 2023 per un importo totale di erogato iniziale di euro 22,4 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 3,23 milioni relativo a tre mutui chirografari con garanzia SACE concessi da un istituto di credito e poi successivamente ceduti ad altro finanziatore, erogati nel corso del 2022 per un importo totale di euro 12,75 milioni con scadenza da 2 a 5 anni;
- l'importo di euro 19,0 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.

L'indebitamento finanziario corrente al 31 dicembre 2024 include:

- l'importo di euro 7,05 milioni relativo alla quota a breve dei sette mutui chirografari in essere con gli istituti di credito, sopra citati;
- l'importo di euro 2,59 milioni relativo alla quota a breve dei tre mutui chirografari in essere con altro finanziatore, sopra citato;
- l'importo di euro 1,30 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine;
- l'importo di euro 0,05 relativi ad interessi maturati sulle linee di fido di cassa e sull'anticipo fatture, quest'ultimo non più in essere.

Al 31 dicembre 2024 è presente una linea di credito concessa dal sistema bancario per euro 1,8 milioni per crediti di firma e carte di credito oltre ad euro 1 milione di scoperto di cassa su Gabetti Lab, non utilizzato al 31 dicembre 2024.

Al 31 dicembre 2024 risultano in essere fidejussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Inoltre al 31 dicembre 2024 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha rilasciato due lettere di patronage nei confronti di Gabetti Lab e Voxel con riferimento alla cessione di crediti d'imposta in favore di Banco BPM S.p.A. per complessivi euro 100 milioni.

Alla data del 31 dicembre 2024 non risulta alcun debito finanziario scaduto.



Gruppo Gabetti

A seguito dello svolgimento dell'attività diretta di appaltatore, si riporta di seguito, a maggior specificità, l'indebitamento suddiviso tra l'attività svolta da Gabetti Lab e le sue controllate e quello delle restanti attività del Gruppo:

Altre attività del Gruppo (no Gabetti Lab)	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	31/12/2024	31/12/2023	delta
Liquidità	14.455	9.564	4.891
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	1.414	1.533	-119
Debiti verso banche/factoring/soci	-23.547	-22.316	-1.231
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	17.917	16.358	1.558
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-1.303	-646	-658
Indebitamento (finanziario effettivo)	8.935	4.493	4.441

Gabetti Lab e controllate	a	b	a-b
Indebitamento finanziario	31/12/2024	31/12/2023	delta
Liquidità	9.851	13.329	-3.478
Assegni e altri crediti/debiti finanziari	13	10	3
Debiti verso banche/factoring/soci	-16.246	-55.140	38.894
Crediti/Debiti finanziari infragruppo	-17.917	-16.358	-1.558
Debiti verso banche/soci per interessi maturati	-63	-603	540
Debiti verso Altri per acquisizione VOXEL	0	-135	135
Indebitamento (finanziario effettivo)	-24.362	-58.897	34.536

RICONCILIAZIONE SCHEMI GESTIONALI CON SCHEMI CIVILISTICI

In ottemperanza alla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28/07/2006, si precisa che per le principali voci riportate negli schemi riclassificati sono state inserite apposite annotazioni di rinvio alle voci degli schemi obbligatori. A tal proposito si rimanda a quanto riportato nella nota n. 35 informativa di settore.



Gruppo Gabetti

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE

Indicatori economici

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2024	31/12/2023
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	3%	3%
	Patrimonio netto di Gruppo del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		23.308	22.471
EBIT (earnings before interest and tax)		15.285	11.458

Indicatori Patrimoniali (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2024	31/12/2023
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto di Gruppo	0,19	0,10
	Patrimonio Netto di Gruppo+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto del Gruppo - Attività Immateriali	30.087	29.170

Indicatori di liquidità

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2024	31/12/2023
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	0,22	0,09
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,44	1,23
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	10.992	43.047
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	30.167	35.792
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie	-25.732	-24.435
	(D) Crediti finanziari non correnti	0	0
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)	15.427	54.404

La posizione finanziaria netta non comprende l'indebitamento finanziario emergente dall'applicazione dell'IFRS 16



Gruppo Gabetti

INFORMAZIONI PER GLI AZIONISTI

Principali dati per azione

I dati vengono ottenuti sottraendo dal numero delle azioni che compongono il Capitale Sociale il numero medio delle azioni proprie detenute dalla Capogruppo (nessuna azione detenuta nel 2024 così come nel 2023).

	31.12.2024	31.12.2023
Cash Flow per azione (1)	-	-
Risultato per azione (2)	0,018	0,017
Dividendo per azione	0	0
Patrimonio netto per azione (3)	0,62	0,60
Prezzo ufficiale per azione	0,560	0,781
Capitalizzazione (Euro ml)	34	47

(1-2-3) Cash flow, risultato e patrimonio netto per azione sono riferiti al bilancio consolidato.

Azioni

Al 31 dicembre 2024 la Società non detiene 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.



Gruppo Gabetti

Dati al 18/03/2025

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%



Gruppo Gabetti

LE PERSONE

Al 31 dicembre 2024 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/12/2024	31/12/2023
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	56	54
GABETTI AGENCY S.p.A.	46	53
PATRIGEST S.p.A.	12	14
ABACO TEAM S.p.A.	79	76
ABACO ENGINEERING S.r.l.	6	6
TREE REAL ESTATE S.r.l.	2	3
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	7	7
MONETY S.p.A.	13	16
GABETTI LAB S.p.A.	15	22
ASSICURARE S.r.l.	2	1
GLAB COSTRUZIONI S.r.l.	1	1
VOXEL S.p.A.	1	2
RURALSET S.r.l.	2	2
SEA GESTIONI S.r.l.	6	0
STUDIO SAN BIAGIO S.r.l.	3	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	251	257

	31/12/2024	31/12/2023
DIRIGENTI	16	17
QUADRI	29	24
IMPIEGATI	175	184
OPERAI	31	32
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	251	257

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 103 collaboratori autonomi (n. 112 unità a fine esercizio 2023) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo Tree Real Estate n. 16 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 9 collaboratori a fine esercizio 2023); a supporto delle attività tecniche svolte da Abaco Team S.p.A. operano n. 28 collaboratori autonomi (n. 30 risorse a fine esercizio 2023); in Patrigest S.p.A. operano n. 7 collaboratori autonomi (n. 10 collaboratori a fine 2023), in Gabetti Property Solutions S.p.A. operano n. 36



Gruppo Gabetti

collaboratori autonomi (n. 32 collaboratori a fine 2023), in Monety S.r.l. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 190 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 181 consulenti del credito a fine 2023), in Assicurare S.r.l. operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 6 unità a fine esercizio 2023), in Ruralset operano n. 10 collaboratori autonomi (n. 7 unità a fine esercizio 2023) infine nel gruppo Gabetti Lab S.p.A. (comprensivo anche delle nuove società) operano n. 10 collaboratori autonomi (n. 5 unità a fine esercizio 2023).

LA FORMAZIONE

Il Gruppo, in via diretta e con il supporto anche di consulenti esterni, svolge una costante attività di formazione rivolta sia al personale commerciale che a quello di staff, al fine di sviluppare conoscenze, competenze e comportamenti utili ad un efficace presidio del business e/o del ruolo organizzativo ricoperto.

Gabetti Academy è un laboratorio di formazione continua per tenere sempre acceso il desiderio di apprendimento e accompagnare la crescita professionale del personale del Gruppo ed uno strumento di carriera che mette insieme esperienze, competenze e talenti di Gruppo.

Con la nostra formazione ci impegniamo ad accompagnare ogni singolo percorso di crescita professionale sviluppando i nostri corsi in modalità aula, e-learning e webinar e suddividendoli in 3 macro categorie: base skills, soft skills e corsi specialistici.

La Formazione si rivolge anche agli operatori in franchising attraverso un'importante struttura organizzativa, Tree Real Estate Academy, finalizzata a curare ed innalzare sempre di più il livello professionale delle Reti, ponendo attenzione alla formazione e all'aggiornamento continuo di ogni operatore immobiliare, mantenendo il vantaggio competitivo rispetto alla concorrenza e a favore del Cliente finale.

Il Servizio si occupa dell'analisi/rilevazione dei fabbisogni formativi, progettazione dei Piani di Formazione e degli interventi d'aula/on line, organizzazione ed erogazione corsi/eventi formativi, coordinamento didattico e organizzativo dei trainer interni ed esterni a contratto, gestione consulenza esterna, reportistica ed analisi dell'efficacia della Formazione utilizzando come strumento di gestione dell'attività e dei processi un portale dedicato attraverso cui è possibile estrarre reportistiche e informazioni utili per misurare, in termini di efficacia, apprendimento e gradimento, il livello di qualità.



Tree Real Estate adotta un Sistema di Gestione per la Qualità internazionale ISO 9001:2015 che delinea le modalità per raggiungere alte prestazioni mettendo in atto processi che consentono di migliorare l'efficienza operativa a tutti i livelli. ISO 9001:2015 è lo standard più diffuso al mondo, perché è in grado di assicurare la qualità dei processi, garantendo alle organizzazioni un vantaggio competitivo e il successo del business.

I vantaggi dello standard ISO 9001:2015

- processi più efficienti;
- più rapida ed efficace prassi operativa;
- offerta di servizi specifici per garantire una rapida realizzazione del sistema di gestione;
- permettere di raggiungere gli obiettivi di business a qualunque livello.

L'obiettivo è garantire

- un livello di qualità elevato;
- un orientamento alle esigenze e alla soddisfazione dei clienti;
- un controllo delle attività basato su evidenze e dati oggettivi;
- un miglioramento continuo.

La certificazione UNI ES ISO 9001:2015 è stata riconosciuta con una prima emissione il 9/12/2016, confermata con rinnovo il 14/2/2024 e dopo un audit per la sorveglianza in data 3/3/2025 è stata ritenuta conforme alla norma ivi indicata, sia per Tree Real Estate Academy che per Gabetti Franchising Academy quali unità operative per la formazione di Tree Real Estate srl.

Tree Real Estate Academy attualmente è così strutturata:

FORMAZIONE OPERATIVA

- Un'ampia gamma di corsi dedicati a ogni singolo servizio, strumento indispensabile per il quotidiano. Con l'obiettivo di mettere a fuoco:
- il valore aggiunto dei servizi business;
- il processo organizzativo e gestionale dell'agenzia immobiliare (dal metodo operativo, passando per la procedura e la modulistica);
- l'operatività dell'agenzia attraverso un utilizzo efficace di tutti gli strumenti a disposizione.



Gruppo Gabetti

FORMAZIONE LEGALE/FISCALE E TECNICA

Una formazione specialistica dedicata a chi opera nelle agenzie immobiliari, ma allo stesso tempo semplice e puntuale, attraverso le numerose aree tematiche che riguardano il settore immobiliare, per aiutare lo sviluppo delle competenze che il mercato immobiliare richiede.

All'interno di ogni Academy è costituito un Comitato Scientifico che si riunisce periodicamente per:

- approvare il piano formativo;
- pianificare le strategie che vanno a rafforzare la mission e visione dell'academy;
- valutare azioni iniziative aventi finalità di individuare criteri finalizzati a efficientare la formazione;
- intraprendere azioni di miglioramento.

Portale Tree Academy

Nel corso del 2024 il portale Tree Academy ha continuato ad essere il riferimento per le scuole di formazione e lo strumento per rendere disponibili il programma dei corsi, le iscrizioni, i test di gradimento e apprendimento e gli attestati di partecipazione in perfetta armonia con le procedure previste dal Sistema di Gestione per la Qualità.

Nel 2024 il Gruppo dopo aver investito su una nuova piattaforma più avanzata e intuitiva direttamente connessa con il gestionale myagency ha garantito agli utenti già dal primo anno un' integrazione e un accesso più agevolati e fluidi per gli utenti con lo scopo di favorire la loro crescita professionale senza perdere tempo prezioso.

Il portale vanta miglioramenti significativi in termini di fruibilità, design ed una dashboard intuitiva nonché flussi di processo e di monitoraggio sia per gli utenti che per i docenti, finalizzati a valorizzare raccolte di informazioni fondamentali per la redazione di continue reportistiche necessarie per rafforzare il controllo continuo di tutto il processo formativo.

Altro obiettivo raggiunto nel 2024 è stato quello di estrapolare dalla piattaforma in modo agevole, evidenze oggettive rispetto al processo formativo in termini di partecipanti ai corsi, dati aggregati sui gradimenti e numero di nuovi iscritti utili per confermare i processi in linea con il sistema di gestione per la qualità.

Obiettivo 2025

Per il 2025, andando in continuità con quanto fatto nel 2024, a seguito del processo di "digital transformation" avviato sui servizi a supporto del business quotidiano



Gruppo Gabetti

rivolta al personale commerciale delle agenzie affiliate al gruppo Gabetti ed anche a quello del gruppo per le divisioni di Gabetti Agency, al fine di sviluppare conoscenze, competenze e comportamenti utili ad un efficace presidio del business e/o del ruolo organizzativo ricoperto, la formazione dovendo star al passo con i tempi e la digitalizzazione in atto, ha inserito un percorso alternativo che si configura in 3 aree di apprendimento: "pillole e-learning" fruibili 24h direttamente dal portale della formazione dedicato, "starter kit" avvio all'utilizzo del sistema gestionale denominato "myagency" per nuovi affiliati o chi ne volesse beneficiare, "onboarding" per avvio all'utilizzo del pacchetto servizi in digitale denominato "toolbox" con prime specifiche informazioni e a questo si aggiungono i "webinar" di aggiornamento coordinati centralmente dove si andrà ad informare su novità in corso o di prossima uscita, tutto il linea con il sistema di gestione per la qualità UNI ES ISO 9001:2015.

RICERCA E SVILUPPO

Nell'esercizio non è stata svolta attività di ricerca e sviluppo utilizzando risorse esterne.

Rimangono importanti le attività svolte dal Gruppo (ed in particolare da Gabetti Property Solutions S.p.A.) nell'ambito delle analisi del mercato immobiliare. L'Ufficio Studi di Gabetti, che opera in modo continuativo dal 1986, si pone "al servizio del mercato" dando luogo, attraverso un articolato insieme di analisi, ricerche e rielaborazioni, ad una produzione autonoma al fine di soddisfare la domanda di conoscenze e informazioni di operatori e consumatori.

Le attività di ricerca dell'Ufficio Studi sono volte all'analisi delle dinamiche e delle interrelazioni del mercato immobiliare con il tessuto economico e sociale del Paese al fine di soddisfare le domande espresse dal mercato e supportare/orientare il *business* immobiliare.

Nelle proprie elaborazioni si avvale della Banca Dati Immobiliare Gabetti, nella quale confluiscono tutti gli elementi informativi delle aziende del Gruppo (intermediazione, gestione, valutazione, advisory).

In particolare, l'Ufficio Studi:

- realizza report relativi al mercato immobiliare italiano, per i segmenti residenziale e corporate, a livello nazionale e territoriale;
- fornisce consulenza interna alle varie società del Gruppo;



Gruppo Gabetti

- diffonde ai media i principali risultati delle sue analisi, in qualità di opinion maker del settore immobiliare.

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI

Le informazioni richieste dall'art. 123 bis TUF sono riportate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, pubblicata congiuntamente alla presente relazione, nonché resa disponibile sul sito Internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.

RELAZIONE SULLA POLITICA IN MATERIA DI REMUNERAZIONE E SUI COMPENSI CORRISPOSTI

Le informazioni richieste dallo IAS 24 relativamente ai dirigenti con responsabilità strategiche e le informazioni sui compensi spettanti agli amministratori e sindaci sono riportate nella relazione sulla remunerazione, pubblicata congiuntamente alla presente relazione, nonché resa disponibile sul sito Internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.

PROCEDURA PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

La procedura per le operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 18 giugno 2021 ed in vigore dal 1° luglio 2021 è pubblicata sul sito Internet della Società all'indirizzo www.gabettigroup.com.

IMPAIRMENT TEST

Al 31 dicembre 2024 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, 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.



Gruppo Gabetti

Il *test d'impairment* svolto al 31 dicembre 2024 non ha evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in looota S.r.l. per euro 402 mila, società acquisita nel 2022 e di cui nel corso del 2023 è stata incrementata la partecipazione sino al 25% delle quote. La società ha verificato la tenuta del valore iscritto.

Per la *disclosure* legata alla valutazione del *test d'impairment*, svolti in ottemperanza delle disposizioni previste dallo IAS 36, si rimanda alla successiva Nota nr. 2 delle "Note Esplicative".

PRINCIPALI FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Rischi connessi alla liquidità disponibile ed all'indebitamento finanziario

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2024 il Gruppo ha stimato una generazione di cassa operativa positiva per euro 23,8 milioni, euro -1,1 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale ed euro -24,0 milioni derivante dalla gestione finanziaria; nel dettaglio: il Gruppo al netto di Gabetti Lab prevede una generazione complessiva di cassa per euro 4,6 milioni, mentre il Gruppo Gabetti Lab prevede un assorbimento di cassa per euro 5,8 milioni a seguito della gestione finanziaria che prevede oltre al rimborso delle rate dei mutui in essere anche il rimborso parziale di euro 5 milioni del finanziamento soci ed il pagamento del debito residuo di euro 2,2 milioni relativo all'acquisto di Saemi.

Considerato inoltre che al 31 dicembre 2024 il Gruppo Gabetti dispone di euro 24,4 milioni di cassa e di euro 1,3 milioni di attività finanziarie prontamente liquidabili, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto per i 12 mesi successivi alla data del 31 dicembre 2024, comprensivo dei debiti finanziari correnti. Per il dettaglio si rinvia a quanto espresso nel paragrafo "Indebitamento finanziario".

Inoltre, il Gruppo dispone di due finanziamenti soci, il primo di massimi euro 13 milioni sottoscritto in data 18 giugno 2021, utilizzato al 31 dicembre 2024 per euro 4 milioni ed il secondo di euro 15,0 milioni, sottoscritto in data 31 luglio 2023 e interamente utilizzato.



In ogni caso, l'andamento finanziario del Gruppo è strettamente correlato all'andamento dei risultati economici e un possibile peggioramento di essi, derivante dal peggioramento del mercato immobiliare, potrebbe influenzare negativamente la capacità finanziaria del Gruppo.

Rischi connessi ai risultati economici

Nonostante il Gruppo Gabetti sia ritornato a risultati operativi positivi ormai da oltre un decennio, la Società, allo stato attuale, non è in grado di garantire che il rischio connesso all'andamento dei risultati operativi possa essere completamente eliminato nei prossimi esercizi, anche se la diversificazione delle aree di business attuata nel corso degli anni mitiga tale rischio.

Rischi connessi alla svalutazione degli avviamenti

Come in precedenza descritto al 31 dicembre 2024 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 5.759 mila, interamente allocati alla CGU ("cash generating unit") Tree Real Estate.

Il *test d'impairment* svolto al 31 dicembre 2024 non ha evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2024 si è proceduto a sottoporre tali avviamenti ad un *impairment test* con l'obiettivo di valutare l'eventuale eccedenza del valore contabile degli stessi rispetto al valore recuperabile ad essi attribuito.

La Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing* dell'*impairment* degli avviamenti iscritti in bilancio, attraverso un'elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate, sviluppando modelli di DCF "*Discounted cash flow*" e verificando anche l'esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli). Per l'effettuazione di tali valutazioni si è tenuto conto, oltre che dei risultati conseguiti, anche delle ipotesi previste nei piani strategici predisposti dalle rispettive società.



Gruppo Gabetti

Si rimanda a quanto descritto nella Nota n. 2 delle Note Esplicative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 per tutti i dettagli relativi alla risultanza dell'*impairment test*, la quale ha confermato per la CGU Tree Real Estate la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in looota S.r.l. per euro 402 mila, società acquisita nel 2022 e di cui nel corso del 2023 è stata incrementata la partecipazione sino al 25% delle quote. La società ha verificato la tenuta del valore iscritto.

In ogni caso, l'eventuale mancato raggiungimento degli obiettivi attesi, ad oggi non prevedibile, potrebbe in futuro comportare svalutazioni con conseguenti ripercussioni negative sulla situazione economica e patrimoniale della Società e/o del Gruppo.

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.

Rischio di credito

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali.

In particolare, a seguito della situazione di congiuntura economico/finanziaria e di difficoltà del mercato degli ultimi anni, si riscontrano alcune difficoltà nell'incasso di crediti verso clienti in tutte le linee di business, con un rischio più elevato con riferimento al business del franchising immobiliare che risente della numerosa frammentazione delle posizioni creditorie e con riferimento all'attività di Gabetti Lab in ambito di riqualificazione degli immobili per le difficoltà del settore, penalizzato dalle continue modifiche normative.

Al fine di limitare tale rischio, il Gruppo ha posto in essere procedure per il monitoraggio dei flussi di incassi attesi e per le eventuali azioni di recupero dei crediti, implementando una struttura ad hoc proprio con particolare riferimento al business del franchising immobiliare.



Gruppo Gabetti

Sebbene gli Amministratori monitorino attentamente l'andamento dei crediti, non si possono escludere effetti negativi sulla situazione economico, patrimoniale e finanziaria del Gruppo qualora la situazione del mercato in generale e dello specifico settore di operatività dovesse registrare un peggioramento.

ULTERIORI FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AL SETTORE IN CUI IL GRUPPO OPERA

Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare

Il Gruppo Gabetti opera a 360° nel campo dei servizi immobiliari che comprendono l'attività di intermediazione immobiliare svolta in via diretta da *Gabetti Agency S.p.A.* nei settori *Corporate*, *Portfolio M.*, *Home Value* e *Luxury* (con il marchio "*Santandrea*") ed attraverso *Tree Real Estate S.r.l.* con la rete in *franchising* di *Gabetti Franchising* nel settore *Retail*.

Inoltre, il Gruppo opera nell'attività dei servizi tecnici a supporto con *Abaco Team S.p.A.* e *Abaco Team Engineering S.r.l.*, nella consulenza nel settore immobiliare con *Patrigest S.p.A.*, nella consulenza in campo estimativo e agronomico con *Ruralset S.r.l.*, nella gestione di reti di amministratori condominiali dirette e in franchising, nella gestione di reti di professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici e nell'attività di Appaltatore con il *Gruppo Gabetti Lab*. Il Gruppo opera in via diretta anche nel settore della mediazione creditizia attraverso *Monety S.r.l.* e nel settore della mediazione assicurativa attraverso *Assicurare S.r.l.*

Nel 2023, con il peggioramento della situazione geopolitica, con la crescita dei prezzi e le relative conseguenze sulla domanda interna e con l'aumento dei tassi di interesse, si è assistito ad una contrazione del mercato immobiliare nel settore residenziale, mentre molti investitori "Capital Markets" sono stati indotti a rinviare numerose operazioni pianificate per il 2023. Nel corso del 2024, dopo un 1° trimestre in contrazione si è assistito ad un'inversione di tendenza con una progressiva crescita che ha portato a chiudere l'anno in positivo e per il 2025 si può ipotizzare un consolidamento.

Sebbene il Gruppo Gabetti svolga un'ampia gamma di attività, diversificando così il proprio rischio, eventuali *trend* negativi dei settori o il verificarsi di altri fattori che potrebbero incidere sulla domanda nel mercato dei mutui e degli immobili,



Gruppo Gabetti

potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo Gabetti.

Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento

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

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

Gli Amministratori, in continuità con quanto fin d'ora fatto, monitoreranno con attenzione riservandosi ogni più opportuna valutazione ed azione.

L'incertezza normativa è un problema strutturale del nostro Paese e quanto registrato negli ultimi anni nel settore delle riqualificazioni lo dimostra.

E' certamente questo il rischio maggiore e la conseguenza diretta è la difficoltà oggettiva ad elaborare una strategia di medio termine affidabile.

Il Governo ha deciso di congelare le agevolazioni del Superbonus rimandando ad un futuro non meglio precisato il riordino fiscale del settore.

Questo è il quadro attuale in cui siamo chiamati ad operare e questo significa che, eccezion fatta per le ridotte aliquote dei bonus fiscali 2025 (65%) e per il mercato delle ONLUS che continua a godere del 110%, la proposta di riqualificazione energetica potrà far leva sulle sole detrazioni fiscali.

Tuttavia non si può che ripartire da una considerazione oggettiva: una quota enorme del patrimonio abitativo italiano necessita di urgente riqualificazione, per ragioni di sicurezza prima ancora che di risparmio energetico e comfort

Nel breve l'azione è quindi orientata alla massimizzazione delle opportunità ancora in vigore e nel contempo la priorità è quella di disegnare e costruire soluzioni innovative sotto il profilo tecnologico e finanziario per dare la possibilità a tantissime famiglie di migliorare i propri standard abitativi anche in un contesto normativo meno favorevole.



Gruppo Gabetti

Andamento rispetto alle previsioni di budget

A livello di ricavi il risultato al 31 dicembre 2024 è inferiore rispetto alle previsioni soprattutto per la parte inerente il Gruppo Gabetti Lab collegato ai minori ricavi relativi all'attività di Appaltatore, che nel 2024 ha riguardato solamente la chiusura relativa ai cantieri non terminati al 31 dicembre 2023 e le RSA. Le recenti modifiche normative sul tema "superbonus" introdotte dal Governo che eliminano, se non a determinate "stringenti" condizioni, la possibilità di cedere i crediti fiscali, ha di fatto bloccato l'attività di Appaltatore ed ha portato la Società a rivedere le proprie strategie di business. In ritardo risultano anche i ricavi di Agency e Patrigest.

A livello di EBITDA (normalizzato dagli effetti negativi derivanti dal cambio della normativa inerente ai bonus fiscali afferenti l'ecobonus che sono stati riclassificati nella gestione straordinaria) il risultato è superiore alle previsioni di budget tranne per Agency e Patrigest penalizzate dai minori ricavi.

Anche a livello di EBIT il risultato è superiore alle previsioni e risente, oltre che del maggiore EBITDA, anche del minore accantonamento al fondo svalutazione crediti. Per quanto riguarda invece il Risultato Lordo ante imposte al netto della quota di terzi, il risultato è inferiore alle previsioni di budget a seguito della gestione straordinaria pari ad euro -12,3 milioni.

Dal punto di vista finanziario il cash flow operativo è stato molto positivo con una generazione di cassa di euro 47,6 milioni, soprattutto con riferimento al Gruppo Gabetti Lab, seppur inferiore alle previsioni di budget a seguito dello slittamento dell'incasso di alcune posizioni nel 2025 tramite cessione del credito.



OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NELL'ESERCIZIO

Gabetti Lab – l'evoluzione della Strategia

Il mercato della riqualificazione condominiale collegato al Superbonus è giunto sostanzialmente all'epilogo e sono stati regolarmente portati a termine gli ultimi cantieri "ibridi" 110/70.

Per quanto invece attiene il mercato delle RSA, per il quale resta in vigore il 110 fino a fine 2025, si sta procedendo in linea con il cronoprogramma e verranno conclusi i cantieri nel corso dell'ultimo trimestre.

La riqualificazione del patrimonio abitativo rimane saldamente al centro della strategia di Gabetti Lab, motivo per il quale negli ultimi sei mesi si è lavorato alla costruzione di nuove linee di sviluppo mirate essenzialmente a tre mercati target:

- Il primo è rappresentato dai condomini
 - o Oltre il 70% degli italiani vive in condominio, un patrimonio enorme ma soprattutto obsoleto, energivoro, spesso insalubre e insicuro.
- Il secondo è rappresentato dalle RSA
 - o Sono oltre 4000 le RSA in Italia, mercato sfiorato marginalmente dal 110 e bisognoso di interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico.
- Il terzo è rappresentato dalle palazzine cielo-terra che nella quasi totalità gli operatori del 110 non hanno considerato. Un patrimonio distribuito nella provincia italiana, con classi energetiche mediamente in F/G, valori di mercato in caduta libera a fronte di una crescente domanda di abitazioni in classi elevate. C'è un disallineamento sempre più evidente tra domanda e offerta, questo è lo spazio vitale del nuovo progetto.

Per approcciare questi tre mercati abbiamo elaborato un nuovo modello, che fa leva sulla grande esperienza maturata con il 110, procedure operative collaudate e una credibilità complessiva che ci viene unanimemente riconosciuta.

Gabetti Lab ha ottenuto la qualifica di ESCo e come tale opererà anche in ragione degli strumenti agevolativi in vigore e di prossima emanazione, su tutti il CT3.0. Con questo modello operativo ci rivolgeremo al mercato dei condomini e delle RSA, tanto come "operatori diretti" quanto in qualità di "arranger" sulla falsariga dell'esperienza fin qui maturata con successo.



Gruppo Gabetti

Un modello innovativo è stato messo a punto anche per avvicinare il mercato delle palazzine cielo-terra. L'idea è stata di presidiare "end to end" la catena del valore, forti anche del portato immobiliare del **Gruppo e di un Marchio che ha 75 anni di storia.**

Il progetto prevede l'individuazione di immobili con determinate caratteristiche in zone ad alto potenziale immobiliare, l'acquisto degli stessi, la progettazione e la riqualificazione chiavi in mano che si conclude con la vendita. In altri termini vogliamo creare "l'industria della classe A", capace appunto di modellizzare su larga scala un mercato essenzialmente retail, impresa finora mai compiuta da altri operatori.

A questo fine è stata costituita REcrea srl, società partecipata al 100% da Gabetti Lab spa.

Riqualificazione ed energie rinnovabili sono ormai parole d'ordine.

Non poteva quindi mancare nel portafoglio Gabetti Lab una proposta in ambito fotovoltaico; così è nata qualche anno fa la partnership con Edison sulle **comunità energetiche**, che ci vede oggi tra i primi operatori di un mercato ancora embrionale.

A completamento dell'offerta una soluzione "chiavi in mano" realizzata direttamente da Gabetti Lab sempre a favore del condominio, che in questo caso acquista l'impianto per poi avviare l'"autoconsumo collettivo" come da norma in vigore.

Due modalità diverse di essere presenti nel mondo delle rinnovabili, ambito ormai imprescindibile e indifferibile.

I nostri edifici producono un'enorme quantità di dati disaggregati, quindi non fungibili.

Mettere mano a questo tema significa entrare a buon diritto nel mondo dei "big data in energy efficiency", frontiera di un'innovazione sempre più sostenibile e concretamente in grado di trasformarsi in servizi ad alto valore aggiunto tanto per il cliente finale quanto per i vari stakeholder, dallo Studio di Amministrazione ai vari attori che gravitano attorno al condominio.

Pensiamo ad esempio alla possibilità di fare analisi predittive in ambito manutentivo, piuttosto che di confezionare servizi in pay per use su modelli profilati e dinamici.

Una possibilità oggi presente grazie alle attività in ambito **"smart building"**, che presidiamo con la partecipata looota srl e con Cedac 102, storico partner e socio di Gabetti Lab.



Gruppo Gabetti

Gli immobili si riqualificano ogni 15/20 anni, si mantengono tutti i giorni.

Da questo assunto e con la volontà di allargare il portafoglio d'offerta si sono dedicate molte energie in questi anni ad un progetto pilota nel mondo del "facility" in ambito condominiale. Sperimentazione che ci ha portati al convincimento che ci fosse un grande spazio di innovazione possibile, alla condizione di strutturare un progetto con caratteristiche analoghe a quello che ha prodotto risultati eccellenti con il 110.

Qualità, controllo del processo end to end, presenza sul territorio, credibilità del marchio.

Nasce così GH24, progetto orientato alla **gestione evoluta delle manutenzioni**.

Nel mese di dicembre 2024, ma con effetto dal 1 gennaio 2025, è stato così perfezionato l'acquisto del 100% di Saemi, società leader nell'assistenza con oltre 30 anni di attività, una Rete di 12.000 artigiani capaci di erogare 24.000 interventi nel corso del 2024.

Il mercato di riferimento di Saemi è rappresentato dalle grandi compagnie assicurative, la nostra volontà è di localizzare quel modello anche in ambito condominiale, così da migliorare sensibilmente la qualità di vita in condominio ed elevare il livello di servizio e insieme il posizionamento dello Studio di Amministrazione.

Progetti innovativi dedicati quindi al "building", sia esso condominio piuttosto che RSA o palazzina cielo-terra. Da un paio d'anni si è avviato un ulteriore ambito di studio prima e di sperimentazione poi, con focus su quello che si è voluto definire **"welfare condominiale"**. Un progetto è infatti sostenibile se raggiunge e preserva nel tempo un delicato equilibrio tra tre istanze: sociale, economica ed ambientale.

Se questi sono gli ambiti di intervento più distintivi e innovativi di una strategia che inesorabilmente si evolve, altrettanto innovativa è la modalità con cui viene sviluppato il business, **la Rete**.

Gabetti Lab è oggi un sistema di attori che coprono tutti i centri della filiera, dalle multinazionali della tecnologia e dei servizi, ai progettisti, alle imprese artigiane, agli amministratori di condominio.

Una Rete che si espande e che coinvolge attori sempre più qualificati che vedono in Gabetti Lab un **"motore di innovazione sostenibile"**.

Un fattore abilitante che accelera la costruzione di nuove partnership sempre più importanti, quali ad esempio quella con **Confabitare**, forte dei suoi 60.000 associati proprietari di oltre 200.000 immobili in tutto il Paese.

Su questi driver si articolerà l'evoluzione di Gabetti Lab nel prossimo triennio.



Gruppo Gabetti

Altri fatti di rilievo

In data 29 febbraio 2024 Gabetti Mutuicasa S.p.A. e Gabetti Agency S.p.A. hanno ceduto i residui crediti pecuniari derivanti da finanziamenti ipotecari e chirografari vantati verso debitori ed erogati direttamente dalle società sino al 31 dicembre 1997.

I crediti sono stati ceduti pro soluto per un complessivo importo di euro 44 mila, generando una plusvalenza di medesimo importo.

In data 18 marzo 2024 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato i dati consolidati al 31 dicembre 2023.

In data 29 aprile 2024 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato 2023.

L'Assemblea in sede ordinaria ha, poi, nominato il Collegio Sindacale che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

In data 30 aprile 2024, Monety S.p.A. ha presentato un ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio - sede di Roma, per l'annullamento del provvedimento n. 31103, adottato dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ("AGCM") in data 27 febbraio 2024 e notificato a Monety in data 4 marzo 2024, con il quale, a esito del procedimento istruttorio CV238 – Monety - Clausole di esclusiva, è stata contestata a Monety la natura vessatoria di due clausole contenute nel contratto di mediazione creditizia, ai sensi dell'art. 33, commi 1 e 2, lett. f) e t), del d.lgs. n. 206/2005 ("Codice del Consumo") e sono state, inter alia, inflitte alla Società due ammende complessivamente pari a Euro 234.000.

Con il ricorso al TAR del Lazio Monety ha impugnato il Provvedimento, chiedendone l'annullamento integrale (o, in subordine, un annullamento parziale anche con riguardo alle sanzioni inflitte dall'Autorità).

Allo stato, tenuto conto anche della complessità della normativa oggetto di applicazione da parte dell'AGCM e della novità delle questioni affrontate, non è possibile fornire indicazioni in merito all'esito del ricorso al TAR del Lazio.

Quanto alla tempistica, si precisa che non è ancora stata fissata l'udienza di discussione del merito, a esito della quale il TAR del Lazio si pronuncerà sul ricorso.

È possibile che la sentenza venga adottata dal TAR del Lazio nel corso del 2025.



Gruppo Gabetti

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

In data 30 luglio 2024 è stata costituita G-Studio S.r.l. con capitale sociale di euro 1.297.333, partecipata al 51% da Gabetti Lab; in tale data è stato conferito in G-Studio S.r.l. il 51% di Sea Gestioni S.r.l. come conferimento d'azienda.

In data 10 settembre 2024 è stata costituita G-Studio Servizi S.r.l. con capitale sociale di euro 50 mila, partecipata al 100% da G-Studio S.r.l.

In data 21 novembre 2024 G-Studio S.r.l. ha acquisito il 51% dello Studio San Giorgio S.r.l. al prezzo di euro 112 mila.

Bilancio di sostenibilità

Il Gruppo Gabetti rientra tra i soggetti obbligati a redigere il report di sostenibilità a partire dal 2026 su base dati 2025 secondo quanto previsto dalla Direttiva UE 2022/2464 (CSRD - Corporate Sustainability Reporting Directive).

La Direttiva prevede infatti tale obbligo, per le Grandi imprese con sede nell'UE, quotate o meno, che soddisfino 2 dei 3 seguenti criteri:

- almeno 25 milioni di EUR di totale attivo
- almeno 50 milioni di EUR di fatturato netto
- almeno 250 dipendenti (in media) durante tutto l'anno

Nel corso del mese di settembre 2024 è stato dato avvio al progetto, attraverso un partner qualificato, che porterà alla redazione del report di sostenibilità. Il processo prevede diverse fasi:

- "Analisi di Materialità", condotta applicando la metodologia definita dagli standard europei di riferimento (ESRS). L'analisi viene condotta sulle tematiche di sostenibilità (ambientali, sociali e di governance), identificando le aree sulle quali il Gruppo ha degli impatti effettivi o potenziali, positivi o negativi dal punto di vista ambientale e/o sociale e, allo stesso tempo, ne può essere impattato a livello finanziario (concetto di Doppia Materialità);



Gruppo Gabetti

- Definizione di un sistema di gestione interno (processi e sistemi) che permetta al Gruppo di misurare le proprie performance di sostenibilità sulle aree materiali
- Definizione di obiettivi, rendicontazione e monitoraggio.

Con la premessa che solo a seguito dell'analisi di materialità si potrà avere una visione più chiara e completa, considerato il business di riferimento di Gabetti, composto da diverse aziende che operano nel settore dei servizi al Real Estate che possono avere impatti diversi a seconda del tipo di servizio, si ritiene che le aree maggiormente rilevanti per il Gruppo potrebbero essere le seguenti:

Environmental

- adattamento al climate change
- efficienza energetica
- emissioni di CO₂

Social

- valorizzazione del capitale umano (politiche occupazionali, formazione, parità di genere e inclusione, ecc.)
- salute e sicurezza sul luogo di lavoro
- privacy e sicurezza dei dati
- qualità e soddisfazione del cliente

Governance

- etica aziendale e anticorruzione
- trasparenza fiscale
- gestione del rischio

Alla data di redazione del presente bilancio il progetto è in corso e sostanzialmente in linea con il timing previsto. La Società è parte attiva nel processo e monitorerà attentamente l'andamento anche in virtù delle possibili modifiche normative che interverranno nel percorso.



Gruppo Gabetti

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Con data di efficacia 1 gennaio 2025, in data 10 dicembre 2024 Gabetti Lab S.p.A. ha acquisito il 100% delle quote della società "Italy Assitance Saemicard S.r.l." e della società "Artigiano On Line S.r.l. (AOL), che operano sotto il marchio **Saemi**, leader nel settore dell'assistenza tecnica ai condomini e provider di diverse compagnie assicurative tramite una rete di oltre 12.000 tecnici in 8.000 comuni italiani.

L'acquisizione è lo step finale di una collaborazione iniziata con Saemi per il lancio nel 2024 del progetto **GH24**, un servizio unico sul mercato, basato sul modello di intervento di Saemi e coperto da polizza assicurativa, a disposizione di amministratori e condomini per la gestione delle urgenze e la risoluzione degli imprevisti nel condominio.

Con questa operazione Gabetti Lab punta a diventare leader nella gestione condominiale e nei servizi alle famiglie.

In data 21 gennaio 2025 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato un importante riassetto organizzativo e di *governance* dell'intero Gruppo.

Roberto Busso ha rassegnato le dimissioni dai ruoli di Amministratore Delegato e consigliere di Gabetti Property Solutions S.p.A. (holding del Gruppo), nonché dagli altri incarichi consiliari ricoperti nelle società del Gruppo.

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto delle predette dimissioni, sentito il Comitato Nomine e Politiche Retributive per quanto di competenza, con deliberazione approvata dal Collegio Sindacale, ha nominato per cooptazione, ai sensi dell'art. 2386 c.c. e dell'art. 14 dello statuto sociale, Marco Speretta quale nuovo membro del Consiglio di Amministrazione, procedendo altresì a nominarlo Amministratore Delegato della Società.



Gruppo Gabetti

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'obiettivo per il 2025 è quello di posizionare il Gruppo sul mercato in modo chiaro e coerente rispetto anche alle nuove linee di business e di definire nuove strategie in linea con i valori della società e del Gruppo a cui appartiene e di rafforzare la leadership quale Full Service Provider nel mercato immobiliare.

Il Gruppo prevede che l'esercizio 2025 si chiuda con un risultato positivo e con una generazione di cassa.

Milano, 18 marzo 2025

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete



Gruppo Gabetti

BILANCIO CONSOLIDATO

PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

31 dicembre 2024



Gruppo Gabetti

GRUPPO GABETTI SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	31.12.2024	31.12.2023
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	8.482	6.998
3	Immobilizzazioni immateriali	7.216	6.929
4	Partecipazioni	1.810	1.553
5	Attività fiscali differite	8.993	8.538
6	Altri crediti finanziari lungo termine	74	78
7	Altre attività a lungo termine	189	217
	Totale attività non correnti	26.764	24.313
	Attività correnti		
8	Rimanenze	2.470	0
9	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	144.852	299.992
10	Altri crediti finanziari a breve termine	1.290	1.245
11	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	24.443	23.190
	Totale attività correnti	173.055	324.427
	TOTALE ATTIVO	199.819	348.740



Gruppo Gabetti

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2024	31.12.2023
	Capitale sociale e riserve		
12	Capitale sociale	14.870	14.870
13	Altre riserve	27.213	24.361
13	Utili/Perdite a nuovo	-5.851	-4.175
13	Utile/Perdite del Gruppo	1.072	1.043
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	37.303	36.099
14	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	6.399	1.570
14	Risultato di pertinenza di terzi	-2.704	2.784
	Totale patrimonio netto di terzi	3.695	4.354
	Patrimonio netto totale	40.998	40.453
	Passività non correnti		
15	Debiti finanziari a lungo termine	35.968	40.386
16	Passività fiscali differite	433	483
17	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.921	1.911
18	Fondi a lungo termine	0	2.643
	Totale passività non correnti	38.322	45.423
	Passività correnti		
19	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	107.266	217.363
20	Debiti per imposte sul reddito	82	679
21	Debiti finanziari a breve termine	12.996	44.615
22	Fondi rischi ed oneri	155	207
	Totale passività correnti	120.499	262.864
	TOTALE PASSIVITA'	199.819	348.740



Gruppo Gabetti

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)			
		2024	2023
	Attività in funzionamento		
23	Ricavi	141.999	188.347
24	Altri proventi	76.194	4.638
	Totale valore della produzione	218.193	192.985
25	Costo del personale	16.709	17.524
26	Ammortamenti e svalutazioni	2.856	2.749
27	Costi per servizi	99.374	145.823
28	Altri costi operativi	96.301	15.367
	Totale costi della produzione	215.240	181.463
	Risultato operativo	2.953	11.522
29	Ricavi finanziari	1.114	64
30	Costi finanziari	4.904	4.576
31	Rettifiche di valore su crediti finanziari	0	-222
32	Valutazione di attività finanziarie	-609	-189
	Risultato prima delle Imposte	-1.446	6.599
33	Imposte sul reddito	186	2.772
	Risultato netto consolidato	-1.632	3.827
	<i>Attribuibile a:</i>		
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	1.072	1.043
	Azionisti di minoranza	-2.704	2.784
34	Utile per azione		
	BASE	0,018	0,017
	DILUITO	0,018	0,017

Si evidenzia che l'utile per azione è stato calcolato esprimendo al numeratore il risultato attribuibile agli azionisti della controllante pari ad euro 1.072 mila e al denominatore il numero di azioni ordinarie pari a n. 60.335.566.



Gruppo Gabetti

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

(in migliaia di Euro)

	Nota	2024	2023
Risultato dell'esercizio		-1.632	3.827
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	13	2	-8
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	13	-8	2
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali		0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio		-1.638	3.821
Totale risultato complessivo attribuibile a:			
Azionisti della controllante		1.066	1.037
Interessenze di pertinenza di terzi		-2.704	2.784

Si precisa che il valore delle stock option, erroneamente indicato nell'esercizio 2023 per euro 905 mila, era già ricompreso nel risultato dell'esercizio



Gruppo Gabetti

GRUPPO GABETTI**RENDICONTO FINANZIARIO**

(in migliaia di Euro)

		01.01.2024	01.01.2023
	Nota	31.12.2024	31.12.2023
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		1.072	1.043
- Risultato di pertinenza di terzi	14	-5.487	-140
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-26	2.856	2.835
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-32	609	189
- Accantonamento svalutazione crediti	9-28	5.264	7.255
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	29-30	2.244	1.911
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	17	10	-18
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	18-22	-2.696	169
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	13	4.828	672
- Aumento debiti finanziari per primo consolidamento Voxel S.p.A. e Ruralset S.r.l.	13-19	0	4.992
- Diminuzione (aumento) delle rimanenze	8	-2.470	0
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-7-16-19-20-26	38.705	-60.355
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		44.937	-41.447
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	3	-861	1.726
- materiali	1	-3.767	-500
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società	4	-866	-661
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	6-10-29	5	680
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		-5.489	1.244
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	15-21	-38.325	48.320
- Riserva da stock option	13	58	905
- Effetto diluitivo aucap da parte di terzi in Assicurare Srl	13	104	0
- Variazione di perimetro Consorzio Work & Build in Liquidazione	12	-14	0
- Altre differenze di consolidamento	13	-16	-36
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		-38.193	49.189
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		1.253	8.986
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		23.190	14.204
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		24.443	23.190



Gruppo Gabetti

Informativa richiesta dallo IAS 7 par. n.44A, n.44E e n.60

	FLUSSI CASH	FLUSSI NO-CASH								
	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Variazioni derivanti dall'ottenimento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito verso banche	Debito verso soci	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Riclassifica debiti finanziari da MLT a BT	Altre variazioni	Saldo al 31/12/24
Saldo al 1/1/24	40.386	4.000 (a)		291 (c)	0 (d)	0	1.207 (f)	-9.916 (g)	0	35.968
Debiti finanziari a lungo termine	44.615	-43.622 (b)		322 (c)	63 (d)	1.266 (e)	436 (f)	9.916 (g)	0	12.996
Debiti finanziari a breve termine	85.001	-39.622		613	63	1.266	1.643	0	0	48.964

Note

(a) erogazione finanziamento soci per euro 4.000.

(b) finanziamento Progetto SMI 3 rimborso quota capitale per euro 3.355 mila - finanziamento CF+ rimborso quota capitale per euro 1.094 mila - finanziamento Banca Progetto rimborso quota capitale per euro 1.500 mila - finanziamento Intesa rimborso quota capitale per euro 1.418 mila - finanziamento MCC rimborso quota capitale per euro 1.714 mila - finanziamento Solution Bank rimborso quota capitale per euro 824 mila - pagamento interessi scadenza 31/12/23 Banca Progetto, CF+ e Intesa per euro 248 mila - pagamento interessi finanziamento socio per euro 531 mila - rientro operazioni di factoring per euro 7.014 mila - rimborsi finanziamenti per euro 17.188 mila (operazione Recrowd 2-3-4-5-6-7) - rimborso conto anticipi BPer Banca 1.635 mila - pagamento interessi su debiti verso socio euro 531 mila - pagamento debito per acquisizione Voxel euro 135 mila - pagamento debito verso soci Voxel euro 6.436 mila (quota capitale+interessi) - pagamento commissione Sace euro 32 mila - pagamento interessi competenza 2023 operazioni Recrowd euro 53 mila - rimborso finanziamento Banca Etica euro 6 mila.

(c) variazione derivante dai costi ammortizzati legati ai finanziamenti Progetto SMI 3, Banca Progetto, Banca CF+, Intesa, Solution Bank e MCC Spa.

(d) interessi al 31.12.2023 non pagati Banca BPM e Bper Banca (euro 45 mila) - commissione Sace finanziamento Intesa non pagata (euro 18 mila)

(e) interessi su debito verso soci non pagati per euro 1.303 mila, rinuncia a parte del credito per finanziamento del socio Ruralset per versamento copertura perdite euro 37 mila.

(f) debito derivante dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 1.643 mila

(g) riclassifica debiti finanziari da MLT a BT



Gruppo Gabetti

Gruppo Gabetti

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da sovrapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Riserva da stock option	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili/perdite portati a nuovo	Utile/perdita dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
	Nota 12	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	
Saldi al 31.12.2021	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 31.12.2022)							166			166
Variazione perimetro di consolidamento							(31)			(31)
Altre differenze di consolidamento							4			4
Risultato netto consolidato al 31.12.2022									11.618	11.618
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 28.04.2024 destinazione risultato al 31.12.2022			403	7.662				(8.065)		0
Riserva da stock option						905				905
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2023)							(6)			(6)
Acquisizione Voxel e Ruralset							(42)			(42)
Altre differenze di consolidamento								12		12
Risultato netto consolidato al 31.12.2023									1.043	1.043
Saldi al 31.12.2023	14.870	10.138	668	12.700	714	863	(447)	(4.449)	1.043	36.099
Riporto a nuovo utile esercizio 2023								1.043	(1.043)	0
Delibera assemblea del 29.04.2024 destinazione risultato al 31.12.2023			142	2.693				(2.835)		0
Riserva da stock option						58				58
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2024)							(6)			(6)
Effetto diluitivo per aumento capitale sociale di terzi in Assicurare Srl								104		104
Variazione perimetro di consolidamento								(14)		(14)
Altre differenze di consolidamento								(10)		(10)
Risultato netto consolidato al 31.12.2024									1.072	1.072
Saldi al 31.12.2024	14.870	10.138	810	15.393	714	920	(453)	(6.161)	1.072	37.303



Gruppo Gabetti

Stato Patrimoniale ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GRUPPO GABETTI					
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)					
Nota	ATTIVITA'	31.12.2024	di cui parti correlate	31.12.2023	di cui parti correlate
	Attività non correnti				
1	Immobilizzazioni materiali	8.482		6.998	
3	Immobilizzazioni immateriali	7.216		6.929	
4	Partecipazioni valutate ad equity	1.810		1.553	
5	Attività fiscali differite	8.993		8.538	
6	Altri crediti finanziari lungo termine	74		78	
7	Altre attività a lungo termine	189		217	
	Totale attività non correnti	26.764		24.312	
	Attività correnti				
8	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	144.852	3.981	299.992	3.637
9	Altri crediti finanziari a breve termine	1.290		1.245	
10	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	24.443		23.190	
	Totale attività correnti	173.055	3.981	324.427	3.637
	TOTALE ATTIVO	199.819	3.981	348.740	3.637



Gruppo Gabetti

GRUPPO GABETTI					
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)					
	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2024	di cui parti correlate	31.12.2023	di cui parti correlate
	Capitale sociale e riserve				
11	Capitale sociale	14.870		14.870	
12	Altre riserve	27.213		24.361	
12	Utili/Perdite a nuovo	-5.851		-4.175	
12	Utile/Perdite del Gruppo	1.072		1.043	
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	37.303		36.099	
13	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	6.399		1.570	
13	Risultato di pertinenza di terzi	-2.704		2.784	
	Totale patrimonio netto di terzi	3.695		4.354	
	Patrimonio netto totale	40.998		40.453	
	Passività non correnti				
14	Debiti finanziari a lungo termine	35.968	19.000	40.386	15.000
15	Passività fiscali differite	433		483	
16	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.921		1.911	
17	Fondi a lungo termine	0		2.643	
	Totale passività non correnti	38.322	19.000	45.423	15.000
	Passività correnti				
18	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	107.266	3.610	217.363	2.875
19	Debiti per imposte sul reddito	82		679	
20	Debiti finanziari a breve termine	12.996	1.303	44.615	531
21	Fondi rischi ed oneri	155		207	
	Totale passività correnti	120.499	4.913	262.864	3.406
	TOTALE PASSIVITA'	199.819	23.913	348.740	18.406



Gruppo Gabetti

Conto Economico ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GRUPPO GABETTI					
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)					
		2024	di cui parti correlate	2023	di cui parti correlate
	Attività in funzionamento				
22	Ricavi	141.999	2.150	188.347	2.080
23	Altri proventi	76.194		4.638	
	Totale valore della produzione	218.193	2.150	192.985	2.080
24	Costo del personale	16.709		17.524	
25	Ammortamenti e svalutazioni	2.856		2.749	
26	Costi per servizi	99.374	877	145.823	1.029
27	Altri costi operativi	96.301		15.367	
	Totale costi della produzione	215.240	877	181.463	1.029
	Risultato operativo	2.953	1.273	11.522	1.051
28	Ricavi finanziari	1.114		64	
29	Costi finanziari	4.904	1.303	4.576	531
30	Rettifiche di valore su crediti finanziari	0		-222	
31	Valutazione di attività finanziarie	-609		-189	
	Risultato prima delle Imposte	-1.446	-30	6.599	520
32	Imposte sul reddito	186		2.772	
	Risultato netto consolidato	-1.632		3.827	
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	1.072		1.043	
	Azionisti di minoranza	-2.704		2.784	
33	Utile per azione				
	BASE	0,018		0,017	
	DILUITO	0,018		0,017	



NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

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

Nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione europea.

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2023, al quale si rimanda.

I prospetti di bilancio e le note illustrative sono state predisposte fornendo anche le informazioni integrative previste in materia di schemi e informativa di bilancio dalla Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e dalla Comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

Come stabilito dal principio contabile internazionale IAS 1 "Presentazione del bilancio" è stata fornita l'informativa comparativa relativa ai periodi posti a confronto per tutti gli importi iscritti in bilancio.

PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

La redazione del bilancio consolidato 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 utilizzate.



Gruppo Gabetti

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 (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni.

In particolare, anche a seguito del contesto geopolitico, la situazione di incertezza macroeconomica complessiva ha comportato la necessità di effettuare complesse assunzioni riguardanti l'andamento futuro, riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere rettifiche al valore contabile degli avviamenti e delle altre immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio.

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base dei dati previsionali, tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

Nella nota n. 2 sono indicati anche i valori recuperabili e l'ammontare delle svalutazioni apportate agli avviamenti contabilizzati in bilancio (ove applicabile).

La descrizione dei principi contabili applicati ai principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio consolidato. Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti alla composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota illustrativa.



FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Per quanto riguarda i fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato include il bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A., società capogruppo, ed i bilanci delle società da questa controllate direttamente e indirettamente. Nel corso dell'esercizio si sono verificate le seguenti variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2023:

- Nel mese di gennaio è avvenuta la sottoscrizione integrale dell'aumento di capitale sociale scindibile a pagamento per massimi nominali euro 45.454,56 con un sovrapprezzo di massimi euro 138.636,36, e così per massimi complessivi euro 184.090,92 comprensivi di sovrapprezzo da offrire in sottoscrizione ai soci e a terzi, deliberato dall'Assemblea dei Soci di AssicuraRe S.r.l. in data 29 novembre 2023.

In data 23 gennaio 2024 è stata recepita dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.

A seguito del suddetto aumento, la quota detenuta dalla capogruppo in AssicuraRe S.r.l. è pari al 55% del capitale sociale.
- In data 8 maggio 2024 è stato recepito dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 14 aprile 2023.

A seguito della sottoscrizione da parte della società Abaco Team S.p.A., la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 28,73% del capitale sociale.
- In data 10 luglio 2024 è stata costituita la società REcrea S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 51% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di REcrea S.r.l. (quota di possesso 100%).



- In data 30 luglio 2024 è stata costituita la società G-Studio S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 26,01% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%). La società è consolidata integralmente.
Il sig. Emanuele Piazza ha effettuato un conferimento in natura in G-Studio S.r.l. di una quota di partecipazione interamente liberata, pari al 51% del capitale sociale della società Sea Gestioni S.r.l..
A seguito di tale conferimento la quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti nella società Sea Gestioni S.r.l. è pari al 13,27%, attraverso le controllate Gabetti Lab S.p.A. e G-Studio S.r.l.. Anche questa società è consolidata integralmente.
- In data 10 settembre 2024 è stata costituita la società G-Studio Servizi S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 26,01% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%) che detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio Servizi S.r.l. (quota di possesso 100%). La società è consolidata integralmente.
- L'assemblea straordinaria delle società Gabetti Agency S.p.A. e Gabetti Mutuicasa S.p.A. in data 10 ottobre 2024 hanno deliberato il progetto di fusione per incorporazione della Gabetti Mutuicasa S.p.A. in Gabetti Agency S.p.A.. Tali delibere sono state iscritte presso il Registro Imprese in data 14 ottobre 2024. In data 19 dicembre 2024 si è completato l'iter relativo alla fusione per incorporazione di Gabetti Mutuicasa S.p.A. in Gabetti Agency S.p.A., i cui effetti contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2024. La quota di partecipazione in Gabetti Agency S.p.A., detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la Capogruppo è sempre pari al 100%.
- In data 30 ottobre 2024 l'Assemblea dei Soci del Consorzio Work & Build in liquidazione, ha approvato il bilancio finale di liquidazione al 30 ottobre 2024, il piano di riparto e ha autorizzato il liquidatore a chiedere la cancellazione del Consorzio dal Registro Imprese che è stata recepita in data 31 ottobre 2024.
- In data 13 novembre 2024 la società Gabetti Lab S.p.A. ha acquistato una quota della società Re Factor S.r.l. pari al 33,33% del capitale sociale.



Gruppo Gabetti

- In data 21 novembre 2024 la società G-Studio S.r.l. ha acquistato una quota di partecipazione pari al 51% del capitale sociale della società Studio San Biagio S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 13,27% attraverso la controllata Gabetti Lab S.p.A. (quota di possesso 51%), la quale detiene la partecipazione di G-Studio S.r.l. (quota di possesso 51%).
- In data 28 novembre 2024 l'Assemblea degli Azionisti della società G Rent S.p.A. ha deliberato un aumento di capitale sociale per massimi nominali euro 1.100.000,00, comprensivi di eventuale sovrapprezzo. Di conseguenza il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato di G Rent S.p.A. è pari ad euro 81.708,34 composto da nr. 8.170.834 azioni ordinarie prive di valore nominale. In data 6 febbraio 2025 è stato recepito dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.
A seguito del suddetto aumento di capitale sociale, la quota detenuta dalla Capogruppo in G Rent S.p.A. è pari al 14,20% del capitale sociale.
- In data 20 dicembre 2024 l'assemblea straordinaria dei soci della società Professionecasa S.p.A. ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento di nominali euro 18.455,00 mediante l'emissione di nr. 18.455 nuove azioni di euro 1 ciascuna, con un sovrapprezzo complessivo di euro 581.545,00, per un prezzo di emissione complessivo di euro 600.000,00. In data 3 gennaio 2025 è stato recepito dal Registro Imprese l'aumento a pagamento del capitale sociale.
A seguito della sottoscrizione della propria quota e della parte di inoptato, la quota detenuta da Tree Real Estate S.r.l. in Professionecasa S.p.A. è pari al 25,18% del capitale sociale.

Di seguito sono elencate le società incluse nell'area di consolidamento e consolidate con il metodo integrale, con le rispettive quote di pertinenza della Gabetti Property Solutions S.p.A.:



Gruppo Gabetti

<i>Ragione o denominazione sociale</i>	<i>Sede legale</i>	<i>Capitale sociale/euro</i>	<i>n. azioni o quote</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
Abaco Team S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	2.000.000	2.000.000	100% diretta
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. (in data 19/12/24 Gabetti Mutuicasa S.p.A. è stata fusa per incorporazione in Gabetti Agency S.p.A.)	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	4.650.000	4.650.000	100% diretta
Patrigest S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	1.550.000	1.550.000	100% diretta
Tree Real Estate S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	3.500.000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	2.156.666	1	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Abaco Team Engineering S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	1	100% diretta
Monety S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	58.824	58.824	59,50% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Gabetti Lab S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	1.000.000	1.000.000	51% diretta
Glab Costruzioni S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
Voxel S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	996.000	996.000	51% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
REcrea S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	1	51% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
G-Studio S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	1.297.333	5	51% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
Sea Gestioni S.r.l.	Milano - Viale Certosa 218	10.000	2	51% indirettamente mediante G-Studio S.r.l.
G-Studio Servizi S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	50.000	1	51% indirettamente mediante G-Studio S.r.l.
Ruralset S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	10.000	2	70% diretta
Moon Energy S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	34.000	2	70% diretta
AssicuraRe S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	145.455	5	55% diretta
Studio San Biagio S.r.l.	Magenta - Via San Biagio 6	3.000	2	51% indirettamente mediante G-Studio S.r.l.

Di seguito esponiamo i dati relativi alle società valutate con il metodo del patrimonio netto:

Wikicasa S.r.l.	Milano - Via Ascanio Sforza 85	346.328	16	28,73% indirettamente mediante Abaco Team S.p.A.
G Rent S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	81.708	8.170.834	14,20% diretta
Professionecasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	101.500	101.500	25,18% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
looota S.r.l.	Imola (Bo) - Via Molino Rosso 8	292.170	12	25,00% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.
Re Factor S.r.l.	Milano - Via Degli Olivetani 10/12	100.000	3	33,33% indirettamente mediante Gabetti Lab S.p.A.

DATE DI RIFERIMENTO

Il bilancio consolidato è stato redatto utilizzando i progetti di bilancio al 31 dicembre 2024 delle società oggetto di consolidamento, predisposti dai rispettivi Consigli di Amministrazione.

Per le società valutate con il metodo del patrimonio netto, si è fatto riferimento all'ultima situazione contabile disponibile approvata dalla collegata.

BILANCI INCLUSI NEL CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle singole società, utilizzati per il consolidamento, sono stati opportunamente rettificati e riclassificati per recepire quanto stabilito dagli standard internazionali, considerando le scelte operate dal Gruppo Gabetti nell'ambito delle opzioni previste dall' IFRS 1 riportate nei paragrafi precedenti.

I prospetti della situazione patrimoniale e finanziaria, del conto economico, del conto economico complessivo, del rendiconto finanziario e delle variazioni di patrimonio netto, nonché le informazioni ed i prospetti riportati nelle note al bilancio, se non diversamente indicato, sono esposti in migliaia di euro.



CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle società controllate, incluse nell'area di consolidamento, sono consolidati col metodo dell'integrazione globale. Il valore contabile delle partecipazioni detenute dalla società Capogruppo e dalle altre società incluse nell'area di consolidamento è eliminato contro il relativo patrimonio netto a fronte dell'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle società controllate nel loro totale ammontare, comprensivo degli eventuali adeguamenti al *fair value* alla data di acquisizione.

La differenza tra il costo di acquisizione ed il valore corrente delle attività e passività acquisite, se positiva, è iscritta nelle attività immateriali come avviamento, ovvero, se negativa, dopo aver riverificato la corretta misurazione del valore corrente delle attività e passività acquisite e del costo di acquisizione, è contabilizzata direttamente a conto economico come provento.

La quota di patrimonio netto riferibile ai terzi è evidenziata in un'apposita voce.

Le partite di credito e di debito, i costi e i ricavi e tutte le operazioni di ammontare significativo intercorse fra le società oggetto di consolidamento sono state eliminate.

Per le società valutate con il metodo del patrimonio netto, il costo originario della partecipazione viene modificato per recepire le rettifiche legate alla variazione del patrimonio netto della partecipata, tenendo conto, in modo particolare, degli utili e delle perdite realizzate con i terzi nei periodi successivi all'acquisto della partecipazione.

Il raccordo tra il patrimonio netto e il risultato di esercizio desumibile dal bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2024 ed i corrispondenti dati del bilancio consolidato di Gruppo alla stessa data, sono esposti nell'allegato prospetto.

PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

Il bilancio è redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale. Il Gruppo, infatti, ha valutato che, pur in presenza di un difficile contesto economico e finanziario generale, non sussistano significative incertezze in merito alla continuità aziendale di Gabetti. Per maggiori dettagli in merito ai fattori di rischio che



afferiscono all'attività del Gruppo ed alla sua continuità, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

PROSPETTI E SCHEMI DI BILANCIO

Il **Conto economico** è redatto secondo lo schema con destinazione dei costi per natura, conformemente alle modalità di redazione del reporting interno di Gruppo ed in linea con la prassi internazionale prevalente nel settore, evidenziando i risultati intermedi relativi al risultato operativo ed al risultato prima delle imposte. Il risultato operativo è determinato come differenza tra i ricavi netti ed i costi di natura operativa (questi ultimi inclusivi dei costi di natura non monetaria relativi ad ammortamenti e svalutazioni di attività correnti e non correnti, al netto di eventuali ripristini di valore).

Il prospetto di **Conto economico complessivo** contiene gli oneri e proventi rilevati direttamente a patrimonio netto per operazioni diverse da quelle poste in essere con i soci. Le transazioni poste in essere con i soci, insieme al risultato del conto economico complessivo, sono invece presentate nel prospetto di movimentazione del patrimonio netto.

La **Situazione patrimoniale finanziaria** è redatta secondo lo schema che evidenzia la ripartizione di attività e passività "correnti/non correnti". Un'attività/passività è classificata come corrente quando soddisfa uno dei seguenti criteri:

- ci si aspetta che sia realizzata/estinta o si prevede che sia venduta o utilizzata nel normale ciclo operativo del Gruppo o
- è posseduta principalmente per essere negoziata oppure
- si prevede che si realizzi/estingua entro 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio
- in mancanza di tutte e tre le condizioni, le attività/passività sono classificate come non correnti.

Il **Rendiconto Finanziario** è stato predisposto applicando il metodo indiretto per mezzo del quale il risultato netto di periodo è rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento o finanziari.

Il prospetto di **Movimentazione del Patrimonio Netto** illustra le variazioni intervenute nelle voci del patrimonio netto relative a:



Gruppo Gabetti

- destinazione dell'utile di periodo della capogruppo e di controllate ad azionisti terzi;
- ammontari relativi ad operazioni con gli azionisti (acquisto e vendita di azioni proprie);
- ciascuna voce di utile e perdita al netto di eventuali effetti fiscali che, come richiesto dagli IFRS, sono alternativamente imputate direttamente a patrimonio netto (utili o perdite da compravendita di azioni proprie, utili e perdite attuariali generati da valutazione di piani a benefici definiti) o hanno contropartita in una riserva di patrimonio netto (pagamenti basati su azioni per piani di stock option);
- movimentazione della riserva da valutazione delle attività finanziarie disponibili per la vendita;
- l'effetto derivante da eventuali cambiamenti dei principi contabili.

Per ciascuna voce significativa riportata nei suddetti prospetti sono indicati i rinvii alle successive note esplicative nelle quali viene fornita la relativa informativa e sono dettagliate le composizioni e le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente.

Si segnala infine che per adempiere alle indicazioni contenute nella Delibera Consob n.15519 del 27 luglio 2006 "Disposizioni in materia di schemi di bilancio", sono stati predisposti, in aggiunta ai prospetti obbligatori, appositi dettagli di conto economico e stato patrimoniale consolidati con evidenza degli ammontari significativi delle posizioni o transazioni con parti correlate, indicati distintamente dalle rispettive voci di riferimento.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 sono i seguenti:



Gruppo Gabetti

Avviamento

Nel caso di acquisizioni di società, le attività, le passività e le passività potenziali acquisite e identificabili sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione. La differenza positiva tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto rettificato di pertinenza del Gruppo, è classificata come avviamento ed è iscritta in bilancio tra le attività immateriali.

Annualmente, o più frequentemente se vi sono indicatori di perdita di valore, il Gruppo Gabetti verifica la recuperabilità dell'avviamento.

Il valore recuperabile è il maggiore tra il *fair value* ed il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri sono attualizzati utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette il rendimento delle attività prive di rischio (titoli di stato) ed i rischi specifici dell'attività di Gruppo.

Se l'ammontare del valore recuperabile delle Cash Generating Units, sulle quali è stato allocato l'avviamento, è inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile; tale perdita di valore è iscritta a conto economico.

Altre immobilizzazioni immateriali

Nelle altre attività immateriali sono prevalentemente inclusi costi per software, marchi e ricerca e sviluppo.

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività verranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente.

In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale, le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.



Gruppo Gabetti

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile (se non diversamente indicato):

- concessioni, licenze e marchi	10%
- software	3 – 5 anni
- altre immobilizzazioni immateriali	20%

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono gli immobili, i terreni, gli impianti, i mobili e arredi, le macchine elettroniche, le migliorie su beni di terzi e le altre attrezzature per ufficio.

Sono iscritte in bilancio le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per il Gruppo futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile in seguito alla dismissione dello stesso.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero quando ha raggiunto la location e le condizioni necessarie per operare secondo le intenzioni del management, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Le attività possedute mediante contratti di leasing sia operativi che finanziari, qualora soddisfino i requisiti di IFRS 16, sono iscritte come attività (normalmente) materiali al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing.

La corrispondente passività verso la società di leasing è iscritta in bilancio tra i debiti finanziari.

Tali attività (diritti d'uso) sono ammortizzate in modo lineare sulla base del lease term.



Gruppo Gabetti

Le migliorie su beni di terzi sono classificate tra le immobilizzazioni materiali e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello in cui le migliorie possono essere utilizzate e quello della durata residua della locazione.

Fanno eccezione i terreni che non sono sottoposti ad ammortamento data la loro vita utile indefinita.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

In sede di transizione agli IAS/IFRS gli immobili sono stati valutati al *fair value* come sostituto del costo come previsto dall'IFRS 1.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

Terreni e fabbricati

- fabbricati	3%
--------------	----

Altri beni:

- mobili e arredi	12%-15%
- attrezzature d'ufficio	15%
- macchine elettroniche	20%
- EDP, impianti di sicurezza	20%-30%
- automezzi	25%
- migliorie beni di terzi	10%
- altri cespiti	20%
- diritti d'uso	<i>secondo la durata del contratto</i>



Gruppo Gabetti

Partecipazioni

Le partecipazioni in società collegate e a controllo congiunto sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto. Il rischio derivante da eventuali perdite eccedenti il patrimonio netto è rilevato in apposito fondo rischi nella misura in cui la partecipante è impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti della partecipata o comunque a coprire le perdite. Il valore delle partecipazioni comprensivo dell'avviamento è assoggettato a test di impairment annualmente.

Le altre partecipazioni (diverse da quelle in controllate, collegate e joint venture) sono incluse fra le attività non correnti o fra quelle correnti se sono destinate a permanere nel patrimonio del Gruppo per un periodo, rispettivamente, superiore o non superiore a 12 mesi e sono valutate in ossequio ad IFRS 9.

Attività possedute per la vendita

Le attività possedute per la vendita sono valutate al minore tra il loro precedente valore netto di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita.

Le attività sono classificate come possedute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico verrà recuperato mediante un'operazione di cessione, anziché tramite il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali. A tal fine la Direzione deve essere impegnata per la vendita, che dovrebbe concludersi entro 12 mesi dalla data di classificazione di tale voce.

Crediti commerciali

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura. I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato. Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.



Gruppo Gabetti

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

Crediti per operazioni di locazione finanziaria

Le operazioni di locazione finanziaria con terzi sono iscritte nel bilancio consolidato secondo la metodologia finanziaria che comporta l'iscrizione tra i crediti della quota capitale inclusa nei canoni attivi, a fronte dello storno del valore dei beni e dei relativi fondi di ammortamento.

Durante la vita del contratto i canoni sono ripartiti tra interessi attivi accreditati a conto economico per competenza, in funzione delle scadenze prefissate, e quote capitali che vengono imputate a riduzione del credito residuo.

I crediti scaduti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente sia come presunto valore d'incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate.

Per tutte le tipologie di credito, il passaggio a perdita avviene quando si ritiene che non vi siano più possibilità di recupero o che l'ammontare del credito renda antieconomico il recupero.

Titoli

Le azioni proprie detenute sono iscritte in deduzione del patrimonio netto. I profitti e le perdite derivanti dalla negoziazione di azioni proprie sono rilevati nel patrimonio netto senza transitare dal conto economico.

Gli investimenti in titoli detenuti sino a scadenza sono iscritti al costo ammortizzato eventualmente svalutato per perdite durevoli di valore.

Rimanenze

Tra le rimanenze sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di costruzione ed il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili simili per zone e tipologia.

Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di bilancio. Trattandosi tipicamente di beni non fungibili, il costo delle rimanenze viene valutato in modo specifico.



Gruppo Gabetti

Il valore netto di realizzo è il prezzo di vendita stimato nel normale svolgimento dell'attività al netto dei costi stimati di completamento nonché di quelli stimati necessari per realizzare la vendita. Le rimanenze sono solitamente svalutate fino al valore netto di realizzo sulla base di una valutazione eseguita per ogni singolo bene.

Quando le circostanze che precedentemente avevano causato una svalutazione delle rimanenze al di sotto del costo non sussistono più, l'ammontare della svalutazione viene stornato in modo tale che il nuovo valore contabile sia il minore tra il costo ed il valore netto di realizzo riallineato.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per le quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per il quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni, i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile, proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio.



Gruppo Gabetti

I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati tra le altre riserve.

L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

A seguito delle modifiche apportate alla regolamentazione del Fondo trattamento di fine rapporto dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, i criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande dal 1 gennaio 2007, sono stati modificati secondo le modalità previste dallo IAS 19 e le interpretazioni definite nel corso dell'anno dagli Organismi tecnici nazionali competenti.

Per effetto della Riforma della previdenza complementare di cui al suddetto Decreto, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 continueranno a rimanere in azienda configurando un piano a benefici definiti (obbligazione per i benefici maturati soggetta a valutazione attuariale), mentre le quote maturate a partire dal 1° gennaio 2007 (con l'eccezione dei dipendenti di aziende con meno di 50 dipendenti), per effetto delle scelte operate dai dipendenti, vengono destinate a forme di previdenza complementare o trasferite dall'azienda al fondo di tesoreria gestito dall'INPS, configurandosi a partire dal momento in cui la scelta è formalizzata dal dipendente, come piani a contribuzione definita (non più soggetti a valutazione attuariale).

Debiti e passività finanziarie

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.



Gruppo Gabetti

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito. Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, calcolato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee, applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare.

Per completezza d'informazione si comunica che Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 30 novembre 2023, ha



Gruppo Gabetti

comunicato l'ultimo perimetro delle società aderenti al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi rappresentano i flussi lordi di benefici economici dell'esercizio derivanti dallo svolgimento dell'attività ordinaria.

I ricavi sono rilevati quando si adempie l'obbligazione contrattuale (performance obligation) trasferendo il bene o servizio (ossia l'attività) promesso.

L'attività è trasferita quando il cliente ne acquisisce il controllo.

Il processo sottostante la rilevazione dei ricavi segue le fasi previste dall'IFRS 15:

□ identificazione del contratto: avviene quando le parti approvano il contratto (con sostanza commerciale) e individuano i rispettivi diritti ed obbligazioni e si ritiene probabile il percepimento del corrispettivo da parte del Gruppo;

□ identificazione delle performance obligation: le principali performance obligation identificate, vale a dire promesse di trasferimento di beni e servizi, sono distinte in:

- Provvigioni di intermediazione diretta;
- Up front fee e royalties legate al franchising immobiliare;
- Servizi tecnici legati alla valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare di terzi;
- Mediazione creditizia e assicurativa.

□ determinazione del transaction price: è l'importo complessivamente contrattualizzato con la controparte, avuto riguardo all'intera durata contrattuale; il Gruppo ha definito che la durata contrattuale è quella derivante dai vincoli contrattuali tra le parti;

□ allocazione del transaction price alle performance obligation: l'allocazione avviene proporzionalmente ai rispettivi stand alone selling price, stimati applicando un margine appropriato al costo di acquisto del bene/servizio.

□ rilevazione dei ricavi: i ricavi sono rappresentati al netto di sconti, abbuoni e resi e rilevati solo al completamento del trasferimento al cliente del bene o servizio promesso, che può avvenire in uno specifico momento temporale (at a point in time) o nel continuo (over time).



Gruppo Gabetti

Con riferimento all'attività di appaltatore, i ricavi vengono rilevati secondo quanto previsto dall'IFRS 15 paragrafo 35 lettera c):

"L'entità trasferisce il controllo del bene o servizio nel corso del tempo, e pertanto adempie l'obbligazione di fare e rileva i ricavi nel corso del tempo, se è soddisfatto uno dei seguenti criteri:

a) *il cliente simultaneamente riceve e utilizza i benefici derivanti dalla prestazione dell'entità man mano che quest'ultima la effettua;*

b) *la prestazione dell'entità crea o migliora l'attività (per esempio, lavori in corso) che il cliente controlla man mano che l'attività è creata o migliorata o*

c) *la prestazione dell'entità non crea un'attività che presenta un uso alternativo per l'entità e l'entità ha il diritto esigibile al pagamento della prestazione completata fino alla data considerata."*

Dividendi

I dividendi delle società partecipate non consolidate sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

Criteri di conversione delle poste in valuta

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

I bilanci separati di ciascuna società appartenente al Gruppo vengono preparati nella valuta dell'ambiente economico primario in cui essa opera (valuta funzionale). Ai fini del bilancio consolidato la valuta funzionale del Gruppo e la valuta di presentazione del bilancio consolidato è l'euro. Nella preparazione dei bilanci delle singole entità, le operazioni in valute diverse dall'euro sono inizialmente rilevate ai cambi alle date delle stesse.



Gruppo Gabetti

Alla data di bilancio le attività e le passività monetarie denominate nelle succitate valute sono riespresse ai cambi correnti a tale data.

Le differenze di cambio emergenti dalla regolazione delle poste monetarie e dalla riesposizione delle stesse ai cambi correnti alla fine dell'esercizio sono imputate al conto economico dell'esercizio.

Le differenze cambio derivanti da un elemento monetario che fa parte di un investimento netto in una gestione estera sono rilevate nel conto economico del bilancio separato dell'entità che redige il bilancio. Nel bilancio consolidato, tali differenze cambio sono rilevate in una componente separata di patrimonio netto e contabilizzate a conto economico al momento della dismissione dell'investimento netto.

Ai fini della presentazione del bilancio consolidato, le attività e le passività delle imprese controllate estere, le cui valute funzionali sono diverse dall'euro, sono convertite ai cambi correnti alla data di bilancio. I proventi e gli oneri sono convertiti ai cambi medi del periodo. Le differenze cambio emergenti sono rilevate nella voce del patrimonio netto "Riserva di traduzione"; tale riserva è rilevata nel conto economico come provento o come onere nel periodo in cui la relativa impresa controllata è ceduta.



Gruppo Gabetti

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2024

IAS 1 "Classification of Liabilities as Current or Non-current": • Classification of Liabilities as Current or Noncurrent (pubblicato il 23 gennaio 2020); • Classification of Liabilities as Current or Noncurrent - Deferral of Effective Date (pubblicato il 15 Luglio 2020); • Non-current Liabilities with Covenants (pubblicato il 31 ottobre 2022)	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 sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2024, ma è comunque consentita un'applicazione anticipata.
IFRS 16 "Lease Liability in a Sale and Leaseback" (pubblicato il 22 settembre 2022)	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 applicano dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata.
IAS 7 "Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements" (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 sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2024, con la possibilità di applicazione anticipata.



Gruppo Gabetti

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora in vigore e non adottati anticipatamente dal Gruppo

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

IAS 21 "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability" (pubblicato il 15 agosto 2023)

Nell'agosto 2023, lo IASB ha pubblicato il documento Lack of Exchangeability (Amendments to IAS 21). L'emendamento chiarisce quando una valuta non può essere convertita in un'altra, come stimare il tasso di cambio e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica entra in vigore dal 1° gennaio 2025. Tuttavia, è consentita la sua applicazione anticipata. Non si prevedono impatti per il bilancio della Società.

IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures" (pubblicato il 9 Maggio 2024)

A maggio 2024, l'IASB ha emesso il nuovo standard IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability Disclosures". Il nuovo principio consente alle società controllate che applicano i principi contabili internazionali, in presenza di determinate condizioni, di fornire un'informativa di bilancio ridotta alleggerendo in questo modo gli oneri per la preparazione del bilancio. Il nuovo standard, che non ha impatti per il bilancio della società, è efficace per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2027 o in seguito, con adozione anticipata consentita. Il nuovo standard deve ancora essere approvato dall'UE.

IFRS 18 "Presentation and Disclosure in Financial Statements" (pubblicato il 9 aprile 2024)

Ad aprile 2024, lo IASB ha emesso il nuovo standard IFRS 18 "Presentazione e informazioni integrative nel bilancio che sostituisce lo IAS 1 "Presentazione del bilancio". Il nuovo standard contiene nuove linee guida su come strutturare il Conto economico nonché i requisiti di informativa per le misure di performance definite dal management. Il nuovo standard è efficace per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2027 o in seguito, con adozione anticipata consentita. La società sta attualmente valutando l'impatto dell'IFRS 18 sulla presentazione del suo bilancio. Il nuovo standard deve ancora essere omologato dall'UE.

Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 - Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments – (pubblicato il 30 Maggio 2024)
Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 (pubblicato il 18 Dicembre 2024)
Annual Improvements Volume 11 (pubblicato il 18 luglio 2024)

Durante l'anno 2024, l'IASB ha emesso emendamenti a molteplici standard IFRS, derivanti dal progetto annuale di miglioramenti dello IASB. Questi comprendono cambiamenti nella terminologia e modifiche redazionali relative all'IFRS 1 "Prima adozione degli International Financial Reporting Standards", IFRS 7 "Strumenti finanziari: informazioni integrative" e alla relativa Guida all'applicazione dell'IFRS 7, all'IFRS 9 "Strumenti finanziari", all'IFRS 10 "Bilancio consolidato" e allo IAS 7 "Rendiconto finanziario". Le modifiche saranno efficaci per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2026 o successivamente, con adozione anticipata consentita. Gli emendamenti devono ancora essere omologati dall'UE. LA Società valuterà gli impatti derivanti dall'applicazione del principio.

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio le società del Gruppo Gabetti hanno effettuato tra di esse operazioni a normali condizioni di mercato.

Le operazioni significative svolte tra società consolidate che hanno dato origine a ricavi e costi, crediti e debiti, sono state eliminate. Le altre operazioni intercorse con società del Gruppo non consolidate sono evidenziate nelle successive note al bilancio consolidato.



Gruppo Gabetti

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 31/12/2024

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		81		278	31	786		
G Rent S.p.A.		544		84	169	34		
Professionecasa S.p.A.		2.028		582	842	36		
Totale collegate		2.653		944	1.042	856		
Società consociate								
Albarella S.r.l.					2			
Marcegaglia Holding S.r.l.		226		3	319	3		
Canonici Salvatore				8		8		
Canonici Andrea				12		8		
Euro Energy Group S.r.l.		7			19			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		67			238			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		13						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		75			84			
Marcegaglia Investments S.r.l.			20.303	2.643				1.303
Marcegaglia Plates S.r.l.		41			82			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		97			159			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		114			180			
Esperia Investor S.r.l.		650				2		
Totale consociate		1.290	20.303	2.666	1.083	21		1.303
TOTALE		3.943	20.303	3.610	2.125	877		1.303
Totale Consolidato	1.364	144.852	48.964	107.348	218.193	195.675	1.114	4.904
Percentuale su totale Gruppo	0%	3%	41%	3%	1%	1%	0%	27%

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.

Operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso dell'esercizio il Gruppo non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.



Gruppo Gabetti

Eventi e operazioni significative non ricorrenti (DEM/6064293 del 28.07.2006)

Non si segnalano operazioni ed eventi significativi non ricorrenti.

Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che le società Gabetti Agency S.p.A., Gabetti Lab S.p.A. e GLab Costruzioni S.r.l., hanno fruito nell'esercizio di sgravi relativamente a contributi INPS per un totale di euro 43 mila.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Si rimanda a quanto riportato nel medesimo paragrafo in Relazione sulla Gestione.



Gruppo Gabetti

GRUPPO GABETTI**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO****ATTIVITA' NON CORRENTI****Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali**

Per le immobilizzazioni materiali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note al bilancio, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell'esercizio ed i saldi finali.

Il dettaglio della voce è il seguente:

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- <i>Terreni e fabbricati</i>		
- Fabbricati	2	2
- Diritto d'uso immobili	6.779	5.104
- Totale terreni e fabbricati	6.781	5.106
- <i>Altri beni</i>		
- Mobili ed attrezzature d'ufficio	347	424
- Macchine elettroniche	194	186
- Diritto d'uso automezzi	805	856
- Altre immobilizzazioni materiali	74	104
- Migliorie beni di terzi	281	307
- Totale altri beni	1.701	1.876
- <i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>		
- Immobilizzazioni in corso e acconti	0	16
Totale immobilizzazioni materiali	8.482	6.998

La voce *terreni e fabbricati* al 31 dicembre 2024 si è incrementata di euro 1.675 mila. Tale incremento è dovuto all'iscrizione di nuovi contratti di leasing per euro 316 mila, tra i quali i contratti dei nuovi uffici di Roma e Bari della società Gabetti Agency S.p.A. relativi al settore GHV, al rinnovo di alcuni contratti per euro 3.104



Gruppo Gabetti

mila, tra i quali il contratto della sede territoriale di Roma e l'iscrizione del contratto di locazione della società acquisita Sea Gestioni S.r.l. per euro 76 mila, al netto dei decrementi dell'esercizio per euro 112 mila e della quota di ammortamento pari ad euro 1.709.

La voce inoltre comprende n. 2 cantine detenute in proprietà dalla controllata Gabetti Agency S.p.A. pari ad euro 2 mila.

La voce *altri beni* registra un decremento di euro 175 mila, dovuto dalla quota di ammortamento pari ad euro 573 mila (di cui euro 309 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso di automezzi e altri beni riferito all'applicazione dell'IFRS 16), parzialmente compensata dagli acquisti effettuati nell'esercizio per euro 138 mila (di cui euro 16 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti), principalmente sostenuti per la nuova sede territoriale di Modena Strada Scaglia Est. 144, per la sede di Milano in via Quaranta nr 40, oltre che per l'acquisto di macchine contabili ed elettroniche, di attrezzature d'ufficio e di mobili e arredi, dai beni della nuova società acquisita Sea Gestioni S.r.l. per euro 3 mila, dalla stipula di nuovi contratti di noleggio auto per euro 358 mila, al netto dei decrementi netti dell'esercizio pari ad euro 101 mila.

Le tabelle seguenti riepilogano le poste interessate dalla contabilizzazione dei leasing sulla base dello standard IFRS 16 adottato a partire dal 1° gennaio 2019:

Diritto d'uso (importi in migliaia di euro)	Valore iniziale All'1.1.2024	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.24-31.12.24	Valore finale Al 31.12.2024
Contratti di locazione immobiliare	5.104	3.496	-112	-1.709	6.779
Noleggio flotta aziendale	855	358	-101	-309	803
Macchine elettroniche	5	0	0	-3	2
Totale	5.964	3.854	-213	-2.021	7.584

Passività finanziaria (importi in migliaia di euro)	Valore iniziale All'1.1.2024	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.24-31.12.24	Riduzione per chiusura contratto 1.1.24-31.12.24	Oneri finanziari 1.1.24-31.12.24	Valore finale Al 31.12.2024
Contratti di locazione immobiliare	5.322	3.496	-1.679	-126	279	7.013
Noleggio flotta aziendale	835	358	-301	-102	31	790
Macchine elettroniche	5	0	-3	0	0	2
Totale	6.162	3.854	-1.983	-228	310	7.805

Di seguito si illustra la suddivisione della passività finanziaria per fasce temporali:



Gruppo Gabetti

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 31.12.2024
Contratti di locazione immobiliare	1.689	5.166	158	7.013
Noleggio flotta aziendale	312	477	0	789
Macchine elettroniche	3	0	0	3
Totale	2.004	5.643	158	7.805

Nota n. 2: Impairment

Al 31 dicembre 2024 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, 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.

Il *test d'impairment* svolto al 31 dicembre 2024 non ha evidenziato necessità di svalutazioni a livello di bilancio consolidato.

In base allo IAS 36, il valore recuperabile di un'attività o di una unità generatrice di flussi di cassa è il maggiore tra il suo *fair value* (valore equo) dedotti i costi di vendita e il suo valore d'uso basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa operativi che si prevede abbiano origine da un'attività o da un'unità generatrici di flussi di cassa.

In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2024 si è proceduto a sottoporre tale avviamento ad un *impairment test* con l'obiettivo di valutare l'eventuale eccedenza del valore contabile rispetto al valore recuperabile ad esso attribuito.

Il *test di impairment* della CGU rappresentata dalle società di servizi detenute da Tree Real Estate è stato effettuato ricorrendo alla configurazione di valore basata sul *value in use* o valore d'uso. Questa impostazione ha comportato da un lato la verifica che i piani delle società e le aggiornate ipotesi del Management fossero coerenti con le regole dettate dallo IAS 36 e dall'altro la stima dei flussi di cassa operativi così come richiesto dallo stesso principio.

A partire dall'esercizio 2015, la Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing* degli *impairment* dell'avviamento iscritto in bilancio, attraverso



Gruppo Gabetti

un'elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate, sviluppando modelli di DCF "*Discounted cash flow*" e verificando anche l'esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli).

I modelli valutativi utilizzati per la stima del valore d'uso incorporano un flusso terminale o *terminal value*, in sintonia con la prospettiva di continuità aziendale delle società che compongono la CGU oggetto di analisi.

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 lungo il periodo di Piano.

In tale contesto, gli Amministratori monitoreranno pertanto sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti delle stime di recuperabilità del valore di iscrizione sopra esposti.

Qualora si dovessero in futuro consuntivare risultati significativamente diversi dalle stime effettuate, non si può escludere che potrebbero essere necessarie rettifiche, ad oggi non prevedibili, al valore contabile dell'avviamento iscritto in bilancio.

E' inoltre presente un avviamento implicito nel valore della partecipazione in looota S.r.l. per euro 402 mila, società acquisita nel 2022 e di cui nel corso del 2023 è stata incrementata la partecipazione sino al 25% delle quote. La società ha verificato la tenuta del valore iscritto sulla base del piano 25-26 fornito dagli amministratori ed utilizzando come metodologia quella dei "*multipli sull'EBITDA e sui Ricavi*". Tale esercizio ha confermato un valore della società superiore al valore iscritto a bilancio.

CGU Tree Real Estate

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* interamente detenuta dal Gruppo Gabetti, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (*Gabetti Franchising Agency*) e nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*).

Inoltre Tree Re detiene il 25,18% di Professionecasa S.p.A., quota che si è incrementata nel corso del 2024 rispetto al 13,56% a seguito dell'aumento di capitale di euro 600 mila deliberato dall'Assemblea straordinaria di Professionecasa in data 20 dicembre 2024, di cui Tree Re ne ha sottoscritto euro 535 mila.



Gruppo Gabetti

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2024 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi sulla base del budget 2025 e del piano 2024-2026 con riferimento all'anno 2026.

Invece per quanto riguarda Professionecasa sono stati considerati i flussi futuri di cassa operativi sulla base del budget 2025 e del piano 2026-2028.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società; è stato considerato un fattore *g* di crescita pari all'1%, in considerazione delle attese inflazionistiche (in linea con l'anno precedente).

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 3,6% (in considerazione che le aziende del *panel* utilizzato risultano dimensionalmente più grandi rispetto alla CGU in oggetto) ed un additional risk premium dello 1,5%, quest'ultimo in crescita rispetto all' 1% del 2023 (in considerazione di alcune stime inserite a piano ritenute sfidanti con riferimento al 2026).

Lo IAS 36 precisa infatti che un tasso di attualizzazione che rifletta *"le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività corrisponde al rendimento che gli investitori richiederebbero se si trovassero nella situazione di dover scegliere un investimento che generasse flussi finanziari di importi, tempistica e rischio equivalenti a quelli che l'entità si aspetta che derivino dall'attività in oggetto"*.

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (*Ke*) è stata stimata pari all' 12,40% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (*Kd*) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 5,01%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 12,87% (11,37% oltre ad un additional risk dell'1,50% - nell'esercizio 2023 era stato pari al 13,56%).

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio consolidato risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno



Gruppo Gabetti

dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa compresa la quota detenuta in Professionecasa.

Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (*Enterprise Value/Ebitda*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri (Anywhere Real Estate Inc., Re/Max Holdings Inc, LSL Property Service Plc, The Property Franchise Group Plc, Bridgemarq Real Estate Service Inc, M Winkworth Plc, Foxtons Group Plc).

Nota n. 3: Immobilizzazioni immateriali

Al 31 dicembre 2024 il totale della voce è pari ad euro 7.216 mila (euro 6.929 mila al 31 dicembre 2023). Di seguito evidenziamo il riepilogo della voce immobilizzazioni immateriali:

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Concessioni, licenze e marchi	54	63
- Software	984	797
- Altre immobilizzazioni immateriali	50	80
- Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	369	230
- Avviamento	5.759	5.759
Totale immobilizzazioni immateriali	7.216	6.929

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

La voce rileva principalmente i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* delle società del Gruppo. L'ammortamento del periodo pari ad euro 12 mila, è parzialmente compensato dai costi sostenuti per la registrazione del marchio "AssicuraRe" pari ad euro 3 mila.

Software

Il saldo presenta un incremento di euro 187 mila, principalmente dovuto al nuovo gestionale contratti nella società Gabetti Agency per euro 98 mila (di cui euro 77 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti), all'implementazione della nuova piattaforma della società Tree Real Estate S.r.l. per euro 147 mila, alla nuova piattaforma digitale legata al nuovo progetto Gabetti Smart Home per la



Gruppo Gabetti

società Abaco Team S.p.A. per euro 197 mila (di cui euro 153 mila riclassificato dalle immobilizzazioni in corso e acconti), allo sviluppo di un nuovo software legato allo Smart Building, allo sviluppo di un gestionale di servizi da offrire agli affiliati e all'implementazione di software già esistenti nella società Gabetti Lab S.p.A. per euro 255 mila, all'implementazione del software gestionale per la gestione dei mutui per la società Monety S.p.A. per euro 20 mila e al software della nuova società acquisita Sea Gestioni S.r.l. per euro mille, parzialmente compensati dagli ammortamenti del periodo per euro 531 mila.

La vita utile dei programmi viene considerata non superiore a 3 anni per software applicativi generici e non superiore a 5 anni per i sistemi informativi aziendali.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Il saldo al 31 dicembre 2023 pari ad euro 230 mila era in parte riferito per euro 153 mila, ai costi sostenuti per la nuova piattaforma digitale legata al nuovo progetto Gabetti Smart Home per la società Abaco Team S.p.A. e per euro 77 mila ai costi sostenuti per il nuovo gestionale contratti per la società Gabetti Agency S.p.A.. Tali importi nel 2024 sono stati riclassificati nella voce *Software*.

Il saldo al 31 dicembre 2024 pari ad euro 369 mila è riferito per euro 68 mila ai costi sostenuti per la nuova piattaforma per la società Tree Real Estate S.r.l., per euro 16 mila ai costi sostenuti per il nuovo sito GHV-Santandrea per la società Gabetti Agency S.p.A., per euro 220 mila ai costi sostenuti per la nuova piattaforma peritale per la società Abaco Team S.p.A. e per euro 64 mila ai costi sostenuti per il nuovo progetto *workflow* presenze e per l'*upgrade* del software "JD Edwards EnterpriseOne" per la Capogruppo.

Per le immobilizzazioni immateriali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell'esercizio ed i saldi finali.

Avviamenti

Per maggiori dettagli sui valori degli avviamenti pari ad euro 5.759 mila, che sono relativi al Gruppo Tree Real Estate per euro 5.125 mila, alla società Monety S.p.A. per euro 102 mila, derivante dall'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. relativo all'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa e sempre in relazione a Monety S.p.A. per euro 532 mila derivante dall'acquisizione della società Mutuisci S.r.l., si rimanda alla precedente Nota n. 2.



Gruppo Gabetti

Nota n. 4: Partecipazioni

La voce è composta dalle partecipazioni nella società Wikicasa S.r.l., nella società G Rent S.p.A., nella società Professionecasa S.p.A., nella società looota S.r.l. e nella società Re Factor S.r.l..

Di seguito si riporta il dettaglio della voce:

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
Wikicasa S.r.l.	398	541
G Rent S.p.A.	2	177
Professionecasa S.p.A.	815	273
looota S.r.l.	562	562
Re Factor S.r.l.	33	0
Partecipazioni	1.810	1.553

Informativa richiesta dall'IFRS 12 in relazione a "partecipazioni in accordi a controllo congiunto e società collegate".

WIKICASA SRL

Via Ascanio Sforza n. 85

Quota di possesso 28,73% indirettamente tramite Abaco Team SpA

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2023 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	1.694.388
(ii) Attività non correnti	864.340
(iii) Passività correnti	- 884.960
(iv) Passività non correnti	- 1.673.768
(v) Ricavi	3.719.654
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 1.533.345
(ix) Totale conto economico complessivo	- 1.533.345



Gruppo Gabetti

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))		762.096
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	-	180
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	-	263.668
(d) Svalutazioni e ammortamenti	-	361.053
(e) Interessi attivi		-
(f) Interessi passivi	-	13.689
(g) Imposte sul reddito		-

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2024 è stato svalutato per euro 441 mila, rideterminato applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2024 (28,73%) al risultato del periodo 01/01/2023 – 31/12/2023 (negativo di euro 1.533 mila), conseguito dalla società collegata. A seguito dell'aumento a pagamento del capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 14 aprile 2023, Abaco Team S.p.A. ha effettuato un versamento pari ad euro 298.238,70. Al 31 dicembre 2024 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 398 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2023 (ultimo bilancio approvato).

Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata, né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

Non vi sono restrizioni alla capacità di Wikicasa S.r.l. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Abaco Team S.p.A..



Gruppo Gabetti

G RENT S.p.A.

Via Bernardo Quaranta n. 40 - Milano

Quota di possesso 14,20% diretta

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

Situazione economica-finanziaria al 30 settembre 2024 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti		1.168.877
(ii) Attività non correnti		555.613
(iii) Passività correnti	-	1.877.265
(iv) Passività non correnti		152.775
(v) Ricavi		484.120
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	-	730.431
(ix) Totale conto economico complessivo	-	730.431

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))		1.105.735
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	-	120.000
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))		-
(d) Svalutazioni e ammortamenti	-	157.505
(e) Interessi attivi		-
(f) Interessi passivi	-	75
(g) Imposte sul reddito		-

La partecipazione al 31 dicembre 2024 è stata svalutata di euro 175 mila. Tale svalutazione è stata determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2024 (14,20%) al risultato del periodo 01/07/2023 – 31/12/2023 (negativo di euro 503 mila) e al risultato del periodo 01/01/2024 – 30/09/2024 (negativo di euro 730 mila), conseguiti dalla società collegata. Al 31 dicembre 2024 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 2 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 e la relazione finanziaria trimestrale della partecipata con chiusura il 30 settembre 2024 (ultima situazione approvata).

La società G Rent S.p.A. non ha un'esposizione finanziaria verso le società del Gruppo. L'esposizione commerciale al 30/09/2024 pari ad euro 1.239 mila è così composta: per euro 379 mila verso Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 106



Gruppo Gabetti

mila verso Gabetti Agency S.p.A., per euro 4 mila verso Abaco Team S.p.A. e per euro 750 mila verso fornitori terzi, esclusivamente soggetti nazionali.

Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata, né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

Non vi sono restrizioni alla capacità di G Rent S.p.A. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Gabetti Property Solutions S.p.A..

PROFESSIONECASA S.p.A.

Via Bernardo Quaranta n. 40 - Milano

Quota di possesso 25,18% indirettamente tramite Tree Real Estate S.r.l.

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2023 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	4.434.800
(ii) Attività non correnti	456.613
(iii) Passività correnti	- 4.752.232
(iv) Passività non correnti	- 143.556
(v) Ricavi	4.292.428
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	61.377
(ix) Totale conto economico complessivo	61.377

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	190.639
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	-
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	-
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 185.485
(e) Interessi attivi	9.095
(f) Interessi passivi	- 256
(g) Imposte sul reddito	- 15.202

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2024 è stato rideterminato applicando la percentuale di interessenza al risultato del periodo 01/01/2023 – 31/12/2023



Gruppo Gabetti

conseguito dalla società collegata applicando una rivalutazione di euro 6 mila. A seguito dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'assemblea straordinaria dei soci in data 20 dicembre 2024, Tree Real Estate S.r.l. ha effettuato un versamento in conto futuro aumento di capitale, mediante rinuncia di crediti diversi pari ad euro 534.627,00. Al 31 dicembre 2024 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 815 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2023 (ultimo bilancio approvato).

Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata, né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

Non vi sono restrizioni alla capacità di Professionecasa S.p.A. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Gabetti Property Solutions S.p.A..

IOOOTA S.r.l.

Via Molino Rosso n. 8 - Imola (BO)

Quota di possesso 25,00% indirettamente tramite Gabetti Lab S.p.A.

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2023 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	1.292.942
(ii) Attività non correnti	475.732
(iii) Passività correnti	- 958.898
(iv) Passività non correnti	- 812.126
(v) Ricavi	1.384.360
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 15.904
(ix) Totale conto economico complessivo	- 15.904



Gruppo Gabetti

Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	71.991
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	-
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	-
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 292.372
(e) Interessi attivi	-
(f) Interessi passivi	- 12.471
(g) Imposte sul reddito	15.381

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2024 è stato svalutato per euro 133, rideterminato applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2024 (25%) al patrimonio netto pro quota risultante dal bilancio d'esercizio al 31/12/2023 (euro 159 mila) e confrontando il valore così determinato con la partecipazione detenuta dal Gruppo. Al 31 dicembre 2024 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è rimasto pressochè invariato quindi pari ad euro 562 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2023 (ultimo bilancio approvato).

RE FACTOR S.r.l.

Via Degli Olivetani n. 10/12 - Milano

Quota di possesso 33,33% indirettamente tramite Gabetti Lab S.p.A.

Metodo di consolidamento: criterio del costo

La partecipazione in Re Factor S.r.l. è stata acquisita nel corso del 2024.

Nota n. 5: Attività fiscali differite

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Imposte anticipate - IRES	8.954	8.501
- Imposte anticipate - IRAP	39	37
Attività fiscali differite	8.993	8.538



Gruppo Gabetti

Le imposte anticipate sono calcolate sulla base dell'ammontare complessivo delle differenze temporanee tra il valore di un'attività o di una passività secondo criteri civilistici e quello secondo criteri fiscali, applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

La voce include principalmente le imposte sulle differenze temporanee calcolate su fondi svalutazione crediti e sulle perdite fiscali delle società appartenenti al Gruppo e rientranti nel consolidato fiscale.

Alla data di bilancio, il Gruppo dispone di perdite pregresse non utilizzate per un ammontare complessivo pari ad euro 89.381 mila (euro 89.511 mila nel 2023).

Di tali perdite:

- sono iscritte in bilancio imposte differite attive per euro 5.798 mila con riferimento ad un ammontare di perdite pregresse utilizzabili per un importo di euro 24.158 mila (relative all'esercizio 2008 e 2009);
- in via prudenziale non sono state iscritte in bilancio le imposte differite attive sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri su un ammontare complessivo pari ad euro 65.223 mila (euro 73.112 nel 2023) rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi, in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi attesi.

Dal punto di vista delle imposte differite attive, tali scelte prudenziali hanno comportato:

- la presenza in bilancio di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 5.798 mila (euro 3.936 mila nel 2023);
- la mancata iscrizione di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 15.654 mila al 31 dicembre 2024 (euro 17.547 mila nel 2023).

Per la descrizione analitica degli importi relativi alla fiscalità differita attiva si rimanda al prospetto allegato alle presenti note.

Nota n. 6: Altri crediti finanziari a lungo termine

Tale voce pari ad euro 74 mila (euro 78 mila al 31 dicembre 2023) include la quota a lungo termine relativa ai crediti finanziari infruttiferi nei confronti dei soci delle società deconsolidate nell'esercizio 2020 (Professione casa Milano, Roma e Verona).



Gruppo Gabetti

Tali crediti finanziari sono stati attualizzati alla media denaro/lettera IRS+3% spread sulla base dei vari flussi di cassa. L'effetto del rientro dell'attualizzazione è pari ad euro 4 mila.

Nota n. 7: Altre attività a lungo termine

Tale voce pari ad euro 189 mila (euro 217 mila al 31 dicembre 2023) comprende i depositi cauzionali costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale e i depositi cauzionali riferiti al noleggio auto.

Tale voce si è decrementata per euro 28 mila, principalmente a seguito della restituzione di depositi cauzionali pari ad 51 mila, parzialmente compensata dal consolidamento della nuova società Sea Gestioni S.r.l. per euro 12 mila e alla sottoscrizione di nuovi contratti di affitto pari ad euro 11 mila.

ATTIVITA' CORRENTI

Nota n. 8 Rimanenze

La voce rimanenze pari ad euro 2.470 mila comprende il valore delle rimanenze finali al 31/12/2024 degli immobili destinati alla vendita detenuti dalla società Recrea S.r.l.. Tale voce è composta dal valore di acquisto degli immobili rogitati nel corso del 2024, pari ad euro 2.220 mila, incrementato dal valore delle spese (euro 250 mila) relative alle parcelle dei notai e alle mediazioni immobiliari sostenute nel 2024 e riferite agli immobili rogitati acquistati nel 2024.



Gruppo Gabetti

Nota n. 9 Crediti commerciali ed altri crediti a breve termine

La voce crediti commerciali ed altri crediti a breve termine è così composta:

Crediti verso clienti:

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Clienti per mediazioni immobiliari	1.756	1.414
- Clienti per attività di franchising	1.642	2.066
- Clienti per servizi tecnici	22.263	108.528
- Clienti per fatture da emettere	106.179	156.243
- Clienti per pratiche in contenzioso	7.093	7.483
- Altri	3.934	5.253
Totale crediti verso clienti	142.867	280.987
Totale fondi svalutazione crediti	-30.542	-29.116
Totale crediti netti verso clienti	112.325	251.871

Il decremento pari ad euro 139.546 mila è dovuto principalmente a minori crediti per servizi tecnici e a minori crediti per fatture da emettere, soprattutto relativi a Gabetti Lab in relazione alle attività svolte legate al business della riqualificazione energetica (superbonus, sismabonus).

Nell'ambito dell'attività di arranger (attività di riqualificazione svolta non direttamente ma con il supporto di appaltatori esterni) Gabetti Lab ha rilevato, nei rispettivi esercizi di maturazione tra il 2019 e il 2023, i ricavi connessi agli accordi in essere con tali appaltatori.

Con riferimento ai crediti relativi a tali attività, le offerte commerciali perfezionate dalla Gabetti Lab prevedevano, di norma, il pagamento da parte del condominio della totalità ovvero di parte degli importi dovuti per l'esecuzione degli interventi previsti per il tramite della cessione del credito tramite sconto in fattura. A seguito delle modifiche normative intervenute nel maggio 2024 sulla disciplina dei bonus fiscali, gli interventi veicolati dalla Gabetti Lab non aventi le caratteristiche richieste dalla novella legislativa per beneficiare della cessione del credito ovvero dello sconto in fattura, sono divenuti inattuabili. Di conseguenza la Gabetti Lab ha



Gruppo Gabetti

cancellato i relativi crediti per fatture da emettere rilevando una componente negativa di conto economico per euro 81,1 milioni.

Come da previsione contrattuale, avvalorata anche da un confronto con professionisti terzi indipendenti incaricati dalla Gabetti Lab, tale cancellazione ha comportato un corrispondente adeguamento dei debiti per fatture da ricevere per segnalazioni passive sui medesimi cantieri rilevando una componente positiva di conto economico per euro 66,8 milioni.

I fondi svalutazione crediti sono stati calcolati per rappresentare un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

Tra i fondi svalutazione crediti sono inseriti valori relativi ad una posizione di Gabetti Lab per la quale sono iniziate le attività propedeutiche all'avvio di un arbitrato nei primi mesi del 2025.

Per il dettaglio suddiviso per tipologia, rischio e scadenza si rimanda alla successiva nota n. 35.



Gruppo Gabetti

Altri crediti a breve termine:

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Risconti attivi	582	923
- Altri crediti	4.228	5.256
- Acconti a fornitori	2.959	461
- Crediti verso dipendenti	36	37
Totale crediti verso altri	7.805	6.677

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Risconti attivi	582	923
- Altri crediti	4.228	5.256
- Acconti a fornitori	2.959	461
- Crediti verso dipendenti	36	37
Totale crediti verso altri	7.805	6.677

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Fondi per imposte differite - IRES	406	455
- Fondi per imposte differite - IRAP	27	28
Totale passività fiscali differite	433	483

Gli *altri crediti* includono principalmente il credito rilevato da Gabetti Lab S.p.A. relativo all'anticipo su future acquisizioni di crediti d'imposta in materia di ecobonus (euro 385 mila), i crediti verso le società Professionecasa S.p.A. e Grimaldi Franchising S.p.A., i crediti rilevati da Abaco Team S.p.A. legati alla rifatturazione di spese vive sostenute su alcune commesse e i crediti da piano di riparto del Consorzio Work & Build in Liquidazione.



Gruppo Gabetti

Gli *acconti a fornitori* comprendono l'anticipo per l'acquisizione delle società Italy Assistance Saemicard s.r.l. e Artigiano On Line S.r.l. da parte di Gabetti Lab S.p.A., perfezionata a gennaio 2025 (euro 2.240 mila).

Crediti tributari:

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Erario c/IVA	2.217	107
- Altri crediti tributari	24.379	46.701
Totale fondo svalutazione su crediti tributari	-1.874	-5.365
Totale altri crediti tributari	24.722	41.443

I crediti verso l'erario per IVA sono immediatamente ed integralmente recuperabili con l'eventuale debito IVA dei mesi successivi, pertanto sono considerabili a breve termine e non suscettibili di svalutazione.

Gli altri crediti tributari sono composti dai crediti presenti nel cassetto fiscale di Abaco Team Engineering S.r.l., Gabetti Lab S.p.A., Voxel S.p.A. e Glab Costruzioni S.r.l. relativi agli incentivi fiscali su riqualificazione degli immobili per euro 21.869 mila, oltre che dai crediti IRES (ritenute d'acconto subite) e da crediti IRAP.

La voce include anche i crediti IRAP derivanti dalla trasformazione dell'ACE del 2014 e non utilizzati in quanto, scadute le cinque rate costanti, il credito non utilizzato è diventato illimitatamente utilizzabile a partire dal 2019. La quota residua post-utilizzo 2023 è pari ad euro 3 mila.

Il fondo svalutazione crediti tributari, pari ad euro 1.874 mila, è stato iscritto per euro 1.792 mila per rappresentare il presumibile valore di realizzo dei crediti presenti nel cassetto fiscale (al valore di cessione agli istituti di credito) e comprende, inoltre, la parziale svalutazione di altri crediti tributari in quanto è incerta la loro totale recuperabilità.



Gruppo Gabetti

Nota n. 10: Altri crediti finanziari a breve termine

La voce altri crediti finanziari a breve termine, pari ad euro 1.290 mila, è rappresentata 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, sulle quali sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 56 mila e dalle quote a breve attualizzate relative ai finanziamenti detenuti verso i soci delle società Professionecasa Milano, Roma e Verona deconsolidate nel 2020.

Nel mese di febbraio le società Gabetti Mutuicasa S.p.A. e Gabetti Agency S.p.A. hanno ceduto i residui crediti pecuniari derivanti da finanziamenti ipotecari e chirografari vantati verso debitori ed erogati direttamente dalle società sino al 31 dicembre 1997. Si precisa che i suddetti crediti erano interamente svalutati.

I crediti sono stati ceduti pro soluto per un complessivo importo di euro 44 mila, generando una plusvalenza di medesimo importo.

Nota n. 11: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2024 la voce risulta pari ad euro 24.443 mila, in aumento di euro 1.253 mila rispetto ad euro 23.190 mila di fine esercizio precedente, comprensiva di euro 18 mila di assegni.

Posizione finanziaria netta

Totale Indebitamento Finanziario

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo al 31 dicembre 2024 confrontata con l'anno precedente:



Gruppo Gabetti

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2024	31.12.2023
A - Disponibilità liquide	119	125
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	24.305	22.893
C - Altre attività finanziarie correnti	1.308	1.417
D - Liquidità (A + B + C)	25.732	24.435
E - Debito finanziario corrente	-46	-32.582
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-12.950	-12.033
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-12.996	-44.615
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	12.736	-20.180
I - Debito finanziario non corrente	-35.968	-40.386
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-35.968	-40.386
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-23.232	-60.566

Per il commento alla suddetta posizione finanziaria netta si rinvia a quanto riportato e descritto in maniera approfondita nella Relazione sulla Gestione.



Gruppo Gabetti

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

CAPITALE SOCIALE E RISERVE

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in dettaglio negli allegati. Di seguito si commentano le principali voci.

Nota n. 12: Capitale sociale

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

Nota n. 13: Altre riserve, utili/perdite a nuovo e utile/perdita del Gruppo

Nel corso dell'esercizio le altre riserve e gli utili/perdite a nuovo si sono incrementati complessivamente di euro 1.176 mila, principalmente a seguito:

- degli utili attuariali sul TFR per euro -6 mila,
- dalla riserva da stock option per euro 58,
- del riporto a nuovo dell'utile dell'esercizio precedente per euro 1.043 mila,
- della variazione di perimetro per la società AssicuraRe S.r.l. e per il deconsolidamento del Consorzio Work & Build in Liquidazione per euro 91 mila,
- di altre variazioni per euro -10 mila.

Nota n. 14: Patrimonio netto di terzi

Al 31 dicembre 2024 tale voce è pari ad euro 3.695 mila ed accoglie il capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi per euro 6.399 mila e la perdita dell'esercizio di competenza di terzi per euro 2.704 mila.



Gruppo Gabetti

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 15: Debiti per finanziamenti a lungo termine

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
Finanziamenti Bancari MLT	7.941	20.791
Altri finanziamenti MLT	28.027	19.595
Totale debiti per finanziamenti a lungo termine	35.968	40.386

Nel corso degli esercizi 2022 e 2023 il Gruppo ha ottenuto alcuni finanziamenti per le società Abaco Team S.p.A., Gabetti Franchising S.r.l. e Gabetti Lab S.p.A..

Banca Progetto ha ceduto alla società Progetto PMI 3 S.r.l. i mutui erogati nell'anno 2022, quindi gli stessi nell'esercizio sono stati riclassificati negli "*Altri finanziamenti MLT*".

I mutui riferiti al 2022 sono stati erogati da due istituti di credito Banca Progetto e Banco CF+ per un totale di euro 16.250 mila con scadenza 60 mesi, tre a tasso fisso pari al 4,5% e due a tasso variabile, di cui uno pari all'euribor 3 mesi+4,05% di spread e l'altro pari all'euribor 3 mesi+4,5% di spread.

Nel 2023 la società Gabetti Lab S.p.A. ha ottenuto ulteriori finanziamenti erogati da diversi istituti di credito: Solution Bank con scadenza 30/09/2028 (a tasso variabile euribor 3 mesi+3,75% e euribor+3,75%), Banca Progetto con scadenza 30/09/2026 (tasso variabile euribor 3 mesi+4,50%), M.C.C. S.p.A. con scadenza 30/09/2025 (tasso variabile euribor 3 mesi+1,55%), Banca Intesa San Paolo con scadenza 30/09/2026 (tasso variabile euribor 3 mesi+1,5%) per un totale di euro 18.900 mila.

La voce *finanziamenti bancari MLT* accoglie la quota scadente oltre l'anno (euro 8.187 mila), al netto della quota a lungo dei costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 249 mila. Accoglie inoltre la quota a lungo del finanziamento Banca Etica in essere nella nuova società Ruralset S.r.l., acquisita nel corso dell'esercizio, per euro 3 mila.

Al 31 dicembre 2024 la voce *altri finanziamenti MLT* è riferita per euro 19.000 mila al finanziamento soci che prevede un tasso variabile pari all'euribor 3 mesi+4% di spread e per euro 5.801 mila alla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16. Inoltre in tale voce è stata riclassificata la quota a MLT dei mutui erogati dalla Banca Progetto nel 2022 pari ad



Gruppo Gabetti

euro 3.342 mila, al netto della quota a lungo dei costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 116 mila.

Al 31 dicembre 2024 il tasso medio annuo d'interesse del Gruppo Gabetti sui finanziamenti a lungo termine è stato pari allo 6,52%.

Nota n. 16: Passività fiscali differite

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Fondi per imposte differite - IRES	406	454
- Fondi per imposte differite - IRAP	27	28
Totale passività fiscali differite	433	483

I principali elementi che compongono le imposte differite passive e la loro movimentazione durante l'esercizio in corso sono esposti nel prospetto di dettaglio allegato.

Nota n. 17: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include il TFR di tutte le società del Gruppo.

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.921	1.911



Gruppo Gabetti

La tabella esposta di seguito evidenzia la movimentazione avvenuta nell'esercizio:

Saldo al 31.12.2023	1.911
- Quota maturata nell'esercizio	846
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-307
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-215
- Indennità liquidate nell'esercizio	-305
- Utilizzo per imposta sostitutiva	-7
- Utili/perdite attuariali	-2
Saldo al 31.12.2024	1.921

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2024 sono state le seguenti:

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: ISTAT 2022
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2024

- frequenza anticipazioni 2,10%
- frequenza turnover 12,50%



Gruppo Gabetti

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

Lo scenario economico-finanziario utilizzato per la valutazione viene descritto dalla seguente tabella:

Tasso annuo di attualizzazione	3,18%
Tasso annuo di inflazione	2,00%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Corporates AA con duration 7-10 rilevato alla data della valutazione.

L'impatto IAS iscritto a conto economico è stato pari ad euro 42 mila negativi.

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste nel piano



Gruppo Gabetti

Tabella 7.1: Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 Dicembre 2024
Defined Benefits of Obligation (DBO) al 31.12.2024

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Agency	88.340,38	86.793,01	86.360,51	88.797,71	87.798,35	87.295,77
Gabetti Property	411.993,79	404.787,38	403.428,71	413.418,07	407.663,60	409.101,36
Tree Real Estate	4.906,68	4.785,64	4.775,60	4.917,59	4.854,38	4.835,47
Patrigest	84.236,06	82.374,18	82.127,02	84.500,22	83.428,59	83.147,64
Abaco	904.783,90	888.458,63	886.193,16	907.186,46	897.221,63	895.810,04
Monety	140.439,28	137.601,16	137.279,65	140.782,05	139.454,37	138.523,48
Abaco Engineer	36.411,61	35.692,54	35.609,42	36.500,38	36.061,73	36.032,72
Gabetti LAB	126.583,91	123.422,55	123.140,18	126.889,89	124.910,92	125.051,58
Gabetti Franch	122.079,52	120.032,10	119.604,77	122.526,88	121.347,44	120.733,02
Assicurare	3.094,03	3.029,71	3.023,56	3.100,59	3.064,87	3.058,15
Glab Costruzioni	3.052,81	2.974,85	2.969,88	3.058,30	3.018,86	3.007,20
Voxel	8.436,31	8.227,59	8.211,67	8.453,67	8.341,90	8.318,17
Ruralset	4.253,58	4.145,13	4.137,32	4.262,13	4.199,94	4.196,93
Totale	1.938.611,8	1.902.324,4	1.896.861,45	1.944.393,94	1.921.366,58	1.919.111,53

Tabella 7.2: Service Cost e Duration

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Agency	1.802,45	6,2
Gabetti Property	19.476,01	6,2
Tree Real Estate	1.714,31	10,6
Patrigest	24.146,01	10,0
Abaco	126.055,98	7,6
Monety	28.956,39	8,5
Abaco Engineering	9.193,60	7,9
Gabetti LAB	38.292,50	10,4
Gabetti Franch	7.154,26	6,3
Assicurare	1.384,96	7,7
Glab Costruzioni	1.811,73	11,3
Ruralset	1.858,97	10,9
Voxel	3.342,67	10,5
Totale	265.189,84	



Gruppo Gabetti

Anni	Erogazioni previste
1	382.100,87
2	305.504,46
3	279.252,83
4	289.097,74
5	257.437,05

Nota n. 18: Fondi a lungo termine

Tale voce, azzeratasi nel corso dell'esercizio, è stata imputata alla voce "*debiti commerciali e altre passività a breve termine*" a seguito dell'attivazione della garanzia da parte di Marcegaglia Investments S.r.l..

Per ulteriori informazioni si rimanda alla Nota n. 19.

PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 19: Debiti commerciali ed altre passività a breve termine

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Per fatture ricevute	21.451	31.605
- Per fatture da ricevere	70.860	158.577
Totale debiti verso fornitori	92.311	190.182
- Debiti verso dipendenti	2.924	3.064
- Altri debiti	8.301	9.789
- Altri risconti	594	1.737
- Debiti verso clienti	251	297
- Debiti verso l'Erario c/IVA	22	7.327
- Altri debiti tributari	87	1.481
- Debiti verso l'Erario c/Ritenute	796	770
- Debiti verso Ist.di Assist.e Previdenza	1.980	2.716
Totale altri debiti	14.955	27.181
Totale debiti commerciali ed altre passività BT	107.266	217.363



Gruppo Gabetti

I debiti verso fornitori sono principalmente di natura commerciale per le forniture di beni e di servizi. Trattasi perlopiù di debiti con scaduto a breve termine. Il decremento dei debiti verso fornitori è principalmente imputabile a Gabetti Lab, in relazione alle attività svolte legate al business della riqualificazione energetica (superbonus e sismabonus), per la medesima motivazione espressa nella Nota n. 9.

I debiti verso dipendenti si riferiscono a rimborsi spese, incentivazione variabile, ferie e riposi compensativi maturati e quote di quattordicesima.

Gli altri debiti includono i dividendi dei soci terzi di Gabetti Lab S.p.A. non ancora pagati oltre al debito verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. derivante dall'escussione della garanzia di La Gaiana, riclassificata dalla voce *"Fondi a lungo termine"* per l'importo di euro 2.643 mila relativo:

- 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 doveva essere escussa 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., in merito alla eventuale escussione della fideiussione, ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data del 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



Gruppo Gabetti

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 del 31 dicembre 2023.

Non essendo stati interamente pagati tutti i crediti vantati da Marcegaglia alla data del 31 dicembre 2023 ed essendosi, pertanto, verificato il presupposto per procedere all'escussione delle Fideiussione, Marcegaglia Investments s.r.l. ha proceduto all'escussione formale delle Fideiussioni per un importo complessivo pari ad Euro 2.643.034,20 secondo le modalità che dovranno essere concordate tra le Parti nei prossimi mesi.

I debiti verso clienti riflettono principalmente gli anticipi effettuati da clienti acquirenti, venditori e locatari nel settore dell'intermediazione immobiliare e gli acconti versati da altri clienti.

I debiti verso Istituti di assistenza e previdenza sono rappresentati principalmente da debiti per contributi verso INPS e verso INAIL, relativi al mese di dicembre 2024.

Si precisa che la voce debiti commerciali ed altre passività BT si è inoltre decrementata di euro 10 mila riferita al deconsolidamento del Consorzio Work & Build in Liquidazione.

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 17.884 mila (di cui relativi al Gruppo Gabetti Lab euro 11.420 mila), anche per effetto della normale gestione del flusso incassi (a volte in ritardo rispetto alle scadenze previste)/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 684 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.



Gruppo Gabetti

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.

Nota n. 20: Debiti per imposte sul reddito

Tale voce pari ad euro 82 mila al 31 dicembre 2024 accoglie il debito per imposte IRES e IRAP per alcune società del Gruppo.

Nota n. 21: Debiti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Finanziamenti bancari	7.098	11.569
- Altri finanziamenti	5.898	33.046
Totale debiti finanziari a BT	12.996	44.615

La voce finanziamenti bancari include la quota a breve dei finanziamenti erogati da Banca Progetto, Banco CF+, Solution Bank, Banca Intesa, M.C.C. S.p.A., alle società Gabetti Lab S.p.A., Abaco Team S.p.A. e Gabetti Franchising S.r.l. per euro 7.226 mila, il debito per commissioni bancarie maturato a favore di Banca Intesa per euro 18 mila, il debito per interessi maturati al 31 dicembre 2024, liquidati nei primi mesi del 2025, per euro 45 mila, al netto della quota a breve dei costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 197 mila. La voce include inoltre la quota a breve del finanziamento Banca Etica in essere nella società Ruralset S.r.l., per euro 6 mila.

La voce altri finanziamenti include la quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2024 relativo all'applicazione del principio contabile IFRS 16 pari ad euro 2.004 mila, la quota a breve del debito verso il socio Marcegaglia Investment S.r.l. pari ad euro 1.303 mila, la quota a breve dei mutui inizialmente erogati da Banca



Gruppo Gabetti

Progetto e nel 2024 ceduti da quest'ultima alla società Progetto PMI 3 S.r.l. pari ad euro 2.684 (al netto della quota a breve dei costi ammortizzati legati ai finanziamenti per euro 93 mila).

Nota n. 22: Fondi per rischi ed oneri

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Altri fondi rischi	155	207
Totale fondi rischi ed oneri	155	207

La voce fondi rischi ed oneri al 31/12/2024 si è decrementata di euro 52 mila euro a seguito di risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti alla Gabetti Agency S.p.A. per euro 40 mila e per rischi diversi riferiti alla società Ruralset S.r.l. per euro 12 mila.

L'ammontare complessivo dei fondi rischi ed oneri a fine anno è perciò costituito dallo stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti alla Gabetti Agency S.p.A. per euro 132 mila, dallo stanziamento per rischi diversi per la copertura di avvisi bonari INPS per il ritardato versamento di un contributo di licenziamento riferito alle procedure del 2013, oltre a sanzioni ed interessi, per euro 6 mila riferiti alla Capogruppo, per euro 12 mila riferiti alla società Gabetti Agency S.p.A. e per euro 5 mila riferiti alla società Gabetti Franchising Agency S.r.l..

Tali accantonamenti si prevede possano essere utilizzati nel breve periodo, compatibilmente con l'esito delle cause o la chiusura delle procedure tuttora in corso; essi rappresentano la miglior stima dell'onere alla data di redazione del presente bilancio.

Tali fondi non sono stati aggiornati in quanto l'effetto non è significativo.

La movimentazione dei fondi per rischi ed oneri è la seguente:



Gruppo Gabetti

Fondi per rischi ed oneri	
Saldo al 01/01/2024	207
- accantonamenti dell'esercizio	157
- utilizzi per oneri	-209
Totale fondi per rischi ed oneri al 31/12/2024	155

ALTRE INFORMAZIONI

Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2024 i titoli di terzi depositati presso le Società del Gruppo sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro mille per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso BPER Banca S.p.A. (già Banca Carige S.p.A.)
- Gabetti Agency S.p.A. - euro 2.402 mila per depositi di clienti immobiliari.
- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro 12 mila per azioni della società G Rent S.p.A..

Passività potenziali

Il Gruppo ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie fiscali o relative a controversie con terzi (clienti o fornitori) il cui rischio di soccombenza appare possibile e di cui di seguito si dà informativa:

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



Gruppo Gabetti

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.

Monety/AGCM

In data 30 aprile 2024, Monety S.p.A. ha presentato un ricorso dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio - sede di Roma, per l'annullamento del provvedimento n. 31103, adottato dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato ("AGCM") in data 27 febbraio 2024 e notificato a Monety in data 4 marzo 2024, con il quale, a esito del procedimento istruttorio CV238 – Monety - Clausole di esclusiva, è stata contestata a Monety la natura vessatoria di due clausole contenute nel contratto di mediazione creditizia, ai sensi dell'art.33, commi 1 e 2, lett. f) e t), del d.lgs. n. 206/2005 ("Codice del Consumo") e sono state, inter alia, inflitte alla Società due ammende complessivamente pari a Euro 234.000.

Con il ricorso al TAR del Lazio Monety ha impugnato il Provvedimento, chiedendone l'annullamento integrale (o, in subordine, un annullamento parziale anche con riguardo alle sanzioni inflitte dall'Autorità).

Allo stato, tenuto conto anche della complessità della normativa oggetto di applicazione da parte dell'AGCM e della novità delle questioni affrontate, non è possibile fornire indicazioni in merito all'esito del ricorso al TAR del Lazio.

Quanto alla tempistica, si precisa che non è ancora stata fissata l'udienza di discussione del merito, a esito della quale il TAR del Lazio si pronuncerà sul ricorso. È possibile che la sentenza venga adottata dal TAR del Lazio nel corso del 2025."

Per le pratiche di cui sopra, i cui valori non appaiono significativi, 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.



Gruppo Gabetti

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

Nota n. 23: Ricavi

Il dettaglio della voce Ricavi risulta essere il seguente:

	Anno 2024	Anno 2023
- Intermediazione immobiliare	16.242	16.092
- Fees e royalties da franchising	6.537	7.145
- Segnalazioni di mutui e leasing	12.470	8.930
- Valutazioni immobiliari	3.237	4.786
- Servizi tecnici e altri servizi immobiliari	103.513	151.394
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	141.999	188.347

Tutti i ricavi sono stati conseguiti in Italia sebbene fatturati anche a clienti esteri. Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto esposto in Relazione sulla Gestione.

Si precisa che i proventi e gli oneri derivanti dalla cessione dei crediti in materia di ecobonus sono riclassificati tra i ricavi relativi ai servizi tecnici e altri servizi immobiliari.

Relativamente all'applicazione dell'IFRS 15, la seguente tabella riassume i principali servizi offerti dal Gruppo, la natura degli stessi e i relativi termini per l'adempimento delle performance obligation.

Per le prestazioni over time (OT) sono indicati gli esercizi in cui il ricavo verrà rilevato a conto economico sulla base della durata contrattuale, essendo attualmente incluso tra i risconti passivi.



Gruppo Gabetti

Servizi	Natura e termini dell'adempimento	Importo	In time (IT) - Over time (OT)	2025	2026	2027	2028
Provvigioni intermediazione	Provvigioni di intermediazione rete diretta - La provvigione matura alla notifica dell'accettazione del venditore fatta all'acquirente, salvo previsioni diverse contenute nei contratti tra le parti. Analoghe provvigioni sono contrattualizzate anche per i contratti di intermediazione alla locazione e possono contenere clausole di variabilità denominate "incentive fee", che di norma prevedono provvigioni più alte per le intermediazioni andate a buon fine nei primi mesi di contratto.	16.242	IT				
Up front FEE	"Up front fee" rete diretta e franchising - Nei contratti con clienti "Corporate", in particolare con durata pluriennale, possono essere previste delle commissioni di ingresso che vengono riconosciute nei conti economici lungo la durata contrattuale. Fee d'ingresso affiliazione rete in franchising (intermediazione) - Si tratta di compensi non rimborsabili che vengono richiesti ai nuovi affiliati all'atto della sottoscrizione del contratto. Tali fee d'ingresso sono registrate in parte direttamente a P&L nell'anno di fatturazione (laddove correlate a specifiche performance obligation adempite in concomitanza della stipula del contratto) e in parte vengono spalmate lungo la durata contrattuale (mediamente assunta di 5 anni).	628	IT/OT	57	57	57	57
Royalties	Royalty mensile di affiliazione alla rete in franchising - Si tratta di un canone fisso fatturato mensilmente per l'intera durata del contratto (mediamente 5 anni).	5.909	IT				
Servizi Tecnici	Servizi tecnici in ambito immobiliare - Trattasi di servizi peritali e consulenze tecniche che si esauriscono con la consegna delle relazioni a consuntivazione del lavoro svolto. Il ricavo viene registrato quando il servizio è completato. Possono comprendere anche canoni fissi relativi a servizi di property o facility management	106.750	IT				
Ricavi per intermediazione mutui	Ricavi per intermediazione mutui - Si tratta di corrispettivi per intermediazione e segnalazione di prodotti finanziari (mutui e connesse assicurazioni). Il ricavo matura nel momento in cui la segnalazione è andata a buon fine (stipula del contratto di mutuo).	12.470	IT				
		141.999		57	57	57	57

Nota n. 24: Altri proventi

La voce Altri proventi risulta in dettaglio così composta:

	Anno 2024	Anno 2023
- Risarcimento danni clienti su interm. imm.re	74	165
- Contributi pubblicità su intermed. imm.re	19	170
- Rimborsi spese da clienti	165	173
- Sopravvenienze attive	73.720	2.717
- Plusvalenze su immobilizzazioni materiali e imm.	0	100
- Altri proventi	2.216	1.313
Totale altri ricavi e proventi	76.194	4.638

L'incremento degli altri ricavi e proventi è principalmente riferito a maggiori sopravvenienze attive di cui euro 70.270 mila riferite a Gabetti Lab, Voxel e Gabetti Franchising, relative all'attività di *arranger* nell'ambito dei lavori di riqualificazione,



Gruppo Gabetti

parzialmente compensati da minori contributi per pubblicità e risarcimento danni riferiti all'intermediazione immobiliare.

Per maggiori informazioni sulle sopravvenienze passive relative all'attività di *arranger* si rimanda alla Nota n. 9.

Nota n. 25: Costi del personale

Al 31 dicembre 2024 il costo del personale ammonta ad euro 16.709 mila e si decrementa rispetto all'anno precedente di euro 815 mila, prevalentemente per i minori costi del personale afferenti la valutazione attuariale dei piani di stock option in base al principio contabile internazionale IFRS 2 (euro 58 mila rispetto ad euro 905 mila al 31/12/2023).

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2024	Anno 2023
Salari e stipendi	11.997	13.000
Oneri sociali	3.865	3.696
Accantonamento TFR	846	827
Altri costi per personale	1	1
Costi del personale	16.709	17.524

Di seguito la suddivisione del personale dipendente per categoria:

	31.12.2024	31.12.2023
- Dirigenti	16	17
- Quadri	29	24
- Impiegati	175	184
- Portieri	31	32
Totale dipendenti	251	257



Gruppo Gabetti

	Media giornaliera 2024	Media giornaliera 2023
- Dirigenti	17	17
- Quadri	28	25
- Impiegati	179	182
- Portieri	33	32
Totale dipendenti	257	256

Nota n. 26: Ammortamenti e svalutazioni

Si riepiloga qui di seguito il dettaglio degli ammortamenti e delle svalutazioni per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2024	Anno 2023
<u>Ammortamenti</u>		
Diritto d'uso immobili	1.709	1.644
Diritto d'uso automezzi	309	283
Mobili e attrezzature ufficio	123	105
Macchine elettroniche	75	71
Altre immobilizzazioni materiali	2	2
Migliorie beni di terzi	64	98
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.282	2.203
Concessioni, licenze, marchi	12	11
Software	531	504
Altre immobilizzazioni immateriali	31	31
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	574	546
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.856	2.749



Gruppo Gabetti

La voce è costituita per lo più dai costi derivanti dall'ammortamento dei diritti d'uso iscritti a seguito dell'introduzione dello standard contabile IFRS 16 dal 1° gennaio 2019 (ammortamenti riferiti al diritto d'uso immobili pari ad euro 1.709 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 309 mila) e dai costi derivanti dall'acquisto e dall'implementazione di software.

Nota n. 27: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2024	Anno 2023
- Costi pubblicitari	1.907	1.741
- Provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori	17.404	14.630
- Consulenze professionali	6.138	7.766
- Consulenze legali	1.067	1.066
- Emolumenti amministratori e sindaci	1.929	2.006
- Lavorazioni esterne (costi per commessa)	15.288	22.196
- Postali, telefoniche ed energia	353	355
- Assicurazioni	632	555
- Servizi per il personale	1.061	1.049
- Pulizia uffici	97	104
- Manutenzioni e riparazioni ordinarie	1.706	1.595
- Oneri bancari	188	135
- Meeting e formazione	226	223
- Altri costi	51.378	92.402
Totale costi per servizi	99.374	145.823

La voce costi per servizi si è decrementata di euro 46.449 mila principalmente con riferimento alla sottovoce "altri costi" per minori oneri sostenuti in ambito ecobonus/general contractor riferiti alle società Gabetti Lab S.p.A., Glab Costruzioni S.r.l. e Voxel S.p.A. (-41.023 mila), a minori costi sostenuti per lavorazioni esterne riferiti alle società Abaco Team S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Patrigest S.p.A. e Gabetti Lab S.p.A. (-6.908), a minori costi per consulenze professionali (-1.628 mila) e a minori costi per emolumenti amministratori e sindaci (-77 mila), compensati da maggiori costi per provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori (+2.774 mila), da maggiori costi pubblicitari (+166 mila), da maggiori costi per



Gruppo Gabetti

manutenzioni e riparazioni ordinarie (+111 mila), da maggiori costi per assicurazioni (+76 mila), da maggiori costi per oneri bancari (+53 mila) e maggiori costi per servizi al personale (+12 mila).

I costi per pubblicità sono riconducibili prevalentemente alla pubblicità istituzionale di Gabetti Agency S.p.A., del Gruppo Tree Real Estate e di Gabetti Lab S.p.A..

Le consulenze professionali sono composte da consulenze amministrative e audit bilancio per euro 524 mila, da consulenze tecniche immobiliari per euro 2.377 mila e da altre consulenze per euro 3.237 mila.

La voce servizi per il personale ricomprende i rimborsi spese dipendenti e i ticket restaurant.

Nota n. 28: Altri costi operativi

	Anno 2024	Anno 2023
Godimento beni di terzi		
- Canoni di locazione immobili	625	671
- Noleggio di autovetture ed attrezzature	380	478
Totale godimento beni di terzi	1.005	1.149
Totale altre svalutazioni immobilizzazioni	0	86
Totale svalutazione crediti dell'attivo circolante	5.264	7.255
Totale accantonamenti altri fondi rischi	157	701
Altri costi		
- Imposte e tasse	586	532
- Valori bollati	38	35
- Materiali di consumo	106	125
- Sopravvenienze passive	85.336	3.741
- Altri oneri di gestione	3.809	1.743
Totale altri costi	89.875	6.176
Totale altri costi operativi	96.301	15.367



Gruppo Gabetti

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante si riferisce per euro 418 mila ad Abaco Team S.p.A., per euro 349 mila a Gabetti Agency S.p.A., per euro 973 mila al Gruppo Tree Real Estate, per euro 122 mila a Monety S.p.A., per euro 2.323 mila a Gabetti Lab S.p.A., per euro 597 mila ad Abaco Engineering S.r.l., per euro 412 mila a Patrigest S.p.A., per euro 10 mila ad Assicurare S.r.l., per euro 44 mila a Ruralset S.r.l., per euro mille alla nuova società Sea Gestioni S.r.l. e per euro 15 mila alla Capogruppo.

L'incremento della voce altri costi è principalmente dovuto a maggiori sopravvenienze passive di cui euro 83.725 mila riferite a Gabetti Lab (vedi Nota n. 9 per maggiori dettagli) e a maggiori oneri diversi di gestione sempre riferiti a Gabetti Lab e Voxel.

Nota n. 29: Ricavi finanziari

	Anno 2024	Anno 2023
- Interessi di mora incassati	1	15
Totale proventi per mutui concessi	1	15
- Interessi attivi bancari	9	9
- Altri proventi finanziari	1.104	40
Totale altri proventi finanziari	1.113	49
Totale ricavi finanziari	1.114	64

I ricavi finanziari si sono incrementati per euro 1.050 mila riconducibili a maggiori proventi finanziari (euro 1.064 mila) e a minori interessi di mora incassati (-14 mila).



Gruppo Gabetti

Nota n. 30: Costi finanziari

	Anno 2024	Anno 2023
Minusvalenza da deconsolidamento	0	1.033
Interessi debiti BT verso banche	1.451	934
Altri oneri finanziari	3.453	2.609
Totale costi finanziari	4.904	4.576

I costi finanziari includono gli interessi sui finanziamenti bancari ottenuti da Banco CF+, Solution Bank, Banca Intesa e M.C.C. S.p.A. pari ad euro 1.451 mila, l'effetto del rientro dei costi ammortizzati sulle consulenze relative ai finanziamenti per euro 614 mila, gli interessi sul finanziamento passivo verso il socio Marcegaglia Investment S.r.l. per euro 1.303 mila, gli interessi sui finanziamenti dei soci della società Voxel S.p.A. per euro 152 mila, gli effetti degli interessi derivanti dalle passività finanziarie iscritte per IFRS 16 per euro 310 mila, gli interessi sui finanziamenti ottenuti da altri finanziatori per euro 880 mila, oltre che le commissioni Sace sui nuovi finanziamenti bancari per euro 105 mila e le commissioni e interessi su factoring per euro 18 mila e interessi su anticipi di fatture per euro 30 mila.

Si precisa che nel mese di ottobre 2024 la Banca Progetto, in forza del contratto di cessione di crediti, concluso in data 20/04/2023, con effetto legale dalla stessa data ed efficacia economica dal 31/03/2023, ha ceduto (*pro soluto*) a Progetto PMI 3 S.r.l, crediti derivanti da finanziamenti assistiti dalla garanzia rilasciata da SACE, tra i quali i mutui di Gabetti Lab, Gabetti Franchising e Abaco Team.

Al 31/12/2024 gli interessi su questi finanziamenti sono riclassificati tra gli "altri oneri finanziari".

Nota n. 31: Rettifiche di valore su crediti finanziari

	Anno 2024	Anno 2023
Rettifiche di valore su crediti finanziari	0	-222

Al 31/12/2024 non è presente alcun accantonamento al fondo svalutazione crediti per mutui a seguito della cessione dei crediti avvenuta nel mese di febbraio.



Gruppo Gabetti

Nota n. 32: Valutazione di attività finanziarie

La voce pari ad euro 609 mila si riferisce alla svalutazione pro quota della partecipazione della società G Rent S.p.A. per euro 175 mila, detenuta per il 14,20% dalla Capogruppo, alla svalutazione pro quota della partecipazione della società Wikicasa S.r.l. per euro 441 mila, detenuta per il 28,73% da Abaco Team S.p.A., parzialmente compensata dallo storno parziale della svalutazione della partecipazione della società Professionecasa S.p.A. per euro 7 mila, detenuta per il 25,18% da Tree Real Estate S.r.l..

Nota n. 33: Imposte sul reddito

	Anno 2024	Anno 2023
- Ires dell'esercizio	72	1.801
- Irap dell'esercizio	688	1.586
- Imposte anticipate nuove iscrizioni	-2.321	-2.960
- Imposte anticipate utilizzi	1.865	2.445
- Imposte differite nuove iscrizioni	28	80
- Imposte differite utilizzi	-84	-150
- Imposte esercizi precedenti	-62	-30
Totale imposte sul reddito	186	2.772

Il dettaglio analitico con l'evidenza delle differenze temporanee iscritte nell'esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte, sono evidenziati nell'apposito prospetto allegato alla presente nota.



Gruppo Marcegaglia Holding – informativa Pillar 2

Con efficacia dal 01/01/2024, il Gruppo Gabetti, in quanto incluso voce per voce nel bilancio consolidato del Gruppo Marcegaglia (la cui controllante Capogruppo è Marcegaglia Holding S.r.l.), rientra nel campo di applicazione delle imposte sul reddito del Secondo Pilastro previste dalla Direttiva 2022/2523, adottata in Italia dal Decreto Legislativo 209/2023 ("il Decreto Legislativo"), tesa a garantire un livello di imposizione fiscale minimo globale per i gruppi multinazionali di imprese.

In ossequio a quanto condiviso a livello internazionale in base alle indicazioni dell'OCSE e, più in particolare, alle disposizioni della direttiva UE 2022/2523, il citato d.lgs. prevede che l'eventuale imposizione integrativa da Secondo Pilastro sia prelevata attraverso:

- l'imposta minima nazionale (QMDTT), dovuta in relazione alle imprese di un gruppo multinazionale o nazionale localizzate in Italia e ivi soggette ad una bassa imposizione;
- l'imposta minima integrativa (IIR), dovuta da controllanti localizzate in Italia di gruppi multinazionali o nazionali in relazione alle imprese soggette ad una bassa imposizione facenti parte del gruppo;
- l'imposta minima suppletiva (UTPR), dovuta da una o più imprese di un gruppo multinazionale localizzate in Italia in relazione alle imprese estere facenti parte del gruppo soggette ad una bassa imposizione quando non è stata applicata, in tutto o in parte, l'imposta minima integrativa equivalente in altri Paesi (efficace dal 01/01/2025)

Nello specifico, Gabetti Property Solutions S.p.A.

- ai fini della QMDTT (art. 18, comma 7 del Decreto 209/2023), è congiuntamente e solidalmente responsabile con le altre imprese del Gruppo (diverse dalle entità di investimento e le entità a controllo congiunto) localizzate in Italia per il pagamento dell'eventuale imposizione integrativa che dovesse emergere;
- ai fini dell'imposta minima integrativa (c.d. IIR), si qualifica quale "partecipante parzialmente posseduta" ("Partially Owned Parent Entity" o "POPE") ed è tenuta pertanto (ai sensi dell'art. 15 del Decreto 209/2023), nei limiti della allocable share, al pagamento dell'eventuale imposizione integrativa che dovesse emergere in capo alle entità costitutive localizzate in paesi "a bassa imposizione", ove non risulta implementata un'imposta minima nazionale locale. Per il 2024 tale ipotesi non è soddisfatta.



Gruppo Gabetti

Come disposto dal paragrafo 4.A dello IAS 12, in deroga alle disposizioni di tale principio, Gabetti Property Solutions S.p.A. non rileva né comunica informazioni sulle attività e passività fiscali differite relative alle imposte sul reddito del Secondo Pilastro.

Sulla base delle informazioni ad oggi conosciute o ragionevolmente stimabili l'esposizione del Gruppo Gabetti (quale parte del Gruppo Marcegaglia) alle imposte sul reddito del Secondo Pilastro si assume pari a zero sulla base dell'elaborazione degli ultimi dati finanziari disponibili (al 31/12/2024).

Si precisa che la suddetta stima è stata operata in conformità alle disposizioni previste dal Decreto Legislativo e dalla disciplina OCSE (cd. GloBE Rules) per quanto concerne i cd. "regimi semplificati transitori".

Nota n. 34: Utile per azione

L'utile base per azione è stato ottenuto rapportando l'utile del periodo al numero di azioni in circolazione nell'esercizio al netto di quelle detenute (si rimanda alla tabella di riferimento nella Relazione sulla Gestione del bilancio consolidato).

Nota n. 35: Informativa sui rischi

INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI

CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie di IFRS 9. I dati comparativi sono stati uniformati alle nuove regole di classificazione.



Gruppo Gabetti

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	217			217	7
Crediti commerciali	252.332			252.332	9
Attività finanziarie correnti	34	1.211		1.245	10
Disponibilità liquide	23.190			23.190	11
TOTALE	275.773	1.211		276.984	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	189			189	7
Crediti commerciali	115.284			115.284	9
Attività finanziarie correnti	34	1.256		1.290	10
Disponibilità liquide	24.443			24.443	11
TOTALE	139.950	1.256		141.206	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	NOTE
Debiti verso banche M/L T	20.791			20.791	15
Altre passività finanziarie M/L T	19.595			19.595	15
Debiti verso banche BT	11.569			11.569	21
Debiti verso fornitori	190.478			190.478	19
Altre passività finanziarie	33.046			33.046	21
TOTALE	275.479			275.479	



Gruppo Gabetti

Valori espressi in migliaia di Euro					
Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Debiti verso banche M/L T	7.941			7.941	15
Altre passività finanziarie M/L T	28.027			28.027	15
Debiti verso banche BT	7.097			7.097	21
Debiti verso fornitori	92.562			92.562	19
Altre passività finanziarie	5.899			5.899	21
TOTALE	141.526			141.526	

Gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono stati iscritti al *fair value* utilizzando parametri ufficiali rivenienti dall'emittente.

La movimentazione dei fondi svalutazione crediti è la seguente:

	Saldo all'1/1/2024	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2024
Per crediti finanziari per mutui				
Fondo svalutazione crediti	2.166	(2.166)		0
Fondo svalutazione per interessi di mora	50.409	(50.409)		0
Totale fondi	52.575	(52.575)	-	0

	Saldo all'1/1/2024	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2024
Per altri crediti finanziari				
Fondo svalutazione crediti	7	0	0	7
Fondo svalutazione per interessi di mora	223	0	0	223
Totale fondi	230	0	0	230

	Saldo all'1/1/2024	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2024
Per crediti commerciali				
Fondo svalutazione crediti	23.450	308	5.264	29.022
Totale fondi	23.450	308	5.264	29.022



Gruppo Gabetti

Fair value di attività e passività finanziarie

Il *fair value* delle attività e passività commerciali, degli altri crediti e debiti finanziari e degli altri titoli corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

Il *fair value* delle altre passività finanziarie corrisponde al valore iscritto in bilancio.

Il *fair value* relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al *fair value* siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività e passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 – che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2024, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2023	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza	0	0	1.211	1.211
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.211	1.211

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2024	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.256	1.256
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.256	1.256



Gruppo Gabetti

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di Euro					
Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2023	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Crediti e finanziamenti	15	99		114	6-7
Attività disponibili per la vendita		11		11	7
Passività a Fair Value (TFR)			(8)	(8)	17
TOTALE	15	110	(8)	117	

Valori espressi in migliaia di Euro					
Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2024	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Crediti e finanziamenti	1			1	6-7
Attività disponibili per la vendita		45		45	7
Passività a Fair Value (TFR)			(2)	(2)	17
TOTALE	1	45	(2)	44	

Rischio di cambio

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

Rischio di prezzo

Il Gruppo non è esposto a tale rischio in quanto il proprio business è legato ai servizi immobiliari in ambito domestico.

Rischio di tasso di interesse

Il Gruppo ha in essere i seguenti finanziamenti a tasso variabile, in parte accesi nel 2022 e in parte nel 2023, con le seguenti caratteristiche ed i seguenti Istituti di Credito:



Gruppo Gabetti

- banca CF+, uno in Abaco Team S.p.A. che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 4,5% e uno in Gabetti Franchising s.r.l. che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 4,05%.
- Banca Progetto, uno in Gabetti Lab S.p.A. che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 4,5%
- Banca Intesa, uno in Gabetti Lab S.p.A. che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 1,5%,
- MCC, uno in Gabetti Lab S.p.A. che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 1,55%,
- Solutions Bank, due in Gabetti Lab S.p.A. che prevedono un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 3,75%.

Inoltre al 31 dicembre 2024 Gabetti Lab S.p.A. ha in essere una linea di credito per scoperto di cassa con Banca Intesa che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 1 mese più lo spread del 2,85%.

Infine la Capogruppo ha in essere un finanziamento soci dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. che prevede un tasso variabile pari all'Euribor 3 mesi più lo spread del 4,0%.

Rischio di liquidità

Si rimanda a quanto scritto in maniera dettagliata nel paragrafo "*Rischi connessi alla liquidità disponibile*" nella Relazione sulla Gestione.

Rischio legato all'indebitamento finanziario

Si rimanda a quanto scritto in maniera dettagliata nel paragrafo "*Rischi connessi all'indebitamento finanziario*" nella Relazione sulla Gestione.

2023

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 ann	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Debiti v/banche per c/c passivi	1.635	0	1.635	0	0	1.635	15-21
Finanziamenti	46.256	0	10.465	35.791	0	46.256	15-21
Altre passività finanziarie	37.110	0	32.515	4.595	0	37.110	15-21
Totale	85.001	0	44.615	40.386	0	85.001	



Gruppo Gabetti

2024

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 ann	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Finanziamenti	41.159	0	10.992	30.167	0	41.159	15-21
Altre passività finanziarie	7.805	0	2.004	5.801	0	7.805	15-21
Totale	48.964	0	12.996	35.968	0	48.964	

La colonna totale flussi di cassa include l'effetto degli oneri finanziari sull'importo dei valori contabili.

Rischio di credito

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali ed all'ammontare dei crediti per mutui, e l'analisi di tali poste ha portato all'iscrizione di fondi svalutazione. L'ammontare dei crediti iscritti in bilancio dovrebbe quindi approssimarsi al valore di presumibile realizzo.

Si è ritenuto di esporre nelle seguenti tabelle la distribuzione temporale delle partite scadute e delle svalutazioni apportate.

2023

2023

SITUAZIONE CREDITI					
Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
Crediti					
Crediti per mutui	0	0	0	0	2.166
Altri clienti	252.332	3.528	1.554	5.082	23.449
Totale	252.332	3.528	1.554	5.082	25.615
Crediti finanziari					
Crediti finanziari (non correnti)	78				
Depositi bancari	22.893				
Denaro e valori in cassa	297				
Altri crediti finanziari (correnti)	1.245				
Totale	24.513				



Gruppo Gabetti

2024

SITUAZIONE CREDITI					
Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
Crediti					
Altri clienti	115.284	475	403	878	29.022
Totale	115.284	475	403	878	29.022
Crediti finanziari					
Crediti finanziari (non correnti)	74				
Depositi bancari	24.305				
Denaro e valori in cassa	138				
Altri crediti finanziari (correnti)	1.290				
Totale	25.807				

Le tabelle sopra riportate espongono lo scaduto netto (quindi già ridotto dei fondi svalutazione crediti).

Nota n. 35: 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, Patrigest e Ruralset).
- **Real Estate Network Services** che include le società franchisor immobiliari (a marchio Gabetti), le altre reti Gabetti Condominio, Gabetti Tec (Gruppo Gabetti Lab), Monety, Assicurare e Moon Energy.

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di *business* del Gruppo, per i periodi chiusi rispettivamente al 31 dicembre 2024 e 31 dicembre 2023.



Gruppo Gabetti

Dicembre 2024 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	51.321	95.359	146.680		146.680			
Ricavi da altri segmenti	469	78	547		547			
Totale Ricavi	51.790	95.437	147.227	0	147.227	70.966	218.193	1
Totale Costi operativi	(45.750)	(78.275)	(124.025)	107	(123.918)			
Ebitda	6.040	17.162	23.202	107	23.309			
Ammortamenti e svalutazioni				(7.865)	(7.865)	5.009	(2.856)	2
Accantonamenti				(157)	(157)	157	0	
Proventi ed oneri da partecipazioni				(609)	(609)	0	(609)	
Proventi finanziari				1.115	1.115	(1)	1.114	
Oneri finanziari				(4.904)	(4.904)	0	(4.904)	
Gestione Straordinaria				(12.335)	(12.335)	12.335		
Imposte				(186)	(186)	0	(186)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi				2.704	2.704	0	2.704	
Risultato Netto					1.072	0	1.072	
Valore delle attività di segmento	49.525	133.030	182.556	17.264	199.819	(0)	199.819	

Nota Bene : La colonna riconciliazione serve a tracciare le differenze delle voci di segmento direttamente espresse anche dal conto economico civilistico.-

Nota nr.1 : La riconciliazione della voce RICAVI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 330 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi infragruppo provenienti dallo stesso segmento per complessivi (+Euro 217 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stomati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 544 mila).

Soprawvenienze attive per (-Euro 69.333 mila) riclassificati gestionalmente nella gestione straordinaria in quanto relative gli effetti derivanti dal cambio della normativa inerente ai ai bonus fiscali afferenti l'ecobonus.

Proventi per (-Euro 1.636 mila) riclassificati gestionalmente a storno dei costi operativi.

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 5.263 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi al netto di euro -254 mila riclassificati gestionalmente nella gestione straordinaria in quanto relative gli effetti derivanti dal cambio della normativa inerente ai bonus fiscali afferenti l'ecobonus

Dicembre 2023 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	53.770	138.800	192.570		192.570
Ricavi da altri segmenti	517	42	559		559
Totale Ricavi	54.287	138.842	193.129	0	193.129
Totale Costi operativi	(49.296)	(119.829)	(169.125)	(1.534)	(170.659)
Ebitda	4.991	19.013	24.004	(1.534)	22.470
Ammortamenti e svalutazioni				(10.313)	(10.313)
Accantonamenti				(701)	(701)
Proventi ed oneri da partecipazioni				(189)	(189)
Proventi finanziari				168	168
Oneri finanziari				(4.836)	(4.836)
Imposte				(2.772)	(2.772)
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi				(2.784)	(2.784)
Risultato Netto					1.043
Valore delle attività di segmento	46.658	287.398	334.055	13.996	348.051

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di business si rimanda a quanto espresso in Relazione sulla Gestione.

Milano, 18 marzo 2025

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete



Gruppo Gabetti

PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali

Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

Attestazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 81 del regolamento Consob n. 11971 del 14/5/99

Relazione della Società di Revisione.

Relazione del Collegio Sindacale.



Gruppo Gabetti

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2024

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2024 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2024 coi corrispondenti valori della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Risultato netto	Patrimonio netto
Bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A.	2.771	44.854
- Contributo società controllate	-297	29.377
- Scritture di consolidamento:		
Valutazione acquisizione controllo Tree Real Estate	0	4.999
Effetto valutazione IAS su portafoglio mutui	-375	0
Altre scritture	-191	-2.710
- Eliminazione valore partecipazioni svalutazioni/dividendi	-3.540	-35.522
Bilancio consolidato Gruppo Gabetti	-1.632	40.998



Gruppo Gabetti

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2024
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	10.601		-9.911	0	107	797
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.366		-2.303	0	0	63
Avviamento	5.759		0	0	0	5.759
Immobilizzazioni in corso e acconti	426		0	-129	-67	230
Altre	19.365	0	-17.830	0	-1.455	80
Totale	38.517	0	-30.044	-129	-1.415	6.929

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo fondo ammortamento	Ammortamenti	Svalutazioni	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	488	230	0	0	-531	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3	0	0	0	-12	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	369	-230	0	0	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	-30	0	0	0	0
Totale	860	0	0	0	-573	0	0	0	0

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2024
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	11.319		-10.442	0	107	984
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.369		-2.315	0	0	54
Avviamento	5.759		0	0	0	5.759
Immobilizzazioni in corso e acconti	565		0	-129	-67	369
Altre	19.365	0	-17.860	0	-1.455	50
Totale	39.377	0	-30.617	-129	-1.415	7.216



Gruppo Gabetti

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (Importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2024
Terreni e fabbricati	12.204	0	-7.098		0	5.106
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	13.635	0	-12.787	-1.857	2.885	1.876
Immobilizzazioni in corso e acconti	16				0	16
Totale	25.855	0	-19.885	-1.857	2.885	6.998

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo	Rivalutazioni	Variazione Rettifiche ias
			(A)						(A)	
Terreni e fabbricati	3.496		-112	-1.709	0		0	0	0	0
Impianti e macchinari										
Attrezzature industriali e commerciali										
Altri beni materiali	483	16	-101	-573	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	-16	0							
Totale	3.979	0	-213	-2.282	0	0	0	0	0	0
(A) Di cui:										
Costo originario		-248	-141							
Rivalutazione		0	0							
Ammortamenti ordinari		136	40							
Totale		-112	-101							

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2024
Terreni e fabbricati	15.452	0	-8.671		0	6.781
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	13.993	0	-13.320	-1.857	2.885	1.701
Immobilizzazioni in corso e acconti	0					0
Totale	29.445	0	-21.991	-1.857	2.885	8.482



Gruppo Gabetti

TOTALE GRUPPO GABETTI
PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2023			UTILIZZI 2024			NUOVE ISCRIZIONI 2024			ESERCIZIO 31/12/2024		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)	(A2+B2+C2)	(A3+B3+C3)
Imposte (anticipate):												
Svalutazione dei crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie	(313)	24,00%	(75)	313	24,00%	75	0	24,00%	0	0	24,00%	0
Svalutazione dei crediti ricompresi nell'attivo circolante	(15.594)	24,00%	(3.742)	6.549	24,00%	1.571	(936)	24,00%	(225)	(9.981)	24,00%	(2.396)
Fondo rischi ed oneri	(7)	24,00%	(2)	0	24,00%	0	0	24,00%	0	(7)	24,00%	(2)
Storno per F.do TFR IAS	(17)	24,00%	(4)	4	24,00%	1 (*)	0	24,00%	0	(13)	24,00%	(3)
Storno per effetto fee royalties IAS	(939)	24,00%	(225)	0	24,00%	0	(56)	24,00%	(13)	(995)	24,00%	(238)
		3,90%	(37)		3,90%	0		3,90%	(2)		3,90%	(39)
		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	0
Quota ammortamento IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0	(9)	24,00%	(2)	(9)	24,00%	(2)
		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0
		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	0
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(16.399)	24,00%	(3.936)	872	24,00%	209	(8.630)	24,00%	(2.071)	(24.157)	24,00%	(5.798)
Enolumenti amministrativi	(33)	24,00%	(8)	33	24,00%	8	(25)	24,00%	(6)	(25)	24,00%	(6)
Imposte non pagate	(22)	24,00%	(5)	1	24,00%	0	0	24,00%	0	(21)	24,00%	(5)
Interessi passivi	(2.100)	24,00%	(504)	0	24,00%	0	0	24,00%	0	(2.100)	24,00%	(504)
TOTALE	(35.424)		(8.536)							(37.368)		(8.993)
Imposte differite:												
Storno plusval non realizzata partecipaz. Tree RE IAS	525	24,00%	126	0	24,00%	0	0	24,00%	0	525	24,00%	126
Storno per effetto fee royalties IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0	0	24,00%	0	0	24,00%	0
		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0
		4,82%	1		4,82%	(1)		4,82%	0		4,82%	0
Quota Ammortamento	717	24,00%	172	(50)	24,00%	(12)	19	24,00%	4	686	24,00%	164
		3,90%	27		3,90%	(1)		3,90%	0		3,90%	26
		4,82%	1		4,82%	(1)		4,82%	0		4,82%	0
F.do TFR IAS	196	24,00%	47	(36)	24,00%	(9) (*)	32	24,00%	8 (*)	190	24,00%	46
Storno per attualizzazione cred.att.circ. IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0	0	24,00%	0	0	24,00%	0
Dividendi non incassati	350	24,00%	84	(152)	24,00%	(36)	0	24,00%	0	198	24,00%	48
Margine commesse	106	24,00%	25	(106)	24,00%	(25)	94	24,00%	23	94	24,00%	23
TOTALE	1.894		482							1.893		433
Imposte differite (anticipate) nette	(33.530)		(8.056)							(35.615)		(8.560)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite												
- 1) per perdite fiscali riportabili a nuovo	(73.112)	24,00%	(17.547)							(65.223)	24,00%	(15.654)
- 2) per altro	(13.706)	24,00%	(3.289)							(17.316)	24,00%	(4.156)
		3,90%	(3)								3,90%	(2)
		4,82%	0								4,82%	0
		5,57%	(5)								5,57%	(2)

(*) Rettiliche che hanno avuto totalmente o parzialmente impatto a conto economico



ATTESTAZIONE

DEL BILANCIO CONSOLIDATO

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" e 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 consolidato nel corso dell'esercizio 2024.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2024:

- 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.



Gruppo Gabetti

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 18 marzo 2025

Il Presidente
Consiglio di Amministrazione
e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla
redazione dei documenti contabili
Marco Speretta



Gruppo Gabetti

**forv/s
mazars**

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del
Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2024

MLMR/DLMT/ctro – R202500433



Gruppo Gabetti

**forvis
mazars**

Via Ceresio, 7
20154 Milano
Tel: +39 02 32169300
forvismazars.com/it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Gabetti (di seguito anche il "Gruppo"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che include le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Gabetti Property Solutions S.p.A. (di seguito anche la "Società" o la "Capogruppo") in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Forvis Mazars 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





Gruppo Gabetti

forv/s
mazars

Valutazione degli avviamenti

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio consolidato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Avviamenti”.

Note esplicative al bilancio consolidato – Nota 2 e Nota 3

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione contabile	Procedure di revisione svolte
Al 31 dicembre 2024 tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritti avviamenti per complessivi euro 5,8 milioni, di cui Euro 5,1 milioni relativi alla <i>Cash Generating Unit</i> (CGU) <i>Tree Real Estate</i>. Con cadenza annuale, o ogni qualvolta si manifestino indicatori di potenziale riduzione di valore, gli Amministratori verificano la recuperabilità degli avviamenti confrontando il valore di carico con il relativo valore d'uso, determinato con la metodologia dell'attualizzazione dei flussi di cassa attesi della CGU <i>Tree Real Estate</i>. Le principali variabili utilizzate per il calcolo del valore d'uso hanno riguardato le attese circa l'andamento dei flussi di cassa operativi nel corso del periodo assunto per il calcolo, il tasso di attualizzazione e il tasso di crescita dei suddetti flussi. La previsione dei flussi di cassa operativi per il periodo assunto per il calcolo (2025-2026), predisposta dagli Amministratori e utilizzata al fine del test di <i>impairment</i>, deriva dal <i>budget</i> 2025 e, per l'anno 2026, dai piani triennali 2024-2026. La recuperabilità degli avviamenti ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato, in considerazione del relativo ammontare e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore d'uso.	Le procedure di revisione svolte con riferimento a tale aspetto chiave, che hanno previsto anche il coinvolgimento di esperti di valutazioni, hanno incluso: • individuazione e comprensione dei presidi organizzativi e dei controlli previsti dal sistema di controllo interno del Gruppo sul processo di valutazione degli avviamenti e sulle modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore degli stessi; • verifica della ragionevolezza delle principali assunzioni e delle ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori nel <i>budget</i> 2025 e, per l'anno 2026, nei piani 2024 – 2026; • analisi degli scostamenti tra le stime effettuate l'anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato; • esame delle assunzioni chiave alla base del modello di <i>impairment</i>, in particolare quelle relative ai flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione, oltre alla valorizzazione del <i>terminal value</i>, anche mediante l'analisi di <i>benchmark</i>; • verifica dell'accuratezza matematica dei modelli di calcolo utilizzati; • esame dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio consolidato.



Gruppo Gabetti

forv/s
mazars
Recuperabilità dei crediti per imposte anticipate

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio consolidato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Fiscalità corrente e differita”.

Note esplicative al bilancio consolidato – Nota 5

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione contabile	Procedure di revisione svolte
I crediti per imposte anticipate iscritti nel bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 ammontano a euro 9 milioni, di cui euro 3,2 milioni riferibili a differenze temporanee tra i valori contabili delle attività e passività iscritte in bilancio e i corrispondenti valori fiscali ed euro 5,8 milioni a perdite fiscali pregresse. L'iscrizione di tali poste implica una stima significativa da parte degli Amministratori circa la probabile presenza di imponibili fiscali futuri sufficienti al recupero delle imposte anticipate. Tale stima è caratterizzata da elevata complessità e per tale ragione abbiamo considerato la valutazione delle imposte anticipate un aspetto chiave dell'attività di revisione, anche in considerazione dell'attuale contesto di incertezza che contraddistingue i mercati.	In risposta a questo aspetto chiave, l'approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure: • comprensione e valutazione del complesso dei presidi organizzativi e dei controlli previsti su tale aspetto chiave; • lettura e analisi critica dell'attestazione scritta ottenuta da parte della Direzione circa le modalità di calcolo e le assunzioni considerate nelle previsioni economiche – finanziarie, utilizzate al fine di stimare la recuperabilità delle imposte anticipate; • l'analisi della ragionevolezza delle principali assunzioni utilizzate dagli Amministratori, alla luce della normativa fiscale in vigore; • analisi della natura e movimentazione delle differenze temporanee che generano la fiscalità differita/anticipata, ivi incluse le perdite fiscali riportabili; • verifica dell'accuratezza del prospetto di calcolo delle imposte anticipate e differite; • esame dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio consolidato.



Gruppo Gabetti

forv/s
mazars
Valutazione dei crediti verso clienti per fatture da emettere

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio consolidato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Crediti commerciali”.

Note esplicative al bilancio consolidato – Nota 9

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione contabile	Procedure di revisione svolte
Al 31 dicembre 2024 i crediti commerciali ed altri crediti a breve termine ammontano a euro 144,9 milioni (al netto di un fondo svalutazione pari a euro 32,4 milioni), tra cui risultano incluse fatture da emettere per euro 106,2 milioni (euro 156,2 milioni al 31 dicembre 2023). I crediti verso clienti per fatture da emettere afferiscono alla società controllata Gabetti Lab S.p.A. (la “Controllata”) per euro 57,7 milioni (euro 136,3 milioni al 31 dicembre 2023) e fanno principalmente riferimento alle attività di <i>arranger</i> legate al business della riqualificazione energetica. Tale importo risulta contabilizzato al netto di un fondo svalutazione pari a euro 15,5 milioni (euro 14,7 milioni al 31 dicembre 2023). Con riferimento all'attività di <i>arranger</i>, la Controllata aveva iscritto in bilancio ricavi connessi agli accordi in essere con gli appaltatori nei rispettivi esercizi di maturazione (2019-2023). Le offerte commerciali prevedevano, di norma, il pagamento da parte dei condomini della totalità ovvero di parte degli importi dovuti per l'esecuzione degli interventi previsti per il tramite della cessione del credito tramite sconto in fattura. A seguito delle modifiche normative intervenute nel maggio 2024 sulla disciplina dei bonus fiscali, parte degli interventi veicolati dalla Controllata sono divenuti inattuabili. La Controllata di conseguenza ha cancellato i crediti per fatture da emettere presenti in contabilità in contropartita di una componente negativa di conto economico pari a euro 81,1 milioni. Come da previsione contrattuale, avvalorata anche da un confronto con professionisti terzi indipendenti incaricati dalla Controllata, tale cancellazione ha comportato un corrispondente adeguamento dei debiti per fatture da ricevere per le segnalazioni passive sui medesimi cantieri rilevando una componente positiva di conto economico di euro 66,8 milioni.	In risposta a questo aspetto chiave, l'approccio di revisione adottato, che ha previsto anche il coinvolgimento di esperti, ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure: • comprensione e valutazione del complesso dei presidi organizzativi e dei controlli previsti su tale aspetto chiave; • esame dei fattori di rischio e delle assunzioni economiche utilizzate dagli Amministratori per stimare il rischio di credito; • esame dell'accurata contabilizzazione degli altri costi operativi e della corrispondenza con i rispettivi valori iscritti dei crediti cancellati; • esame dell'accurata contabilizzazione degli altri proventi e della corrispondenza con i rispettivi valori iscritti dei debiti cancellati; • verifica a campione della documentazione a supporto della cancellazione dei crediti per fatture da emettere; • esame dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio consolidato.



Gruppo Gabetti

forv/s
mazars

La valutazione di tali crediti richiede stime complesse da parte degli Amministratori, in particolare riguardo la sussistenza di incertezza della possibilità di incassare i crediti iscritti.

Tale valutazione è caratterizzata da elevata complessità e per tale ragione abbiamo considerato la valutazione dei crediti commerciali per fatture da emettere un aspetto chiave dell'attività di revisione.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Capogruppo o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;



Gruppo Gabetti

**forv/s
mazars**

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

[Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento \(UE\) 537/2014](#)

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 30 aprile 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e del bilancio consolidato del Gruppo per gli esercizi dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Comitato per il Controllo Interno e la revisione contabile, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.



Gruppo Gabetti

**forvis
mazars**

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2019/815

Gli amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio consolidato 31 dicembre 2024, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato con le disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2024, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di

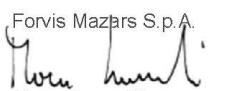
- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2024;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 9 aprile 2025

Forvis Mazars S.p.A.

 Marco Lumeridi
 Socio - Revisore Legale



Gruppo Gabetti

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40
 Capitale sociale euro 14.869.514,00 interamente versato
 Codice fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029
 Numero R.E.A. MI - 975958
 Partita IVA n. 03650800158

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2024

Signori Azionisti,
 il Collegio sindacale ha ricevuto, entro i termini di legge, il progetto di Bilancio consolidato del Gruppo Gabetti relativo all'esercizio 2024, unitamente alla Relazione sulla gestione.

In considerazione del fatto che la funzione di controllo legale dei conti è affidata alla società di revisione, il Collegio Sindacale ha monitorato il processo generale di formazione del Bilancio di esercizio e del Bilancio consolidato come previsto dall'art. 19 del D. Lgs. 39/2010.

L'attività di vigilanza del Collegio sull'osservanza delle norme procedurali inerenti alla redazione del bilancio è stata svolta in osservanza dei principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale a cura del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili ed in funzione di essa il Collegio riferisce quanto segue:

- (i) risultano rispettate le norme di legge inerenti alla formazione, l'impostazione del bilancio e della relazione sulla gestione;
- (ii) risultano adeguate le disposizioni impartite dalla competente funzione della Società per l'ottenimento del flusso informativo per le operazioni di consolidamento; le informazioni fornite dalle imprese controllate hanno formato oggetto di esame da parte degli organi preposti al controllo delle singole società e da parte della Società di revisione nell'ambito delle procedure seguite per la revisione dei relativi bilanci e del bilancio consolidato;
- (iii) il bilancio è stato redatto in conformità ai Principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards - IFRS) promulgati dall'International Accounting Standard Board (IASB) ed adottati dall'Unione europea;
- (iv) la determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure, a tale fine adottate, rispondono alle prescrizioni dei Principi contabili internazionali;
- (v) le note al bilancio consolidato riportano le informazioni previste dal paragrafo 134 del Principio contabile IAS 36 – Riduzione di valore delle attività; in particolare la procedura è stata sottoposta al Comitato Controllo e Rischi ed è stata oggetto di formale approvazione da parte del Consiglio di amministrazione nella riunione del 18 marzo 2025, in via autonoma e preventiva rispetto al momento di approvazione della relazione finanziaria;
- (vi) il bilancio risponde ai fatti ed alle informazioni di cui il Collegio è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei suoi doveri di vigilanza e dei suoi poteri di controllo;
- (vii) la relazione sulla gestione del Gruppo è coerente con i dati e le risultanze del bilancio consolidato e fornisce un'ampia informativa sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dal Gruppo nell'esercizio di riferimento, sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo e sui rischi cui il Gruppo è soggetto (anche con riguardo alla congiuntura economica ed alla modificazione della normativa di riferimento nell'ambito delle agevolazioni del settore della riqualificazione), sull'evoluzione prevedibile della gestione ed informa dell'inesistenza di fatti di rilievo avvenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio.



Gruppo Gabetti

Il Presidente del Consiglio di amministrazione della Società, nella sua qualità anche di Amministratore Delegato, unitamente a Marco Speretta, che ha ricoperto il ruolo di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari sino alla data del 18 marzo 2025, alla medesima data, hanno reso l'attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del regolamento Consob n. 11971 del 14/05/1999 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 154 bis, 5° comma del D. Lgs. n. 58/1998.

Il Collegio sindacale riporta che in data 9 aprile 2025 la società di revisione Forvis Mazars S.p.A. ha rilasciato la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2024, senza modifica né richiami di informativa e nella quale ha attestato che la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2024 e sono redatte in conformità alle norme di legge e ha confermato che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella predetta Relazione è in linea con quanto indicato nella Relazione Aggiuntiva predisposta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014. La società di revisione Forvis Mazars S.p.A. ha, inoltre, attestato la predisposizione del bilancio consolidato in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018 in materia di preparazione dell'informativa finanziaria nel formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format), precisando che *"Alcune informazioni contenute nelle note esplicative al bilancio consolidato quando estratte dal formato XHTML in un'istanza XBRL, a causa di taluni limiti tecnici potrebbero non essere riprodotte in maniera identica rispetto alle corrispondenti informazioni visualizzabili nel bilancio consolidato in formato XHTML"*.

La presente relazione è approvata con il consenso unanime di tutti i membri del Collegio sindacale.
9 aprile 2025

Il Collegio Sindacale
Dott. Andrea Bolletta
Dott.ssa Doriana Pirondini
Dott. Enrico Colantoni



Andrea Bolletta

Firmato digitalmente
da: ANDREA
BOLLETTA
Data: 09/04/2025
17:58:07

Firmato digitalmente da: PIRONDINI DORIANA
Data: 09/04/2025 18:08:23




Firmato digitalmente da:
COLANTONI ENRICO
Firma: 09/04/2025 18:47
Sede: Gabetti Group
Cassa di Credito: 0304834833
Valido dal
09/04/2025 al
30/09/2025
Nominal CA Firma
Qualifica



Gruppo Gabetti

PROGETTO

BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO

RELAZIONE SULLA GESTIONE

STATO PATRIMONIALE

CONTO ECONOMICO

ANNO 2024



Gruppo Gabetti

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ANDAMENTO 2024 DELLA CAPOGRUPPO (art. 2428 C.C.)

La società Gabetti Property Solutions S.p.A., con sede sociale in Milano, via Bernardo Quaranta 40, ha per oggetto l'acquisto di quote, azioni e partecipazioni di società o enti di qualsivoglia natura in Italia e all'estero; il finanziamento e il coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario a favore delle società o enti nei quali partecipa, nonché la prestazione di servizi nei confronti delle stesse; la compravendita e il possesso di titoli pubblici e privati, nonché la gestione di quelli di sua proprietà; il recupero crediti.

Il capitale sociale sottoscritto e versato al 31 dicembre 2024 è pari ad euro 14.869.514, suddiviso in n. 60.335.566 azioni prive di valore nominale espresso.



Gruppo Gabetti

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO**

(valori in migliaia di Euro)

	Rif. Schema civilistico	Anno 2024	Anno 2023
PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	25	2.190	3.572
Altri proventi finanziari:			
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	25	2.241	905
d) proventi diversi	25	226	1.468
Totale altri proventi finanziari		2.467	2.373
Interessi passivi ed altri oneri finanziari	26	(1.799)	(844)
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		2.858	5.101
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni	27	0	(249)
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		0	(249)
TOTALE ALTRI PROVENTI DI GESTIONE	19-20	10.506	10.360
ALTRI COSTI DI GESTIONE			
Per servizi non finanziari	23	(4.969)	(5.096)
Per il godimento di beni di terzi	24	(235)	(315)
Per il personale	21	(4.582)	(5.274)
Ammortamenti	22	(978)	(961)
Oneri diversi di gestione	24	(591)	(791)
TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE		(11.355)	(12.437)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		2.009	2.775
IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO	28	762	60
RISULTATO DELL'ESERCIZIO		2.771	2.835



Gruppo Gabetti

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

(in migliaia di Euro)

	31.12.2024	31.12.2023
A. IMMOBILIZZAZIONI		
- Immateriali	109	77
- Materiali	4.081	1.836
- Finanziarie	40.134	43.329
	44.324	45.242
B. CAPITALE DI ESERCIZIO		
- Crediti commerciali	28.314	24.918
- Altre attività	4.337	2.570
- Debiti commerciali	(5.478)	(6.082)
- Altre passività	(4.326)	(1.969)
	22.847	19.437
C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	67.171	64.679
D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(408)	(383)
E. FONDI RISCHI	(69)	(2.755)
F. ATTIVITA'/PASSIVITA' POSSEDUTE PER LA VENDITA	0	0
G. FABBISOGNO DI CAPITALE	66.694	61.541
H. CAPITALE PROPRIO		
- Capitale sociale	14.870	14.870
- Riserve	27.202	24.322
- Utili/(perdite) a nuovo	11	39
- Risultato dell'esercizio	2.771	2.835
	44.854	42.066
I. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE		
- Debiti finanziari a medio/lungo	22.005	16.099
- Debiti finanziari a breve	5.300	8.738
- Attività finanziarie correnti	(1.256)	(1.211)
- Disponibilità liquide	(4.209)	(4.151)
	21.840	19.475
L. TOTALE COME IN G.	66.694	61.541

Di seguito si riporta l'analisi delle principali voci del conto economico, riclassificato secondo le disposizioni della CONSOB del 23 febbraio 1994.



Gruppo Gabetti

Al 31 dicembre 2024 la voce "Proventi ed oneri finanziari" risulta positiva per euro 2.858 mila, in peggioramento rispetto ad euro 5.101 mila dell'esercizio precedente.

Tale voce è comprensiva di proventi finanziari per euro 2.467 mila (euro 2.373 mila nell'esercizio precedente) riferiti per euro 2.241 mila agli interessi attivi verso le società controllate assistite finanziariamente dalla capogruppo (euro 905 mila nell'esercizio precedente), euro 56 mila relativi a interessi attivi maturati su c/c bancari e sulla polizza assicurativa sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. (euro 22 mila nel 2023) ed euro 170 mila inerenti le commissioni attive su fidejussioni prestate a favore di Gabetti Lab (euro 1.446 mila nel 2023 comprensivi dei proventi finanziari collegati all'accordo di cessione dei crediti da cassetto fiscale stipulato con Banca Intesa).

Al 31 dicembre 2024 sono inoltre presenti dividendi ricevuti dalla controllata Abaco Team S.p.A. per euro 1.460 mila (euro 500 mila nel 2023), dalla controllata Abaco Engineering per euro 730 mila (euro 170 mila nel 2023) mentre per la controllata Gabetti Lab quest'anno non risultano dividendi ricevuti (euro 2.902 mila nel 2023).

Gli interessi passivi ed altri oneri finanziari sono composti da euro 1.304 mila di interessi per finanziamento soci, euro 130 mila relativi agli oneri finanziari afferenti l'IFRS16, euro 325 mila relativi ai finanziamenti infragruppo ricevuti dalle società controllate e il residuo pari ad euro 40 mila relativo a oneri bancari/prestazione di servizi finanziari.

La voce "Rettifiche di valore delle attività finanziarie" risulta pari a zero (negativa per euro 249 mila nell'esercizio precedente).

Al 31 dicembre 2024 gli "Altri proventi di gestione" sono pari ad euro 10.506 mila, in crescita rispetto ad euro 10.360 mila del 31 dicembre 2023, comprensivi di euro 10.439 mila di riaddebiti per servizi centralizzati *corporate* (euro 10.006 mila nel 2023), di euro 65 mila di sopravvenienze attive (euro 109 mila nel 2023) e di euro 2 mila di proventi diversi (euro 8 mila nel 2023).

Al 31 dicembre 2024 i "Costi di gestione" sono complessivamente pari ad euro 11.355 mila, in diminuzione di euro 1.082 mila rispetto ad euro 12.437 mila dell'esercizio precedente.

Nell'esercizio 2024 sono presenti imposte sul reddito positive per euro 762 mila rispetto ad euro 60 mila del 2023.



Gruppo Gabetti

Gabetti Property Solutions S.p.A. nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 ha pertanto evidenziato un **utile pari ad euro 2.771 mila**, in leggera riduzione rispetto all'utile di euro 2.835 mila conseguito al 31 dicembre 2023. Al 31 dicembre 2024 il patrimonio netto della Società è pari ad euro 44.854 mila (euro 42.066 mila al 31 dicembre 2023), inclusivo del risultato del periodo.

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	31.12.2024	31.12.2023
A - Disponibilità liquide	16	18
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	4.193	4.133
C - Altre attività finanziarie correnti	1.256	1.211
D - Liquidità (A + B + C)	5.465	5.362
E - Debito finanziario corrente	-3.151	-7.704
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.303	-531
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-4.454	-8.235
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	1.011	-2.873
I - Debito finanziario non corrente	-19.000	-15.000
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-19.000	-15.000
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS	-17.989	-17.873
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-846	-503
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.005	-1.099
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-3.851	-1.602
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-21.840	-19.475



Gruppo Gabetti

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 31 dicembre 2024 ammonta ad euro 21,8 milioni, composto per euro 4,5 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 19,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 5,5 milioni di liquidità, oltre ad euro 3,9 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 18,0 milioni, sostanzialmente in linea rispetto ad euro 17,9 milioni del 31 dicembre 2023.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2024 include:

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

Lo schema inerente alla dichiarazione sull'indebitamento non include il credito finanziario intercompany verso Gabetti Lab S.p.A. che al 31 dicembre 2024 ammonta ad euro 16,3 milioni correlato al finanziamento soci di cui sopra; non include inoltre euro 1,6 milioni di crediti finanziari inerenti le commissioni attive su fidejussioni prestate dalla Capogruppo a favore di Gabetti Lab.

Al 31 dicembre 2024 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 1,3 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Al 31 dicembre 2024 risultano in essere fidejussioni, rilasciate da Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 15,2 milioni a garanzia di 4 mutui erogati a Gabetti Lab da parte di alcuni Istituti di Credito nel corso del 2023.

Inoltre al 31 dicembre 2024 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha rilasciato due lettere di patronage nei confronti di Gabetti Lab e Voxel con riferimento alla cessione di crediti d'imposta in favore di Banco BPM S.p.A. per complessivi euro 100 milioni.

Alla data del 31 dicembre 2024 non risulta alcun debito finanziario scaduto.



Gruppo Gabetti

ALTRE INFORMAZIONI

Consolidato fiscale

Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 31 ottobre 2024 ha comunicato l'ultimo perimetro delle società aderenti al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Verifiche e accessi

Nel corso dell'esercizio non sono avvenute verifiche e accessi da parte dell'Agenzia delle Entrate riguardanti la Società.

Altre informazioni ai sensi dell'art. 2428 C.C.

La Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

La Società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie, o azioni o quote di società controllanti.

Uffici e sedi

Al 31 dicembre 2024 risultano unità locali a Bari – Via Toma 34, Bologna – Piazza dei Martiri 1, Firenze – Piazza Repubblica 6, - Genova, – Via XX settembre 28/11, Napoli – Piazza Bovio 22, Padova – Passaggio Saggin 2, Roma – Viale di Villa Grazioli 21-23-25, Torino – Via Alfieri 11, Savigliano – Piazza Schiaparelli 10, Como – Via Lungo Lario Trento 15 e Modena – Strada Scaglia Est 144.

Non risulta nessuna sede secondaria.

Direzione e Coordinamento

L'Emittente non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 del codice civile da parte della controllante Marcegaglia Holding S.r.l..

La controllante Marcegaglia Holding S.r.l. non interviene nella conduzione degli affari della Società e per sua natura svolge il ruolo di azionista attraverso la



Gruppo Gabetti

controllata Marcegaglia Investments S.r.l. detenendo e gestendo partecipazioni in società, come previsto dal proprio oggetto sociale; non sussistono, pertanto, elementi atti ad indicare l'esercizio di fatto di un'attività di direzione e coordinamento (in quanto tra l'altro la Società ha piena ed autonoma capacità negoziale nei rapporti con i terzi e non sussiste un rapporto di tesoreria accentrata); inoltre, la presenza di più amministratori indipendenti e la competenza degli stessi sono adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio di Amministrazione ed all'attività svolta dalla Società. Ulteriore e rilevante elemento idoneo ad escludere l'esercizio di tale attività di direzione e coordinamento è la definizione, in piena autonomia da parte della Società, dei propri indirizzi strategici generali ed operativi.

INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE

Come previsto dall'art. 2428 del Codice civile vengono di seguito esposti gli indicatori di risultato finanziari ritenuti più significativi:



Gruppo Gabetti

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2024	31/12/2023
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	6%	7%
	Patrimonio netto del periodo		
EBIT (earnings before interest and tax)		-1.024	-2.230

INDICATORI PATRIMONIALI (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2024	31/12/2023
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,54	0,54
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	44.745	41.989

INDICATORI DI LIQUIDITA'

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2024	31/12/2023
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	1,97	2,27
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	3,25	2,97
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	4.454	8.235
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	19.000	15.000
	(C) Disponibilità liquide	-5.466	-5.362
	(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)	17.988	17.873



Gruppo Gabetti

ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI PARTECIPATE

GABETTI AGENCY S.p.A.

Capitale Sociale: euro 4.650.000

Partecipazione diretta: 100%

La società opera nel settore dell'intermediazione immobiliare e al 31 dicembre 2024 svolge la propria attività nella sede principale di Milano, via Bernardo Quaranta, 40 e in 10 agenzie territoriali, oltre che in 16 uffici vendite del settore *Home value* (Frazionamenti) e nel settore del franchising immobiliare attraverso la controllata Gabetti Franchising Agency (tramite Tree Re) che opera sul territorio con 743 agenzie affiliate.

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare del 2024 ha registrato una crescita pari al 1,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio 1,3% nel settore Residenziale e +2,6% nel mercato degli Usi diversi); rispetto al 2023 e all'andamento del 1° trimestre 2024 in contrazione, a partire dal 2° trimestre si è evidenziato un progressivo recupero ed in particolare il solo 4° trimestre del 2024 ha evidenziato una crescita del 6,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

In tale contesto, al 31 dicembre 2024 i ricavi sono aumentati dell' 1% rispetto al 2023 con un EBITDA in miglioramento pari ad Euro 14 mila, rispetto ad euro -660 mila del 2023, grazie principalmente all'aumento dei ricavi ed al contenimento dei costi.

Il risultato operativo è stato negativo per euro 620 mila rispetto al risultato negativo di euro 1.547 mila del 2023 per gli effetti dell'aumento dell'EBITDA e anche grazie alla diminuzione di accantonamenti rispetto all'anno precedente.

La gestione finanziaria risulta negativa per euro 934 mila (euro -783 mila nel 2023). Si registra un effetto imposte positivo per euro 2.697 mila (euro +1.511 mila nel 2023).

L'esercizio 2024 evidenzia pertanto un risultato netto positivo pari ad euro 1.143 mila rispetto a un risultato negativo di euro 818 mila realizzato al 31 dicembre 2023. Il patrimonio netto al 31 dicembre 2024 è pari ad euro 6.184 mila (euro 3.064 mila alla fine dell'esercizio precedente).

Nell'esercizio la società ha incorporato la collegata Gabetti Mutuicasa S.p.a.

Gli effetti contabili e fiscali della fusione sono stati retrodatati all' 1/1/24.



Gruppo Gabetti

PATRIGEST S.p.A.

Capitale Sociale: euro 1.550.000

Partecipazione diretta: 100 %

La Società è specializzata nell'attività di valutazione e nel fornire consulenze mirate a tutti coloro che hanno la necessità di conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e di monitorarlo nel tempo.

I servizi della Società sono prevalentemente rivolti a investitori istituzionali pubblici e privati, alle Banche d'affari, ai fondi immobiliari e pensionistici, agli enti pubblici ed ai gruppi industriali, bancari e assicurativi.

Al 31 dicembre 2024 i ricavi operativi sono risultati pari ad euro 2.784 mila, in diminuzione del 59% rispetto ad euro 4.708 mila di fine esercizio 2023. L'EBITDA, pari ad euro 44 mila, è risultato in diminuzione rispetto ad euro 79 mila del 2023.

Il bilancio al 31 dicembre 2024 ha evidenziato un risultato netto negativo di euro 375 mila, in peggioramento rispetto al risultato netto negativo di euro 108 mila del precedente esercizio ed un patrimonio netto di euro 1.214 mila (euro 1.515 mila nell'esercizio precedente).

ABACO TEAM S.p.A.

Capitale Sociale: euro 2.000.000

Partecipazione diretta: 100%

La società offre servizi tecnici per la risoluzione di problemi e per lo sviluppo di opportunità in ambito immobiliare, energetico, impiantistico, di sicurezza e ambientale sotto il profilo tecnico. Attraverso un team di professionisti con esperienza pluriennale, si rivolge ad investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari ed assicurazioni e Clienti privati nell'ambito di *Audit & Hse, Property & Facility Management, Loans Servicing*.

Nell'esercizio 2024 *Abaco* ha registrato ricavi operativi pari ad euro 27.794 mila, contro euro 24.138 mila del 2023 (+15%). Sono risultati in crescita tutti i settori: l'*Audit* (+40%), l'*Hse* (+25%), il *Property* (+20%), il *Loans* (+18%), e il *Facility* (+3%). Al 31 dicembre 2024 l'EBITDA è stato positivo per euro 4.893 mila, in forte aumento rispetto ad euro 3.172 mila del 2023 grazie ai maggiori ricavi, solo in parte



Gruppo Gabetti

compensati dai maggiori costi variabili la cui incidenza percentuale è leggermente migliorata grazie alla scelta adottata negli ultimi anni di internalizzare le migliori expertises; la struttura dei costi fissi rispetto al 2023 è cresciuta solo leggermente, legata al rafforzamento della struttura operativa ed all'aumento dei riaddebiti effettuati dalla capogruppo.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 evidenzia un utile netto di euro 3.080 mila, superiore rispetto ad euro 1.544 mila del 31 dicembre 2023. Il patrimonio netto risulta infine pari ad euro 5.396 mila (euro 3.777 mila al 31 dicembre 2023).

ABACO TEAM ENGINEERING S.r.l

Capitale Sociale: euro 100.000 euro

Partecipazione diretta: 100%

E' la società di Ingegneria del Gruppo Gabetti e svolge attività di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Generale, Controllo dei costi, Sicurezza e Collaudo sia per opere tradizionali che per incentivi fiscali, asseverazioni tecniche Superbonus ed Ingegneria di prevenzione incendi.

Nell'esercizio 2024 *Abaco Engineering* ha registrato ricavi operativi pari ad euro 2.798 mila, rispetto ad euro 7.748 mila del 2023 (-64%).

Al 31 dicembre 2024 l'EBITDA è stato negativo per euro 12 mila, in diminuzione rispetto al risultato positivo pari ad euro 1.446 mila del 2023.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 evidenzia una perdita netta di euro 763 mila, in diminuzione rispetto all'utile pari ad euro 739 mila del 2023. Il patrimonio netto risulta infine pari ad euro -207 mila (euro 871 mila al 31 dicembre 2023).

GABETTI LAB S.p.A.

Capitale Sociale: euro 1.000.000

Partecipazione diretta: 51%

E' la società del Gruppo, operativa dal 2019, 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).



Gruppo Gabetti

Al 31 dicembre 2024 i ricavi di Gabetti Lab sono pari ad euro 64.085 mila, in diminuzione rispetto ad euro 72.322 mila del 2023 con un EBITDA pari ad euro 4.087 mila (euro 10.795 mila del 31 dicembre 2023). In diminuzione sono risultati soprattutto i ricavi derivanti dall'attività di Appaltatore penalizzata dalle modifiche normative inerenti ai bonus fiscali afferenti l'ecobonus.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 evidenzia un risultato netto negativo di euro 3.626 mila, in diminuzione rispetto al risultato netto positivo di euro 1.422 mila del 2023, con un patrimonio netto di euro 1.928 mila (euro 2.639 mila al 31 dicembre 2023).

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

Al 31 dicembre 2024 i rapporti finanziari ed economici con le imprese controllate e collegate risultano dettagliati nella seguente tabella, con l'evidenza qualora siano rapporti indiretti (importi in migliaia di euro):

- Altri crediti finanziari a medio lungo termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Lab S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	15.000
Totale	15.000

- Altri crediti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Moon Energy S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	372
Patrigest S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	266
Gabetti Agency S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	8.302
Abaco Team Engineering S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	661
Ruralset S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	77
Gabetti Lab S.p.A. (per crediti finanziari diversi)	2.816
Glab Costruzioni S.r.l. (per crediti finanziari diversi)	101
Totale	12.595



Gruppo Gabetti

- Crediti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- crediti commerciali	9.979
- crediti vari	314
- crediti per IVA di gruppo	534
Patrigest S.p.A.	
- crediti commerciali	1.352
- crediti vari	85
- crediti per IVA di gruppo	351
- crediti per tassazione consolidata	160
Assicurare S.r.l.	
- crediti commerciali	131
- crediti vari	1
Moon Energy S.r.l.	
- crediti commerciali	73
- crediti vari	16
Abaco Team S.p.A.	
- crediti commerciali	2.220
- crediti vari	260
- crediti per IVA di gruppo	596
- crediti per tassazione consolidata	1.730
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- crediti commerciali	423
- crediti vari	21
- crediti per tassazione consolidata	161
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- crediti commerciali	1.685
- crediti vari	74
- crediti per tassazione consolidata	855
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	927
- crediti vari	48
Gabetti Lab S.p.A.	
- crediti commerciali	268
- crediti vari	4.022
- crediti per tassazione consolidata	868
Glab Costruzioni S.r.l.	
- crediti commerciali	21
- crediti vari	3
- crediti per tassazione consolidata	214
Ruralset S.r.l.	
- crediti commerciali	61
- crediti vari	10
Voxel S.p.A.	
- crediti commerciali	15
- crediti vari	11
Monety S.p.A.	
- crediti commerciali	184
- crediti vari	5
Totale	27.678



Gruppo Gabetti

- Debiti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- debiti commerciali	7
- debiti diversi	129
- debiti per tassazione consolidata	2.145
Abaco Team S.p.A.	
- debiti commerciali	170
- debiti diversi	16
Tree Real Estate S.r.l.	
- debiti commerciali	1
- debiti per IVA di gruppo	259
- debiti per tassazione consolidata	82
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- debiti diversi	135
Assicurare S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	231
Moon Energy S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	264
Monety S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	173
Totale	3.612

- Altri debiti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Abaco Team S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	1.087
Tree Real Estate S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	2.064
Totale	3.151



Gruppo Gabetti

- Ricavi per prestazioni di servizi a imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	3.771
Patrigest S.p.A.	
- servizi diversi	647
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	2.506
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- servizi diversi	135
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- servizi diversi	1.790
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	455
Monety S.p.A.	
- servizi diversi	237
Glab Costruzioni S.r.l.	
- servizi diversi	10
Voxel S.p.A.	
- servizi diversi	15
Gabetti Lab S.p.A.	
- servizi diversi	242
Moon Energy S.r.l.	
- servizi diversi	36
Assicurare S.r.l.	
- servizi diversi	70
Ruralset S.r.l.	
- servizi diversi	48
Totale	9.962

- Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate e altre consolidate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	616
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	169
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	18
Totale	803

- Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:

Abaco Engineering S.r.l. per dividendo	730
Abaco Team S.p.A. per dividendo	1.460
Totale	2.190



Gruppo Gabetti

- Altri proventi finanziari da imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	797
Patrigest S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	16
Moon Energy S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	27
Ruralset S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	6
Abaco Team Engineering S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	95
Gabetti Lab S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	1.300
Gabetti Lab S.p.A. (commissioni attive)	170
Totale	2.411

- Costi finanziari da imprese controllate:

Abaco Team S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	175
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	150
Totale	325

Rapporti con parti correlate

Nella tabella che segue vengono evidenziati il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo, secondo quanto previsto dalla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 Luglio 2006:

(Valori in Euro) Situazione al 31/12/2024

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.		4.806.806	1.087.364	186.383	2.505.321	169.072	1.460.000	174.658
Tree Real Estate S.r.l.		974.563	2.063.685	341.108	454.985	18.000		150.196
Gabetti Agency S.p.A.	8.301.488	10.826.034		2.279.935	3.770.540	615.528	796.734	
Patrigest S.p.A.	266.397	1.947.591		768	647.056		16.397	
Gabetti Franchising S.r.l.		2.614.769		135.313	1.790.391			
Abaco Engineering S.r.l.	661.155	604.995			135.354		824.391	
Monety S.p.A.		189.534		173.724	236.800			
Gabetti Lab S.p.A.	17.815.952	5.157.781			242.304		1.470.582	
Moon Energy S.r.l.	372.238	88.838		264.194	36.000		26.791	
AssicuraRE S.r.l.		131.793		230.654	69.901			
Ruralset S.r.l.	77.395	70.951			48.000		6.148	
Glab Costruzioni S.r.l.	100.770	238.436			10.000			
Voxel S.p.A.		26.070			15.000			
Totale controllate	27.595.395	27.678.161	3.151.049	3.612.079	9.961.652	802.600	4.601.043	324.854
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		80.634			30.000	120.000		
G Rent S.p.A.		426.987		39.620	147.103	33.960		
Professionecasa S.p.A.		598.519		32.949	170.000			
Totale collegate		1.106.140		72.569	347.103	153.960		
Società consociate								
Marcegaglia Investments S.r.l.			20.303.381	2.643.034				1.303.381
Totale consociate			20.303.381	2.643.034				1.303.381
TOTALE	27.595.395	28.784.301	23.454.430	6.327.682	10.308.755	956.560	4.601.043	1.628.235
Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	28.851.622	31.018.366	27.305.131	9.803.546	10.505.854	5.831.291	4.656.451	1.761.381
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.	96%	93%	86%	65%	98%	16%	99%	92%



Gruppo Gabetti

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

In data 21 gennaio 2025 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato un importante riassetto organizzativo e di *governance* dell'intero Gruppo.

Roberto Busso ha rassegnato le dimissioni dai ruoli di Amministratore Delegato e consigliere di Gabetti Property Solutions S.p.A. (holding del Gruppo), nonché dagli altri incarichi consiliari ricoperti nelle società del Gruppo.

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto delle predette dimissioni, sentito il Comitato Nomine e Politiche Retributive per quanto di competenza, con deliberazione approvata dal Collegio Sindacale, ha nominato per cooptazione, ai sensi dell'art. 2386 c.c. e dell'art. 14 dello statuto sociale, Marco Speretta quale nuovo membro del Consiglio di Amministrazione, procedendo altresì a nominarlo Amministratore Delegato della Società.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come già riportato nel bilancio consolidato, l'obiettivo per il 2025 è quello di posizionare il Gruppo sul mercato in modo chiaro e coerente rispetto anche alle nuove linee di business e di definire nuove strategie in linea con i valori della società e del Gruppo a cui appartiene e di rafforzare la leadership quale Full Service Provider nel mercato immobiliare.

Il Gruppo prevede che l'esercizio 2025 si chiuda con un risultato positivo e con una generazione di cassa.



Gruppo Gabetti

PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN MERITO AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. Vi invita ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 e la relazione sulla gestione che lo accompagna, nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 evidenzia un utile di periodo di euro 2.771.290,62 che Vi proponiamo di destinare quanto ad euro 138.564,53 a riserva legale e per la restante parte pari ad euro 2.632.726,09 a riserva straordinaria.

Milano, 18 marzo 2025

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete



Gruppo Gabetti

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in Euro)

	ATTIVITA'	31.12.2024	31.12.2023
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	4.081.121	1.835.740
2	Immobilizzazioni immateriali	108.917	76.791
3	Partecipazioni in controllate	12.475.943	10.483.379
4	Partecipazioni in collegate	12.265	12.265
5	Attività per imposte differite	1.631.806	806.185
29	Altri crediti finanziari a lungo termine	15.000.000	15.000.000
6	Altre attività a lungo termine	50.620	50.620
	Totale attività non correnti	33.360.672	28.264.980
	Attività correnti		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	31.018.366	26.681.937
8	Altri crediti finanziari a breve termine	13.851.622	18.994.196
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	4.209.192	4.150.909
	Totale attività correnti	49.079.180	49.827.042
	TOTALE ATTIVO	82.439.852	78.092.022



Gruppo Gabetti

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2024	31.12.2023
	Capitale sociale e riserve		
10	Capitale sociale	14.869.514	14.869.514
11	Sovraprezzo azioni	10.138.234	10.138.234
11	Altre riserve	17.063.579	14.183.931
11	Utili/perdite a nuovo	10.994	39.190
11	Utili/perdite del periodo	2.771.291	2.834.860
	Totale patrimonio netto	44.853.612	42.065.729
	Passività non correnti		
12	Debiti finanziari a lungo termine	22.004.671	16.098.674
13	Passività per imposte differite	63.095	105.430
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	408.368	383.258
15	Fondi a lungo termine	0	2.643.034
	Totale passività non correnti	22.476.134	19.230.396
	Passività correnti		
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	9.803.546	8.051.942
17	Debiti finanziari a breve termine	5.300.460	8.737.855
18	Fondi rischi ed oneri	6.100	6.100
	Totale passività correnti	15.110.106	16.795.897
	TOTALE PASSIVITA'	82.439.852	78.092.022



Gruppo Gabetti

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.			
CONTO ECONOMICO (valori in Euro)			
		Anno 2024	Anno 2023
	Attività continue		
19	Ricavi	10.438.755	10.006.450
20	Altri proventi	67.099	353.367
	Totale valore della produzione	10.505.854	10.359.817
21	Costo del personale	4.582.345	5.274.135
22	Ammortamenti	978.027	960.667
23	Costi per servizi	5.005.472	5.132.941
24	Altri costi operativi	825.819	1.105.791
	Totale costi della produzione	11.391.663	12.473.534
	Risultato operativo	-885.809	-2.113.717
25	Proventi finanziari	4.656.451	5.944.747
26	Oneri finanziari	1.761.381	807.238
27	Valutazione di attività finanziarie	0	-249.000
	Risultato prima delle Imposte	2.009.261	2.774.792
28	Imposte sul reddito	762.030	60.067
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	2.771.291	2.834.859



Gruppo Gabetti

PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Periodo chiuso al 31 dicembre
(in migliaia di Euro)

	Nota	2024	2023
Risultato dell'esercizio		2.771	2.835
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi			
Altre componenti del conto economico complessivo		0	0
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	11	-28	2
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	11	0	0
Altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali		0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio		2.743	2.837

Si precisa che il valore delle stock option, erroneamente indicato nell'esercizio 2023 per euro 816 mila, era già ricompreso nel risultato dell'esercizio



Gruppo Gabetti

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Note	31.12.2024	31.12.2023
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto		2.771	2.835
- Ammortamenti	1-2-22	978	961
- Accantonamento svalutazione crediti	7-24	15	249
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	25-26	-657	11
- Dividendi incassati	25	-2.190	-201
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	14	25	-670
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	15-18	-2.643	9
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	5-6-7	-5.176	-835
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	13-16	1.709	308
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		-5.168	2.666
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-68	-1
- materiali	1-2	-3.189	-52
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3-4	-1.993	-238
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	8-29	-7.572	-17.041
- Dividendi incassati	25	2.190	670
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		-10.632	-16.663
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	12-17	15.841	15.733
Stock option	11	45	816
Utili attuariali su tfr imputate a patrimonio	11	-28	1
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		15.858	16.550
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		58	2.552
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		4.151	1.599
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		4.209	4.151



Gruppo Gabetti

Informativa richiesta dallo IAS 7 par. n.44A, n.44E e n.60

	FLUSSI CASH	FLUSSI NO-CASH								
	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Variazioni derivanti dall'aumento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito per escussione garanzia BU Investment	Debito verso soci	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Riclassifica debiti finanziari da MLT a BT	Altre variazioni	Saldo al 31/12/24
Debiti finanziari a lungo termine	16.099	4.000 (a)					1.906 (d)			22.005
Debiti finanziari a breve termine	8.738	-1.981 (b)					343 (d)		-3.103 (c)	5.300
Totale debiti finanziari	24.837	2.019				1.303 (c)	2.249		-3.103	27.305

Note

(a) erogazione finanziamento soci per euro 4.000 mila.

(b) pagamento interessi finanziamento socio per euro 531 mila, variazione su finanziamenti infragruppo per euro 1.450 mila

(c) interessi su debito verso soci non pagati

(d) debito derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 per euro + 2.249 mila

(e) capitalizzazione interessi su finanziamenti infragruppo per euro 325 mila e giroconto finanziamento Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 3.428 mila



Gruppo Gabetti

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO

(importi in migliaia di Euro)

	Capitale sociale	Riserva da sopraprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straord.	Altre riserve	Utile/(Perdite) attuariali sul TFR	Utile/(Perdite) a nuovo	Utile esercizio	Totale
Saldi al 31.12.2021	14.870	10.137	63	1.197	0	(16)	0	4.043	30.294
Riporto a nuovo utile esercizio 2021							4.043	(4.043)	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 31.12.2022)						54			54
Risultato netto al 31.12.2022								8.065	8.065
Arrotondamento		1							1
Saldi al 31.12.2022	14.870	10.138	265	5.038	0	38	0	8.065	38.414
Riporto a nuovo utile esercizio 2022							8.065	(8.065)	0
Delibera assemblea del 28.04.2023 destinazione risultato al 31.12.2022			403	7.662			(8.065)		0
Stock option					816				816
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2023)						1			1
Risultato netto al 31.12.2023								2.835	2.835
Saldi al 31.12.2023	14.870	10.138	668	12.700	816	39	0	2.835	42.066
Riporto a nuovo utile esercizio 2023							2.835	(2.835)	0
Delibera assemblea del 29.04.2024 destinazione risultato al 31.12.2023			142	2.693			(2.835)		0
Stock option					(660)				(660)
Giroconto da riserva stock option					705				705
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2024)						(28)			(28)
Risultato netto al 31.12.2024								2.771	2.771
Saldi al 31.12.2024	14.870	10.138	810	15.393	861	11	0	2.771	44.854



Gruppo Gabetti

Stato Patrimoniale ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.					
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in Euro)					
	ATTIVITA'	31.12.2024	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2023	<i>di cui parti correlate</i>
	Attività non correnti				
1	Immobilizzazioni materiali	4.081.121		1.835.740	
2	Immobilizzazioni immateriali	108.917		76.791	
3	Partecipazioni in controllate	12.475.943		10.483.379	
4	Partecipazioni in collegate	12.265		12.265	
5	Attività per imposte differite	1.631.806		806.185	
29	Altri crediti finanziari a lungo termine	15.000.000	<i>15.000.000</i>	15.000.000	<i>15.000.000</i>
6	Altre attività a lungo termine	50.620		50.620	
	Totale attività non correnti	33.360.672	15.000.000	28.264.980	
	Attività correnti				
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	31.018.366	<i>28.784.301</i>	26.681.937	<i>26.466.967</i>
8	Altri crediti finanziari a breve termine	13.851.622	<i>12.595.395</i>	18.994.196	<i>16.336.858</i>
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	4.209.192		4.150.909	
	Totale attività correnti	49.079.180	<i>41.379.696</i>	49.827.042	<i>42.803.825</i>
	TOTALE ATTIVO	82.439.852	<i>56.379.696</i>	78.092.022	<i>42.803.825</i>



Gruppo Gabetti

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.					
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA					
(valori in Euro)					
	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2024	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2023	<i>di cui parti correlate</i>
	Capitale sociale e riserve				
10	Capitale sociale	14.869.514		14.869.514	
11	Sovraprezzo azioni	10.138.234		10.138.234	
11	Altre riserve	17.063.579		14.183.931	
11	Utili/perdite a nuovo	10.994		39.190	
11	Utili/perdite del periodo	2.771.291		2.834.860	
	Totale patrimonio netto	44.853.612		42.065.729	
	Passività non correnti				
12	Debiti finanziari a lungo termine	22.004.671	<i>19.000.000</i>	16.098.674	<i>15.000.000</i>
13	Passività per imposte differite	63.095		105.430	
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	408.368		383.258	
15	Fondi a lungo termine	0		2.643.034	
	Totale passività non correnti	22.476.134	<i>19.000.000</i>	19.230.396	<i>15.000.000</i>
	Passività correnti				
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	9.803.546	<i>6.327.682</i>	8.051.942	<i>4.059.015</i>
17	Debiti finanziari a breve termine	5.300.460	<i>4.454.430</i>	8.737.855	<i>8.234.683</i>
18	Fondi rischi ed oneri	6.100		6.100	
	Totale passività correnti	15.110.106	<i>10.782.112</i>	16.795.897	<i>12.293.698</i>
	TOTALE PASSIVITA'	82.439.852	<i>29.782.112</i>	78.092.022	<i>27.293.698</i>



Gruppo Gabetti

Conto Economico ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.					
CONTO ECONOMICO					
(valori in Euro)					
		Anno 2024	di cui parti correlate	Anno 2023	di cui parti correlate
	Attività continue				
19	Ricavi	10.438.755	10.308.755	10.006.450	9.856.450
20	Altri proventi	67.099		353.367	
	Totale valore della produzione	10.505.854	10.308.755	10.359.817	9.856.450
21	Costo del personale	4.582.345		5.274.135	
22	Ammortamenti	978.027		960.667	
23	Costi per servizi	5.005.472	956.560	5.132.941	846.366
24	Altri costi operativi	825.819		1.105.791	
	Totale costi della produzione	11.391.663	956.560	12.473.534	846.366
	Risultato operativo	-885.809		-2.113.717	
25	Proventi finanziari	4.656.451	4.601.043	5.944.747	5.922.809
26	Oneri finanziari	1.761.381	1.628.235	807.238	723.474
27	Valutazione di attività finanziarie	0		-249.000	
	Risultato prima delle imposte	2.009.261	2.972.808	2.774.792	5.199.335
28	Imposte sul reddito	762.030		60.067	
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	2.771.291		2.834.859	



NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO SEPARATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

Il bilancio separato 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), adottati dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2024 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione europea.

PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO

La redazione del bilancio separato 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 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 (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);



Gruppo Gabetti

- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni.

In particolare, nonostante la ripresa del mercato immobiliare, la situazione di incertezza macroeconomica complessiva ha comportato la necessità di effettuare complesse assunzioni riguardanti l'andamento futuro riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere ulteriori rettifiche anche significative al valore contabile delle partecipazioni, degli avviamenti e degli intangibili specifici iscritti in bilancio.

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base dei dati previsionali, tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

La descrizione dei criteri di valutazione applicati ai principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio separato.

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

PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE

Il bilancio è redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale. La Società, infatti, ha valutato che, pur in presenza di un difficile contesto economico e finanziario generale, non sussistano significative incertezze in merito alla continuità aziendale di Gabetti. Per maggiori dettagli in merito ai fattori di rischio che afferiscono all'attività della Società ed alla sua continuità, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.



CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2024 sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Le attività immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività saranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente.

In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Da questo trattamento differiscono gli avviamenti.

Essi quantificano nella sostanza la capacità futura di produrre benefici economici che non può essere identificata nei singoli elementi ottenuti per mezzo di operazioni di acquisizione. Sono iscritti nella misura rappresentata dall'eccedenza del prezzo pattuito per l'acquisizione dell'azienda sul fair value dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che la compongono. L'avviamento non viene ammortizzato e il suo valore viene verificato annualmente attraverso il test di impairment.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - software e opere dell'ingegno | 3 – 5 anni |
| - marchi e licenze | 10% |



Gruppo Gabetti

Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono mobili e arredi, macchine elettroniche e le altre attrezzature per ufficio.

Le attività materiali sono iscritte se il costo è attendibilmente determinabile e se è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene. Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile dalla sua dismissione.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

- mobili e arredi	12%
- dotazioni d'ufficio	15%
- macchine elettroniche d'ufficio	20%



Gruppo Gabetti

- altri cespiti	20%
- diritti d'uso	<i>secondo la durata del contratto</i>

Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate, collegate e in altre imprese sono valutate secondo il metodo del costo sostenuto, rettificato per perdite di valore. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante alla Società del valore corrente delle attività nette alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento (implicito) ed è assoggettato a test di *impairment* almeno annualmente.

Crediti commerciali e finanziari

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura.

I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato. Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente.

Per tutte le tipologie di credito, il passaggio a perdita avviene quando si ritiene che non vi siano più possibilità di recupero o che l'ammontare del credito renda antieconomico il recupero.



Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per i quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per il quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile (art. 2120), proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio. I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione. Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati nel patrimonio netto. L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

Debiti e passività finanziarie

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.



Gruppo Gabetti

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito.

Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, effettuato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare. Sono invece iscritte tutte le differenze temporanee relative alla fiscalità differita.

La Società partecipa in qualità di consolidante al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

Gruppo Gabetti

Riconoscimento dei ricavi

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile. Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.

I ricavi delle prestazioni, gli interessi attivi, nonché gli altri proventi ed oneri dell'esercizio, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

Dividendi

I dividendi delle società controllate, collegate e delle altre partecipazioni, sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

Criteri di conversione delle poste in valuta

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.



Gruppo Gabetti

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2024

IAS 1 "Classification of Liabilities as Current or Non-current": • Classification of Liabilities as Current or Noncurrent (pubblicato il 23 gennaio 2020); • Classification of Liabilities as Current or Noncurrent - Deferral of Effective Date (pubblicato il 15 Luglio 2020); • Non-current Liabilities with Covenants (pubblicato il 31 ottobre 2022)	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 sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2024, ma è comunque consentita un'applicazione anticipata.
IFRS 16 "Lease Liability in a Sale and Leaseback" (pubblicato il 22 settembre 2022)	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 applicano dal 1° gennaio 2024, ma è consentita un'applicazione anticipata.
IAS 7 "Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements" (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 sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2024, con la possibilità di applicazione anticipata.

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora in vigore e non adottati anticipatamente dal Gruppo

IAS 21 "The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: Lack of Exchangeability" (pubblicato il 15 agosto 2023)	Nell'agosto 2023, lo IASB ha pubblicato il documento Lack of Exchangeability (Amendments to IAS 21). L'emendamento chiarisce quando una valuta non può essere convertita in un'altra, come stimare il tasso di cambio e l'informativa da fornire in nota integrativa. La modifica entra in vigore dal 1° gennaio 2025. Tuttavia, è consentita la sua applicazione anticipata.
IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures" (pubblicato il 9 Maggio 2024)	A maggio 2024, l'IASB ha emesso il nuovo standard IFRS 19 "Subsidiaries without Public Accountability Disclosures". Il nuovo principio consente alle società controllate che applicano i principi contabili internazionali, in presenza di determinate condizioni, di fornire un'informativa di bilancio ridotta alleggerendo in questo modo gli oneri per la preparazione del bilancio. Il nuovo standard, che non ha impatti per il bilancio della società, è efficace per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2027 o in seguito, con adozione anticipata consentita. Il nuovo standard deve ancora essere approvato dall'UE.
IFRS 18 "Presentation and Disclosure in Financial Statements" (pubblicato il 9 aprile 2024)	Ad aprile 2024, lo IASB ha emesso il nuovo standard IFRS 18 "Presentazione e informazioni integrative nel bilancio che sostituisce lo IAS 1 "Presentazione del bilancio". Il nuovo standard contiene nuove linee guida su come strutturare il Conto economico nonché i requisiti di informativa per le misure di performance definite dal management. Il nuovo standard è efficace per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2027 o in seguito, con adozione anticipata consentita. La società sta attualmente valutando l'impatto dell'IFRS 18 sulla presentazione del suo bilancio. Il nuovo standard deve ancora essere omologato dall'UE.
Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 - Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments – (pubblicato il 30 Maggio 2024) Contracts Referencing Nature-dependent Electricity – Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 (pubblicato il 18 Dicembre 2024) Annual Improvements Volume 11 (pubblicato il 18 luglio 2024)	Durante l'anno 2024, l'IASB ha emesso emendamenti a molteplici standard IFRS, derivanti dal progetto annuale di miglioramenti dello IASB. Questi comprendono cambiamenti nella terminologia e modifiche redazionali relative all'IFRS 1 "Prima adozione degli International Financial Reporting Standards", IFRS 7 "Strumenti finanziari: informazioni integrative" e alla relativa Guida all'applicazione dell'IFRS 7, all'IFRS 9 "Strumenti finanziari", all'IFRS 10 "Bilancio consolidato" e allo IAS 7 "Rendiconto finanziario". Le modifiche saranno efficaci per i periodi annuali che iniziano il 1° gennaio 2026 o successivamente, con adozione anticipata consentita. Gli emendamenti devono ancora essere omologati dall'UE.



Gruppo Gabetti

ALTRE INFORMAZIONI

Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato operazioni con le società del Gruppo regolate, sulla base di accordi contrattuali, a condizioni di mercato.

Debiti e crediti in valuta estera

A fine esercizio non sono in essere debiti e crediti in valuta estera.

Compensi società di revisione (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Si segnala che il bilancio della Società è oggetto di revisione contabile da parte di Forvis Mazars S.p.A., alla quale è stato conferito l'incarico per gli esercizi 2021 – 2029.

Si precisa che i compensi spettanti alla società di revisione di competenza dell'esercizio ammontano ad euro 68 mila.

Operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso dell'esercizio la Società non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.

Si precisa che il bilancio separato è stato redatto secondo i principi contabili internazionali.

Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che la Società nel 2024 non ha ricevuto aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato.

Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Si rimanda a quanto riportato nel medesimo paragrafo in Relazione sulla Gestione.



Gruppo Gabetti

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**STATO PATRIMONIALE****ATTIVITA' NON CORRENTI****Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali**

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Migliorie beni di terzi	82	77
- Diritto d'uso immobili	3.541	1.222
- Diritto d'uso automezzi	274	324
- Macchine elettroniche d'ufficio	55	42
- Mobili e dotazioni d'ufficio	129	155
- Immobilizzazioni in corso e acconti	0	16
Totale immobilizzazioni materiali	4.081	1.836

Nell'esercizio la voce si incrementa complessivamente di euro 2.245 mila principalmente per il rinnovo del contratto d'affitto della sede territoriale di Roma per euro 2.982 mila, dall'acquisizione di nuovi contratti di noleggio auto per euro 71 mila e di un nuovo contratto d'affitto per euro 88 mila, dall'acquisto di mobili e attrezzature d'ufficio per euro 15 mila (di cui euro 13 mila riclassificati dalla voce immobilizzazioni in corso e acconti), di macchine contabili ed elettroniche per euro 27 mila, di radiomobili per euro 4 mila e dai costi per lavori di migliorie presso la nuova sede territoriale di Modena – Via Scaglia Est n. 144 per euro 32 mila (di cui euro 3 mila riclassificati dalla voce immobilizzazioni in corso e acconti), parzialmente compensati dalla quota di ammortamento ordinario del periodo pari ad euro 943 mila e dei decrementi netti dell'esercizio pari ad euro 15 mila.

Con riferimento allo standard IFRS 16 – Leasing, le tabelle seguenti riepilogano le poste interessate da tale contabilizzazione adottata a partire dal 1° gennaio 2019:

Diritto d'uso <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2024	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.24-31.12.24	Valore finale Al 31.12.2024
Contratti di locazione immobiliare	1.222	3.070	-2	-749	3.541
Noleggio flotta aziendale	324	71	-13	-108	274
Totale	1.546	3.141	-15	-857	3.815



Gruppo Gabetti

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2024	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.24-31.12.24	Riduzione per chiusura contratto 1.1.24-31.12.24	Oneri finanziari 1.1.24-31.12.24	Valore finale Al 31.12.2024
Contratti di locazione immobiliare	1.282	3.070	-767	-11	117	3.574
Noleggio flotta aziendale	320	71	-101	-13	12	277
Totale	1.602	3.141	-868	-24	129	3.851

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 31.12.2024
Contratti di locazione immobiliare	741	2.694	139	3.574
Noleggio flotta aziendale	105	172	0	277
Totale	846	2.866	139	3.851

Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Software ed opere dell'ingegno	15	43
- Marchi e licenze	30	34
- Acconti	64	0
Totale immobilizzazioni immateriali	109	77

La voce "Software ed opere dell'ingegno" ha registrato nell'esercizio un decremento pari ad euro 28 mila, dovuto unicamente alla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 28 mila.

La voce "Marchi" rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* del Gruppo Gabetti. Nel corso dell'esercizio tale voce si è decrementata di euro 4 mila, dovuto alla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 7 mila, parzialmente compensata dai costi sostenuti per la registrazione del marchio "AssicuraRe" pari ad euro 3 mila.

La voce "Acconti" pari ad euro 64 mila, si riferisce ai costi sostenuti per il nuovo progetto *workflow* presenze e per l'*upgrade* del software "JD Edwards EnterpriseOne", che entreranno in produzione nei primi mesi dell'anno 2025.



Gruppo Gabetti

Nota n. 3: Partecipazioni in controllate

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
<i>- Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	5.833	3.855
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	0	1.977
Patrigest S.p.A.	1.535	1.535
Moon Energy S.r.l.	150	150
Ruralset S.r.l.	249	158
Assicurare S.r.l.	80	80
Abaco Team S.p.A.	2.137	2.137
Abaco Team Engineering S.r.l.	496	81
Gabetti Lab S.p.A.	1.996	510
Totale partecipazioni in controllate	12.476	10.483

Nota: Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2024 si rimanda all'Allegato 3.

Gabetti Agency S.p.A.

Il valore della partecipazione in Gabetti Agency S.p.A., pari ad euro 5.833 mila, si è incrementata del valore della società Gabetti Mutuicasa S.p.A. a seguito della fusione per incorporazione deliberata il 10/10/2024 e perfezionata nel corso del mese di dicembre, i cui effetti contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2024.

Moon Energy S.r.l.

Il valore della partecipazione in Moon Energy S.r.l., pari ad euro 150 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio. Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile a seguito del test d'impairment effettuato dalla società sulla base dei risultati prospettici 2025-2026.

Patrigest S.p.A.

Il valore della partecipazione in Patrigest S.p.A., pari ad euro 1.535 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.



Gruppo Gabetti

Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile a seguito del test d'impairment effettuato dalla società sulla base dei risultati prospettici 2025-2026.

Abaco Team S.p.A.

Al 31 dicembre 2024 la partecipazione della società Abaco Team S.p.A., pari ad euro 2.137 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Abaco Team Engineering S.r.l.

Il valore della partecipazione in Abaco Team Engineering S.r.l., pari ad euro 496 mila, si è incrementato di euro 415 mila, a seguito del versamento per copertura perdite mediante parziale rinuncia di parte del finanziamento in essere. Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile a seguito del test d'impairment effettuato dalla società sulla base dei risultati prospettici 2025-2026.

Gabetti Lab S.p.A.

Al 31 dicembre 2024 la partecipazione della società Gabetti Lab S.p.A., pari ad euro 1.996 mila, si è incrementato di euro 1.486 mila, a seguito del versamento per copertura perdite a mezzo parziale rinuncia di parte del credito per dividendo. Il minor valore del patrimonio netto di Gabetti Lab S.p.A. rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile con i risultati attesi dalla controllata (anche a seguito del test d'impairment effettuato dalla società sulla base dei risultati prospettici 2025-2027).

Assicurare S.r.l.

Al 31 dicembre 2024 la partecipazione della società Assicurare S.r.l., pari ad euro 80 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile con i risultati attesi dalla controllata.



Gruppo Gabetti

Ruralset S.r.l.

Il valore della partecipazione in Ruralset S.r.l., pari ad euro 249 mila, si è incrementato di euro 91 mila, a seguito del versamento per copertura perdite mediante parziale rinuncia di parte del finanziamento in essere. Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione verrà monitorato in relazione ai risultati futuri della società.

IMPAIRMENT TEST

Con riferimento alla controllata Gabetti Agency S.p.A. si evidenzia che la partecipazione totalitaria detenuta in Tree Real Estate S.r.l. è stata sottoposta al test di impairment per verificarne la tenuta del valore di iscrizione.

Il modello valutativo utilizzato per la stima del valore d'uso incorpora un flusso terminale o *terminal value*, in sintonia con la prospettiva di continuità aziendale delle società che compongono la CGU Tree Real Estate oggetto di analisi.

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 lungo il periodo di Piano.

In tale contesto, gli Amministratori monitoreranno pertanto sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti della stima di recuperabilità del valore di iscrizione.

Qualora si dovessero in futuro consuntivare risultati significativamente diversi dalle stime effettuate, non si può escludere che potrebbero essere necessarie rettifiche, ad oggi non prevedibili, al valore contabile della partecipazione Gabetti Agency iscritta in bilancio.

CGU Tree Real Estate

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* interamente detenuta dal Gruppo Gabetti, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (*Gabetti Franchising Agency*) e nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*).



Inoltre Tree Re detiene il 25,18% di Professionecasa S.p.A., quota che si è incrementata nel corso del 2024 rispetto al 13,56% a seguito dell'aumento di capitale di euro 600 mila deliberato dall'Assemblea straordinaria di Professionecasa in data 20 dicembre 2024, di cui Tree Re ne ha sottoscritto euro 535 mila.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2024 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi sulla base del budget 2025 e del piano 2024-2026 con riferimento all'anno 2026.

Invece per quanto riguarda Professionecasa sono stati considerati i flussi futuri di cassa operativi sulla base del budget 2025 e del piano 2026-2028.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società; è stato considerato un fattore *g* di crescita pari all'1%, in considerazione delle attese inflazionistiche (in linea con l'anno precedente).

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 3,6% (in considerazione che le aziende del *panel* utilizzato risultano dimensionalmente più grandi rispetto alla CGU in oggetto) ed un additional risk premium dello 1,5%, quest'ultimo in crescita rispetto all' 1% del 2023 (in considerazione di alcune stime inserite a piano ritenute sfidanti con riferimento al 2026).

Lo IAS 36 precisa infatti che un tasso di attualizzazione che rifletta *"le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività corrisponde al rendimento che gli investitori richiederebbero se si trovassero nella situazione di dover scegliere un investimento che generasse flussi finanziari di importi, tempistica e rischio equivalenti a quelli che l'entità si aspetta che derivino dall'attività in oggetto"*.

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (*Ke*) è stata stimata pari all' 12,40% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (*Kd*) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 5,01%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 12,87% (11,37% oltre ad un additional risk dell'1,50% - nell'esercizio 2023 era stato pari al 13,56%).



Gruppo Gabetti

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio della controllata Gabetti Agency risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa.

Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (*Enterprise Value/Ebitda*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri.

Nota n. 4: Partecipazioni in collegate

Al 31 dicembre 2024 la voce comprende unicamente la partecipazione detenuta nella società G Rent S.p.A. pari ad euro 12 mila (al 31/12/2023 pari ad euro 12 mila).

Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 30 settembre 2024 (ultima situazione patrimoniale finanziaria approvata) si rimanda all'Allegato 3.

Nota n. 5: Attività per imposte differite

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
Imposte anticipate - IRES	1.632	806
Totale imposte anticipate	1.632	806

Le imposte anticipate sono iscritte a fronte della probabilità di conseguire, nei futuri esercizi, redditi imponibili consolidati sufficientemente capienti da assorbirne l'ammontare.



Gruppo Gabetti

Si riferiscono al potenziale utilizzo, in base ai risultati di gruppo previsti per il triennio 2025-2027, di perdite pregresse della Società per euro 6.799 mila (euro 3.359 mila al 31/12/2023), il cui effetto a livello di imposte è pari ad euro 1.632 mila.

In via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRES per complessivi euro 11.524 mila (euro 11.974 mila al 31/12/2023), rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel Piano Strategico.

Tale potenziale attività per imposte anticipate risulta composta dalle seguenti voci:

- perdita fiscale del 2019 per euro 60 mila;
- perdita fiscale del 2018 per euro 183 mila;
- perdita fiscale del 2017 per euro 157 mila;
- perdita fiscale del 2016 per euro 175 mila;
- perdita fiscale del 2015 per euro 690 mila;
- perdita fiscale del 2014 per euro 529 mila;
- perdita fiscale del 2013 per euro 1.884 mila;
- perdita fiscale del 2012 per euro 1.442 mila;
- perdita fiscale del 2011 per euro 1.720 mila;
- perdita fiscale del 2010 per euro 2.019 mila;
- perdita fiscale del 2009 per euro 1.089 mila;
- maggior perdita 2009/2010 e 2011 derivante dall'istanza di rimborso IRES a seguito della deducibilità dell'IRAP versata sul costo dei dipendenti per euro 167 mila;
- perdite fiscali di società uscite dal consolidato fiscale ma il cui utilizzo è rimasto a disposizione della Capogruppo per euro 1.249 mila;
- accantonamenti a rischi e oneri futuri per euro 1 mila;
- accantonamenti svalutazione crediti per euro 4 mila;
- ammortamento marchi per euro 6 mila;
- compensi ad amministratori non pagati per euro 130 mila;
- maggiore valore ammortamento relativo a investimenti in beni materiali strumentali nuovi per euro 2 mila;
- imposte deducibili non pagate per euro 17 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRAP sui marchi per euro mille.

Il dettaglio delle voci componenti la fiscalità differita ed anticipata è esposto tra gli allegati.

Gruppo Gabetti

Nota n. 6: Altre attività a lungo termine

I depositi cauzionali vari sono costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale e dai depositi cauzionali riferiti al noleggio auto. Tale voce, pari ad euro 51 mila, nel corso dell'esercizio non ha subito movimentazioni.

ATTIVITA' CORRENTI**Nota n. 7: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine**

Sono composti dai crediti verso società controllate per euro 27.678 mila, dai crediti tributari per euro 1.559 mila e dagli altri crediti a breve termine per euro 1.781 mila, così come qui di seguito dettagliato:



Gruppo Gabetti

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
<i>- Imprese controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Agency S.p.A.	9.979	5.070
Ruralset S.r.l.	61	0
Assicurare S.r.l.	131	61
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	0	1.357
Patrigest S.p.A.	1.352	898
Moon Energy S.r.l.	73	29
Abaco Team S.p.A.	2.220	892
Abaco Team Engineering S.r.l.	423	757
Gabetti Lab S.p.A.	268	511
Altri crediti :		
Gabetti Agency S.p.A.	848	242
Patrigest S.p.A.	595	488
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	0	16
Moon Energy S.r.l.	16	12
Gabetti Lab S.p.A.	4.890	8.492
Assicurare S.r.l.	1	0
Ruralset S.r.l.	10	3
Abaco Team S.p.A.	2.587	1.006
Abaco Team Engineering S.r.l.	182	607
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Crediti commerciali :		
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	1.685	840
Tree Real Estate S.r.l.	927	1.106
Monety S.p.A.	184	387
Voxel S.p.A.	15	15
Glab Costruzioni S.r.l.	21	8
Altri crediti :		
Monety S.p.A.	5	8
Glab Costruzioni S.r.l.	217	215
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	929	460
Tree Real Estate S.r.l.	48	739
Voxel S.p.A.	11	4
Totale crediti verso imprese controllate	27.678	24.223

I crediti commerciali sono relativi alle prestazioni di servizi effettuate nei confronti delle società del Gruppo; gli altri crediti sono relativi alla procedura dell'I.V.A. di Gruppo, oltre ai crediti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata e da dividendi non ancora incassati. I suddetti crediti sono tutti esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate rettifiche di valore.



Gruppo Gabetti

Crediti tributari

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
- Crediti verso l'Eriario per IVA di Gruppo	161	0
- Crediti IRES	1.349	627
- Eriario c/interessi su rimborsi richiesti	2	2
- Crediti IRAP	40	6
- Altri crediti	26	34
- Fondo svalutazione su crediti tributari	-19	-19
Totale crediti tributari	1.559	650

I crediti IVA si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dalla liquidazione IVA di gruppo.

I crediti IRES si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dall'applicazione della tassazione consolidata (ritenute d'acconto).

I crediti IRAP si riferiscono a crediti chiesti a rimborso per euro 6 mila e agli acconti IRAP versati.

Si precisa, inoltre, che tale voce comprende i crediti verso l'erario per il rimborso IVA sulle auto per euro 16 mila ed i crediti per interessi per euro 2 mila, entrambi totalmente svalutati, in quanto è incerta la recuperabilità degli stessi.

Tali svalutazioni sono ricomprese nel fondo svalutazione dei crediti tributari.

Tra gli altri crediti, inoltre, sono ricompresi euro 6 mila riferiti a crediti derivanti da disposizioni straordinarie a sostegno dell'economia adottate nel periodo COVID-19 e da euro 4 mila riferiti a crediti d'imposta da investimenti su beni strumentali.

Altri crediti BT

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
Risconti attivi	159	293
Crediti vari	921	770
Acconti a fornitori	27	11
Crediti verso dipendenti	17	21
Crediti verso collegate	427	247
Altri crediti verso clienti	275	501
Fondo svalutazione su crediti vari	-45	-34
Totale altri crediti BT	1.781	1.809



Gruppo Gabetti

Nella voce "Risconti attivi" sono compresi euro 3 mila per affitti, euro 7 mila per informazioni commerciali, euro 11 mila per carnet di viaggi, euro 13 mila per assicurazioni, euro 69 mila per canoni di manutenzione, euro 4 mila per radiomobili e spese telefoniche, euro 15 mila per quote associative, euro 17 mila per noleggio auto, euro 7 mila per abbonamenti a libri e giornali, euro mille per commissioni su fidejussioni, euro 5 mila per prestazioni di consulenza ed euro 7 mila per prestazioni varie.

I "Crediti vari" si riferiscono prevalentemente a crediti diversi verso le società Grimaldi Franchising S.p.A. e Professionecasa S.p.A..

La voce "Crediti verso collegate" comprende unicamente i crediti commerciali e i crediti diversi verso la società G Rent S.p.A..

La voce "Altri crediti verso clienti" è riferito soprattutto alla fatturazione dei servizi corporate e riaddebiti diversi alle società Wikicasa S.r.l., Grimaldi Franchising S.p.A. e Professionecasa S.p.A..

Al 31 dicembre 2024 si è proceduto ad effettuare un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione crediti per euro 15 mila, a parziale rettifica di alcuni crediti di difficile esigibilità.



Gruppo Gabetti

Nota n. 8: Altri crediti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
<i>Finanziamenti</i>		
Patrigest S.p.A.	267	0
Moon Energy S.r.l.	372	339
Gabetti Agency S.p.A.	8.302	14.132
Abaco Team Engineering S.r.l.	661	1.357
Ruralset S.r.l.	77	90
<i>Interessi su finanziamenti</i>		
Gabetti Lab S.p.A.	1.300	418
<i>Altri crediti finanziari</i>		
Gabetti Lab S.p.A.	1.516	826
Glab Costruzioni S.r.l.	101	101
Voxel S.p.A.	0	520
Verso altri	1.256	1.211
Totale altri crediti finanziari BT	13.852	18.994

I finanziamenti fruttiferi verso Gabetti Agency S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Moon Energy S.r.l., Patrigest S.p.A. e Ruralset S.r.l. sono regolati al tasso variabile Euribor 3 mesi+spread 4,00.

La voce accoglie inoltre gli interessi sul finanziamento a lungo termine verso Gabetti Lab S.p.A. maturati al 31 dicembre 2024 per euro 1.300 mila.

Gli altri crediti finanziari verso le società Gabetti Lab S.p.A. e Glab Costruzioni S.r.l. si riferiscono alle commissioni finanziarie addebitate alle controllate a seguito della garanzia prestata a favore degli istituti di credito finanziatori.

Si precisa che, a seguito di un accordo di cessione del credito tra Gabetti Lab S.p.A. e Voxel S.p.A., il credito finanziario verso Voxel S.p.A. è stato girocontato a Gabetti Lab S.p.A..

Le attività finanziarie a breve termine verso altri sono rappresentate 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, sulle quali sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 45 mila.



Gruppo Gabetti

Sulla base di IFRS 9 tale attività finanziaria è stata iscritta nella categoria residuale delle attività finanziarie "FVTPL" e dunque valutata al "fair value" con variazioni rilevate a conto economico.

Nota n. 9: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2024 sono pari ad euro 4.209 mila, in aumento rispetto ad euro 4.151 mila di fine esercizio precedente, prevalentemente composte da depositi bancari.

Totale Indebitamento Finanziario

Di seguito si evidenzia la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2024	31.12.2023
A - Disponibilità liquide	16	18
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	4.193	4.133
C - Altre attività finanziarie correnti	1.256	1.211
D - Liquidità (A + B + C)	5.465	5.362
E - Debito finanziario corrente	-3.151	-7.704
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-2.149	-1.034
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-5.300	-8.738
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	165	-3.376
I - Debito finanziario non corrente	-22.005	-16.099
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-22.005	-16.099
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-21.840	-19.475

Per il commento alla suddetta posizione finanziaria netta si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.



Gruppo Gabetti

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in allegato.

Nota n. 10: Capitale sociale

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

Nota n. 11: Riserve

Il dettaglio delle riserve si evince dallo schema di stato patrimoniale.

La riserva sovrapprezzo azioni è rimasta invariata rispetto all'anno precedente.

La voce "Altre riserve", pari ad euro 17.064 mila (euro 14.184 mila del 31 dicembre 2023), ha avuto un incremento di euro 2.880 mila, composto:

- dalla destinazione del risultato dell'anno precedente, come da delibera assembleare del 29 aprile 2024, per euro 142 mila a riserva legale e per euro 2.693 mila a riserva straordinaria e
- dalla riserva stock option per euro 45 mila.



Gruppo Gabetti

SITUAZIONE AL 31/12/2024

Riepilogo delle utilizzazioni
effettuate negli ultimi 3
esercizi

Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale *	14.870	B	14.870		
- Riserve di capitale:					
Sovraprezzo azioni **	10.138	A-B-C	10.138		
- Riserve di utili	17.075	B	17.075		
Riserva legale	810	B	810		
Riserva straordinaria	15.393	A-B-C	15.393		
Altre riserve	861		861		
Utili a nuovo	11		11		
Utile d'esercizio al 31.12.24	2.771		2.771		
Situazione al 31/12/2024					
Totale	44.854		44.854	-	-
Quota non distribuibile			17.033		
Residuo quota distribuibile			27.821		

Legenda

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

*: la possibilità di utilizzazione per copertura perdite è subordinata al preventivo utilizzo di tutte le altre riserve

**: l'ammontare della riserva non è distribuibile fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite del quinto del capitale sociale



Gruppo Gabetti

PASSIVITA' NON CORRENTI

Nota n. 12: Debiti finanziari a medio/lungo termine

La voce risulta pari ad euro 22.005 mila (euro 16.099 mila al 31 dicembre 2023) ed è composta per euro 19.000 mila dal finanziamento fruttifero verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. e, per euro 3.005 mila, dalla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16.

Tale voce si è incrementata per euro 5.906 mila (rispetto al 31/12/2023 che risultava pari ad euro 16.099 mila) a seguito del maggior finanziamento soci, al netto della riclassifica al breve termine di parte del debito finanziario riferito all'IFRS 16 per euro 1.906 mila.

Al 31 dicembre 2024, il tasso medio annuo d'interesse di Gruppo sui finanziamenti a lungo termine di cui sopra, è stato pari allo 0,652%.

Nota n. 13: Passività per imposte differite

La voce include imposte differite passive calcolate sulle rettifiche IAS rilevate sugli ammortamenti al 31 dicembre 2024 pari ad euro 15 mila e sulle differenze temporanee relative ai dividendi pari ad euro 48 mila.

Nota n. 14: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include esclusivamente il TFR e presenta la movimentazione seguente:

Saldo al 31.12.2023	383
- Quota maturata nell'esercizio	226
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-139
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-67
- Indennità liquidate nell'esercizio (al netto della quota recuperata dal f.do tesoreria Inps)	-22
- Utilizzo fondo per imposta sostitutiva	-1
- utili/perdite attuariali	28
Saldo al 31.12.2024	408

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2024 sono state le seguenti:



Gruppo Gabetti

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: ISTAT 2022;
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2024

- frequenza anticipazioni 2,10%
- frequenza turnover 12,50%

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

Lo scenario economico-finanziario utilizzato per la valutazione viene descritto dalla seguente tabella:

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	3,18%
Tasso annuo di inflazione	2,00%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Corporate AA con duration 7-10 anni rilevato alla data della valutazione.

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;



Gruppo Gabetti

- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano

Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre 2024

DBO al 31.12.2024

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Property Solutions S.p.A.	411.993,79	404.787,38	403.428,71	413.418,07	407.663,60	409.101,36

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Property Solutions S.p.A.	19.476,01	6,2

Anni	Erogazioni previste
1	61.409,15
2	55.785,79
3	51.700,65
4	47.767,57
5	45.044,79



Gruppo Gabetti

Nota n. 15: Fondi a lungo termine

Tale voce, azzeratasi nel corso dell'esercizio, è stata imputata alla voce "*debiti commerciali e altre passività a breve termine*" a seguito dell'attivazione della garanzia da parte di Marcegaglia Investments S.r.l..

Per ulteriori informazioni si rimanda alla Nota n. 16.

PASSIVITA' CORRENTI

Nota n. 16: Debiti commerciali e altre passività a breve termine

Sono composti dai debiti verso fornitori per fatture da ricevere e per fatture già ricevute per l'importo di euro 1.866 mila (euro 2.064 mila al 31.12.2023) e dalle seguenti ulteriori voci:



Gruppo Gabetti

Debiti verso controllate

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
<i>- Imprese controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Abaco Team S.p.A.	170	198
Gabetti Agency S.p.A.	7	4
Altri debiti :		
Abaco Team S.p.A.	16	0
Gabetti Agency S.p.A.	2.274	989
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	0	932
Moon Energy S.r.l.	264	153
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
Debiti commerciali :		
Tree Real Estate S.r.l.	1	0
Altri debiti :		
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	135	427
Tree Real Estate S.r.l.	340	266
Assicurare S.r.l.	231	107
Monety S.r.l.	174	942
Totale debiti verso controllate	3.612	4.018

Il debito verso le società controllate è comprensivo per euro 2.895 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata (euro 3.271 mila al 31.12.2023).



Gruppo Gabetti

Debiti tributari

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
Debiti verso l'Esercizio per IVA di Gruppo	0	150
Debiti verso l'Esercizio per IRAP	0	18
Ritenute fiscali per IRPEF	184	195
Altri debiti verso l'Esercizio	1	0
Totale debiti tributari	185	363

Debiti verso Istituti di previdenza

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	36	36
Debiti verso INPS	367	342
Debiti verso Enti Dirigenti	28	32
Debiti verso INAIL	0	2
Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.	431	412

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di dicembre 2024.

Altri debiti

	Saldo 31.12.2024	Saldo 31.12.2023
Debiti verso dipendenti	996	1.054
Debiti diversi	2.714	140
Altri risconti passivi	0	1
Totale altri debiti	3.710	1.195

I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi quattordicesima, ferie, r.o.l. e premi da liquidare.

I debiti diversi sono composti principalmente dal debito verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. derivante dall'escussione della garanzia di La Gaiana, riclassificata dalla voce "Fondi a lungo termine" per l'importo di euro 2.643 mila relativo:



Gruppo Gabetti

- 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 doveva essere escussa 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., in merito alla eventuale escussione della fideiussione, ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data del 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 del 31 dicembre 2023.

Non essendo stati interamente pagati tutti i crediti vantati da Marcegaglia alla data del 31 dicembre 2023 ed essendosi, pertanto, verificato il presupposto per procedere all'escussione delle Fideiussioni, Marcegaglia Investments s.r.l. ha proceduto all'escussione formale delle Fideiussioni per un importo complessivo pari ad Euro 2.643.034,20 secondo le modalità che dovranno essere concordate tra le Parti nei prossimi mesi.



Gruppo Gabetti

Nota n. 17: Debiti finanziari a breve termine

La voce al 31 dicembre 2024 ammonta ad euro 5.300 mila (euro 8.738 mila al 31 dicembre 2023) e si riferisce al debito per interessi maturati sul finanziamento verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. per euro 1.303 mila, al finanziamento ricevuto da Tree Real Estate S.r.l. per euro 2.064 mila, da Abaco Team S.p.A. per euro 1.087 mila e alla quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2024 relativo all'applicazione dello standard IFRS 16 pari ad euro 846 mila.

Si precisa che il finanziamento ricevuto dalla Gabetti Mutuicasa S.p.A. che nell'esercizio precedente era pari ad euro 3.428 mila, al perfezionamento della fusione per incorporazione della società Gabetti Mutuicasa S.p.A. nella società Gabetti Agency S.p.A., è stato girocontato a riduzione del finanziamento attivo in essere verso quest'ultima.

Nota n. 18: Fondi rischi ed oneri

Al 31 dicembre 2024 la voce "Fondi per rischi ed oneri" a breve termine ammonta ad euro 6 mila (euro 6 mila al 31 dicembre 2023) ed è composta unicamente dall'accantonamento per un avviso bonario da parte dell'INPS per il ritardato versamento del contributo di licenziamento riferito alle procedure 2013, collettive ed individuali, oltre a sanzioni ed interessi.

ALTRE INFORMAZIONI

Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2024 i titoli di terzi depositati presso la Società sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro mille per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso BPER Banca S.p.A. (già Banca Carige S.p.A.)
- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro 12 mila per azioni della società G Rent S.p.A..



Gruppo Gabetti

Passività potenziali

La Società ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie fiscali o relative a controversie con terzi (clienti o fornitori) il cui rischio di soccombenza appare possibile e di cui di seguito si dà informativa:

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.

Per le pratiche di cui sopra, il cui valore non appare significativo, 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.



Gruppo Gabetti

CONTO ECONOMICO

Nota n. 19: Ricavi

La voce ricavi pari ad euro 10.439 mila (euro 10.006 mila al 31 dicembre 2023) è composta prevalentemente da ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo e regolati sulla base di accordi contrattuali a condizioni di mercato, già evidenziati in dettaglio nella Relazione sulla Gestione.

Nota n. 20: Altri proventi

La voce altri proventi pari ad euro 67 mila (euro 353 mila al 31 dicembre 2023) è composta principalmente da sopravvenienze attive per euro 65 mila.

Nota n. 21: Costo del personale

Al 31 dicembre 2024, il costo del personale ammonta ad euro 4.582 mila. Il decremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è pari ad euro 692 mila soprattutto a seguito del minor effetto relativo ai piani stock option (euro 45 mila rispetto ad euro 816 mila al 31/12/2023).

La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente:

	31.12.2023	Entrate	Trasferiti	Usciti	31.12.2024	Media giornaliera 2024	Media giornaliera 2023
Dirigenti	7	0	0	-1	6	6	7
Quadri	5	1	0	0	6	5	6
Impiegati	42	4	0	-2	44	43	39
Totale	54	5	0	-3	56	54	52

Il costo del personale è così ripartito:



Gruppo Gabetti

	Anno 2024	Anno 2023
Salari e stipendi	3.361	4.079
Oneri sociali	995	970
Accantonamento TFR	226	225
Totale costi per il personale	4.582	5.274

Nota n. 22: Ammortamenti

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2024	Anno 2023
Mobili e arredi	29	28
Attrezzature d'ufficio	12	13
Macchine contabili ed elettroniche	16	15
Radiomobili	1	1
Migliorie beni di terzi	26	63
Diritto d'uso immobili	751	703
Diritto d'uso automezzi	108	93
Ammortamento immobilizz. materiali	943	916
Software	28	38
Marchi e licenze	7	7
Ammortamento immobilizz. immateriali	35	45
Totale ammortamenti	978	961

Tale voce è riferita prevalentemente ai costi per ammortamento riferiti al diritto d'uso immobili pari ad euro 751 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 108 mila, iscritti sulla base di IFRS 16, standard in essere dal 1 gennaio 2019.

L'ammortamento del software si riferisce principalmente alla quota dell'anno relativa al sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne".

L'ammortamento delle migliorie beni di terzi si riferisce alla sede di Roma, Viale di Villa Grazioli, alla sede di Milano, via Quaranta, ed agli uffici territoriali di Napoli, Genova, Como e Modena.



Gruppo Gabetti

Nota n. 23: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2024	Anno 2023
Canoni di manutenzione	722	641
Spese per energia, telefoniche, pulizia	151	157
Pubblicità e promozione	154	130
Consulenze diverse	1.791	2.172
Servizi società di revisione	68	60
Servizi per il personale	311	237
Costi di formazione e ricerca personale	110	95
Emolumenti amministratori	522	581
Emolumenti sindaci	50	50
Servizi da imprese controllate	803	804
Servizi finanziari	31	29
Assicurazioni	67	66
Libri e giornali	25	20
Prestazioni da Wikicasa S.r.l.	120	0
Altri costi	80	91
Totale costi per servizi	5.005	5.133

Il decremento netto della voce pari ad euro 128 mila è prevalentemente imputabile a minori costi per consulenze per euro 381 mila, specialmente riferiti ai compensi verso i *"relationship manager"* presenti sul territorio che hanno generato minori riaddebiti *intercompany*, minori costi per emolumenti agli amministratori per euro 58 mila e minori costi per utenze e pulizia per euro 6 mila, parzialmente compensato da maggiori costi per prestazioni da società collegate per euro 120 mila, per costi di manutenzione per euro 80 mila, per pubblicità e promozione per euro 24 mila, per formazione e ricerca personale per euro 15 mila, per servizi al personale per euro 74 mila e per servizi società di revisione per euro 8 mila.



Gruppo Gabetti

Nota n. 24: Altri costi operativi

	Anno 2024	Anno 2023
Godimento beni di terzi	235	315
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	1
Accantonamenti per rischi	0	28
Accantonamenti per svalutazione crediti attivo circolante	15	11
Altri costi:		
Spese societarie	26	26
Imposte e tasse	155	129
Quote associative	59	82
Spese di rappresentanza	93	101
Altri oneri di gestione	243	413
Totale altri costi	577	751
Totale altri costi operativi	826	1.106

La voce imposte e tasse è principalmente composta da IVA indetraibile per euro 121 mila e da imposte relative alla raccolta e smaltimento dei rifiuti per euro 26 mila.

Gli altri oneri di gestione comprendono, prevalentemente, sopravvenienze passive per euro 115 mila, spese per carburanti e lubrificanti per euro 53 mila, spese per cancelleria, materiale di consumo e cespiti da spendere per euro 32 mila, spese per costi indeducibili per euro 17 mila, spese per erogazioni liberali per euro 9 mila e spese per altri oneri diversi di gestione per euro 5 mila.



Gruppo Gabetti

Nota n. 25: Proventi finanziari

	Anno 2024	Anno 2023
<i>Dividendi:</i>		
Abaco Team Engineering S.r.l.	730	170
Abaco Team S.p.A.	1.460	500
Gabetti Lab S.p.A.	0	2.902
Dividendi	2.190	3.572
Altri proventi finanziari	2.466	2.373
Totale proventi finanziari	4.656	5.945

Gli altri proventi finanziari includono principalmente: per euro 2.241 mila gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo: Abaco Team Engineering S.r.l., Gabetti Agency S.p.A., Patrigest S.p.A., Gabetti Lab S.p.A., Moon Energy S.r.l. e Ruralset S.r.l., per euro mille gli interessi attivi di conto corrente e per euro 45 mila la rivalutazione monetaria maturata sulle quote di partecipazione di Corporate Cash Plus, comparto del Fondo di Investimento Alternativo riservato denominato "AZ RAIF I" istituito da Azimut Investments S.A., che sulla base di IFRS 9 è stata iscritta tra le attività finanziarie "FVTPL" e valutata al "fair value" con variazioni rilevate a conto economico. Inoltre la voce accoglie le commissioni finanziarie verso la società Gabetti Lab S.p.A. per euro 170 mila, addebitate a seguito della garanzia prestata a favore degli istituti di credito finanziatori.

Nota n. 26: Oneri finanziari

La voce pari ad euro 1.761 mila (euro 807 mila al 31 dicembre 2023) è composta prevalentemente da interessi passivi sul finanziamento delle società del gruppo Abaco Team S.p.A. e Tree Real Estate S.r.l. per euro 325 mila, da interessi passivi sul finanziamento del socio Marcegaglia Investments S.r.l. per euro 1.303 mila e dall'effetto di IFRS 16 (leases), che ha generato costi finanziari per euro 130 mila.



Gruppo Gabetti

Nota n. 27: Valutazione di attività finanziarie

Al 31 dicembre 2024 non è stata rilevata alcuna svalutazione.

Nota n. 28: Imposte sul reddito

La voce positiva per euro 762 mila (positiva per euro 60 mila al 31 dicembre 2023) accoglie IRES da consolidato fiscale per euro -50 mila, IRAP d'esercizio per euro -52 mila, l'iscrizione di imposte anticipate per euro 826 mila, l'utilizzo di imposte differite per euro 42 mila e imposte da esercizio precedente per euro -4 mila.

Il dettaglio analitico con l'evidenza delle differenze temporanee iscritte nell'esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte é evidenziato nell'apposito prospetto allegato alla presente nota.

Gruppo Marcegaglia Holding – informativa Pillar 2

Con efficacia dal 01/01/2024, il Gruppo Gabetti, in quanto incluso voce per voce nel bilancio consolidato del Gruppo Marcegaglia (la cui controllante Capogruppo è Marcegaglia Holding S.r.l.), rientra nel campo di applicazione delle imposte sul reddito del Secondo Pilastro previste dalla Direttiva 2022/2523, adottata in Italia dal Decreto Legislativo 209/2023 ("il Decreto Legislativo"), tesa a garantire un livello di imposizione fiscale minimo globale per i gruppi multinazionali di imprese.

In ossequio a quanto condiviso a livello internazionale in base alle indicazioni dell'OCSE e, più in particolare, alle disposizioni della direttiva UE 2022/2523, il citato d.lgs. prevede che l'eventuale imposizione integrativa da Secondo Pilastro sia prelevata attraverso:

- l'imposta minima nazionale (QMDTT), dovuta in relazione alle imprese di un gruppo multinazionale o nazionale localizzate in Italia e ivi soggette ad una bassa imposizione;
- l'imposta minima integrativa (IIR), dovuta da controllanti localizzate in Italia di gruppi multinazionali o nazionali in relazione alle imprese soggette ad una bassa imposizione facenti parte del gruppo;
- l'imposta minima suppletiva (UTPR), dovuta da una o più imprese di un gruppo multinazionale localizzate in Italia in relazione alle imprese estere facenti parte del gruppo soggette ad una bassa imposizione quando non è



Gruppo Gabetti

stata applicata, in tutto o in parte, l'imposta minima integrativa equivalente in altri Paesi (efficace dal 01/01/2025)

Nello specifico, Gabetti Property Solutions S.p.A.

- ai fini della QDMTT (art. 18, comma 7 del Decreto 209/2023), è congiuntamente e solidalmente responsabile con le altre imprese del Gruppo (diverse dalle entità di investimento e le entità a controllo congiunto) localizzate in Italia per il pagamento dell'eventuale imposizione integrativa che dovesse emergere;
- ai fini dell'imposta minima integrativa (c.d. IIR), si qualifica quale "partecipante parzialmente posseduta" ("Partially Owned Parent Entity" o "POPE") ed è tenuta pertanto (ai sensi dell'art. 15 del Decreto 209/2023), nei limiti della allocable share, al pagamento dell'eventuale imposizione integrativa che dovesse emergere in capo alle entità costitutive localizzate in paesi "a bassa imposizione", ove non risulta implementata un'imposta minima nazionale locale. Per il 2024 tale ipotesi non è soddisfatta.

Come disposto dal paragrafo 4.A dello IAS 12, in deroga alle disposizioni di tale principio, Gabetti Property Solutions S.p.A. non rileva né comunica informazioni sulle attività e passività fiscali differite relative alle imposte sul reddito del Secondo Pilastro.

Sulla base delle informazioni ad oggi conosciute o ragionevolmente stimabili l'esposizione del Gruppo Gabetti (quale parte del Gruppo Marcegaglia) alle imposte sul reddito del Secondo Pilastro si assume pari a zero sulla base dell'elaborazione degli ultimi dati finanziari disponibili (al 31/12/2024).

Si precisa che la suddetta stima è stata operata in conformità alle disposizioni previste dal Decreto Legislativo e dalla disciplina OCSE (cd. GloBE Rules) per quanto concerne i cd. "regimi semplificati transitori".



Gruppo Gabetti

Nota n. 29: Altri crediti finanziari a lungo termine

Al 31 dicembre 2024 tale voce, pari ad euro 15.000 mila, accoglie unicamente il finanziamento fruttifero verso la società Gabetti Lab S.p.A. regolato al tasso variabile Euribor 3 mesi+spread 5,00.

Si precisa che gli interessi maturati sul finanziamento sono riclassificati tra gli "altri crediti finanziari a breve termine" in quanto saranno incassati nei primi mesi dell'anno successivo.

Nota n. 30 : Informativa sui rischi

INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI

CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie di IFRS 9.

Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	15.051			15.051	6-29
Crediti commerciali	22.415			22.415	7
Attività finanziarie correnti	17.783	1.211		18.994	8
Disponibilità liquide	4.151			4.151	9
TOTALE	59.400	1.211		60.611	



Gruppo Gabetti

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2023	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2023	NOTE
Altre passività finanziarie M/L T	16.099			16.099	12
Debiti verso fornitori	6.082			6.082	16
Altre passività finanziarie	8.738			8.738	17
TOTALE	30.919			30.919	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	15.051			15.051	6-29
Crediti commerciali	28.340			28.340	7
Attività finanziarie correnti	12.596	1.256		13.852	8
Disponibilità liquide	4.209			4.209	9
TOTALE	60.196	1.256		61.452	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2024	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2024	NOTE
Altre passività finanziarie M/L T	22.005			22.005	12
Debiti verso fornitori	5.676			5.676	16
Altre passività finanziarie	5.300			5.300	17
TOTALE	32.981			32.981	

Gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono stati iscritti al *fair value* utilizzando parametri ufficiali rivenienti dall'emittente.

Al 31 dicembre 2024 si è proceduto ad un ulteriore accantonamento al fondo svalutazione crediti per euro 15 mila a rettifica di alcuni crediti di difficile esigibilità. Il fondo svalutazioni crediti al 31/12/2024 è pari ad euro 45 mila.



Gruppo Gabetti

Fair value di attività e passività finanziarie

Il *fair value* delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il *credit spread*.

Il *fair value* relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al *fair value* siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività e passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 – che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2023 e al 31 dicembre 2024, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2023	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza	0	0	1.211	1.211
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.211	1.211

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2024	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.256	1.256
TOTALE ATTIVITA'	0	0	1.256	1.256



Gruppo Gabetti

Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio:

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2023	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività disponibili per la vendita		11			8
Passività a Fair Value (TFR)			2	2	14
TOTALE	0	11	2	2	

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2024	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività disponibili per la vendita		45			8
Passività a Fair Value (TFR)			(28)	(28)	14
TOTALE	0	45	(28)	(28)	

Rischio di cambio

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di prezzo

La Società non è esposta a tale rischio.

Rischio di tasso di interesse

La Società non è esposta a tale rischio

Rischi connessi alla liquidità disponibile ed all'indebitamento finanziario

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2024 il Gruppo ha stimato una generazione di cassa operativa positiva per euro 23,8 milioni, euro -1,1 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale ed euro -24,0 milioni derivante dalla



Gruppo Gabetti

gestione finanziaria; nel dettaglio: il Gruppo al netto di Gabetti Lab prevede una generazione complessiva di cassa per euro 4,6 milioni mentre il Gruppo Gabetti Lab prevede un assorbimento di cassa per euro 5,8 milioni a seguito della gestione finanziaria che prevede oltre al rimborso delle rate dei mutui in essere anche il rimborso parziale di euro 5 milioni del finanziamento soci oltre al pagamento del debito residuo di euro 2,2 milioni relativo all'acquisto di Saemi.

Considerato inoltre che al 31 dicembre 2024 il Gruppo Gabetti dispone di euro 24,4 milioni di cassa e di euro 1,3 milioni di attività finanziarie prontamente liquidabili, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto per i 12 mesi successivi alla data del 31 dicembre 2024, comprensivo dei debiti finanziari correnti per il cui dettaglio si rinvia a quanto espresso nel paragrafo "Indebitamento finanziario".

Inoltre, il Gruppo dispone di due finanziamenti soci, il primo di massimi euro 13 milioni sottoscritto in data 18 giugno 2021, utilizzato al 31 dicembre 2024 per euro 4 milioni ed il secondo di euro 15,0 milioni, sottoscritto in data 31 luglio 2023 e interamente utilizzato.

In ogni caso, l'andamento finanziario del Gruppo è strettamente correlato all'andamento dei risultati economici e un possibile peggioramento di essi, derivante dal peggioramento del mercato immobiliare, potrebbe influenzare negativamente la capacità finanziaria del Gruppo.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", le obbligazioni finanziarie di Gabetti Property Solutions S.p.A., riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

2023

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Finanziamenti	24.837	0	8.738	16.099	0	24.837	12-17
Totale	24.837	0	8.738	16.099	0	24.837	



Gruppo Gabetti

2024

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
Passività finanziarie							
Finanziamenti	27.305	0	5.300	22.005	0	27.305	12-17
Totale	27.305	0	5.300	22.005	0	27.305	

Milano, 18 marzo 2025

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete



Gruppo Gabetti

PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI

Allegato n° 1) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Immateriali.

Allegato n° 2) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Materiali.

Allegato n° 3) - Elenco partecipazioni in imprese controllate e collegate al 31 dicembre 2024 ex-art. 2427 n. 5 C.C..

Allegato n° 4) – Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita e anticipata.

Allegato n° 5) – Prospetto di riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva.

Allegato n° 6) – Compensi corrisposti alla Società di Revisione

Allegato n. 7) – Relazione del Dirigente Preposto e dell'Amministratore Delegato

Allegato n° 8) – Relazione della Società di Revisione.

Allegato n° 9) – Relazione del Collegio Sindacale.

I prospetti supplementari e gli allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.



Gruppo Gabetti

ALLEGATO N. 1

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo al 01.01.2024
Marchi e licenze	247		(213)		34
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.929		(2.875)	(11)	43
Immobilizzazione in corso e acconti	8			(8)	0
Totale	3.184	0	(3.088)	(19)	77

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammortamenti	Svalutazioni
Marchi e licenze	3				(7)	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno					(28)	
Immobilizzazione in corso e acconti	64					
Totale	67	0	0	0	(35)	0

(A) Di cui:

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2024
Marchi e licenze	250		(220)		30
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.929		(2.903)	(11)	15
Immobilizzazione in corso e acconti	72			(8)	64
Totale	3.251	0	(3.123)	(19)	109



Gruppo Gabetti

ALLEGATO N. 2

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni.	Saldo 01.01.2024
			(A)		
Mobili e attrezzature d'ufficio	666		(511)		155
Macchine contabili ed elettroniche	729		(687)		42
Altri beni materiali	4.835		(3.212)		1.623
Immobilizzazioni in corso e acconti	16				16
Totale	6.246	0	(4.410)	0	1.836

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassi- ficazione	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Rivalutazioni
			(A)			
Mobili e attrezzature d'ufficio	2	13		(41)		
Macchine contabili ed elettroniche	31			(18)		
Altri beni materiali	3.170	3	(15)	(884)		
Immobilizzazioni in corso e acconti		(16)				
Totale	3.203	0	(15)	(943)	0	0
(A) Di cui (in unità di Euro):						
Costo originario			(139)	0		
Ammortamenti ordinari			124	0		
Totale			(15)	0		

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2024
Mobili e attrezzature d'ufficio	681		(552)		129
Macchine contabili ed elettroniche	760		(705)		55
Altri beni materiali	7.869		(3.972)		3.897
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0
Totale	9.310	0	(5.229)	0	4.081



Gruppo Gabetti

ALLEGATO N. 3

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.
ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E ALTRE IMPRESE
(EX ART. 2427 N. 5 DEL CODICE CIVILE)
(importi in migliaia di Euro)

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio netto		Risultato al 31.12.2024		Quota posseduta	Valore di carico	Valore ex art. 2426 n.4 C.C.	Differenze	
			Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota (A)	Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota				(A)-(B)	(C)-(B)
Controllate				(A)				(B)	(C)		
Gabetti Agency S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	4.650	6.184	6.184	1.143	1.143	100%	5.833	6.184	351	351
Patrigest S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.550	1.214	1.214	(300)	(300)	100%	1.535	1.214	(320)	(320)
Abaco Team S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	2.000	5.396	5.396	3.080	3.080	100%	2.136	5.396	3.260	3.260
Abaco Team Engineering S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	100	(207)	(207)	(763)	(763)	100%	496	(207)	(703)	(703)
Gabetti Lab S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.000	1.928	983	(3.626)	(1.849)	51%	1.997	983	(1.013)	(1.013)
Moon Energy S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	34	(300)	(210)	(184)	(129)	70%	150	(210)	(360)	(360)
AssicuraRe S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	145	77	42	(75)	(41)	55%	80	42	(38)	(38)
Ruralset S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	10	67	47	(77)	(54)	70%	249	47	(202)	(202)
Totali		9.489	14.359	13.449				12.476	13.449	975	975

Collegate											
G Rent S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	61	(159)	(23)	(730)	(104)	14,20%	12	(23)	(35)	(35)
Totali		61	(159)	(23)				12	(23)	(35)	(35)



Gruppo Gabetti

ALLEGATO N.4

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA

PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)

(Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2023			UTILIZZI 2024			
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	
Imposte (anticipate):							
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(3.359.104)	24,00%	(806.185)	0	24,00%	0	
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0	
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0	
TOTALE	(3.359.104)		(806.185)	0		0	
Imposte differite:							
F.do TFR IAS	63.613	24,00%	15.267	(5.619)	24,00%	(1.349)	
Storno ammort.immobil.immat IAS	19.094	24,00% 3,90%	4.584 745	(16.036)	24,00% 3,90%	(3.849) (625)	
Storno ammort.mobil.mat. IAS	3.335	24,00% 3,90%	799 130	(517)	24,00% 3,90%	(124) (20)	
Dividenti non incassati	349.605	24,00%	83.905	(151.532)	24,00%	(36.368)	
TOTALE	435.647		105.430	(173.704)		(42.335)	
Imposte differite (anticipate) nette	(2.923.457)		(700.755)				
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite							
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(46.446.647)	24,00%	(11.147.195)				
- per altro	(3.445.669)	24,00% 5,57%	(826.961) (5.536)				
(*) Importi non transitati da conto economico							

./.



Gruppo Gabetti

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA**PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)**

(Valori in Euro)

	NUOVE ISCRIZIONI 2024			ESERCIZIO 31/12/2024		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)		(A3+B3+C3)
Imposte (anticipate):						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(3.440.089)	24,00%	(825.621)	(6.799.193)	24,00%	(1.631.806)
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
TOTALE	(3.440.089)		(825.621)	(6.799.193)		(1.631.806)
Imposte differite:						
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	57.994	24,00%	13.918
Storno ammort.immobil.immat IAS	0	24,00% 3,90%	0 0	3.058	24,00% 3,90%	735 120
Storno ammort.mobil.mat. IAS	0	24,00% 3,90%	0 0	2.818	24,00% 3,90%	675 110
Dividenti non incassati	0	24,00%	0	198.073	24,00%	47.537
TOTALE	0		0	261.943		63.095
Imposte differite (anticipate) nette				(6.537.250)		(1.568.711)
Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo				(47.343.930)	24,00%	(11.362.543)
- per altro				(674.397)	24,00% 5,57%	(161.855) (1.330)

(*) Importi non transitati da conto economico



Gruppo Gabetti

ALLEGATO N. 5

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

	IRES		IRAP		TOTALE	
Utile prima delle imposte	2.009.260,00		2.009.260,00			
Aliquota teorica applicabile	24,00%		5,56%		29,56%	
Redditi non imponibili	-	1.075,00	-0,01%	1.075,00	0,00%	-0,01%
Dividendi non imponibili	-	1.953.193,00	-23,33%	2.190.000,00	-6,06%	-29,39%
Svalutazioni non deducibili		-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Costi indeducibili		361.823,00	4,32%	1.100.159,00	3,05%	7,37%
Accantonamenti non deducibili		-	0,00%	15.000,00	0,04%	0,04%
Altre differenze permanenti	-	60.385,00	-0,72%	81.066,00	0,22%	-0,50%
Differenze temporanee relative ad anni precedenti	-	148.257,00	-1,77%	80.980,00	-0,22%	-1,99%
Aliquota effettiva da fiscalità corrente	2,49%		2,59%		5,08%	
Variaz. da consolidato (int.passivi, perdite e ACE)			0,00%		0,00%	0,00%
Variaz. da fiscalità anticipata/differita			-43,17%		-0,03%	-43,20%
Variaz. da imposte esercizi precedenti			0,70%		-0,50%	0,20%
Imponibile fiscale	208.173,00		933.430,00			
Aliquota effettiva	-39,98%		2,06%		-37,92%	



Gruppo Gabetti

ALLEGATO N. 6

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**COMPENSI CORRISPOSTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE**

(Valori in migliaia di Euro)

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti di Consob, di seguito vengono indicati i compensi maturati nel 2024 verso la Società di Revisione:

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compensi esercizio 2024
Revisione contabile	Forvis Mazars S.p.A.	Capogruppo	63
Revisione contabile	Forvis Mazars S.p.A.	Controllate	237
Servizi di attestazione (1)	Forvis Mazars S.p.A.	Capogruppo	5
Totale			305

(1) Servizi di attestazione dichiarazioni fiscali



Gruppo Gabetti

ALLEGATO N. 7: Relazione del Dirigente Preposto, del Presidente e dall'Amministratore Delegato

ATTESTAZIONE

DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

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" e 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 di esercizio nel corso dell'esercizio 2024.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024:

- 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.



Gruppo Gabetti

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 18 marzo 2025

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
e Amministratore Delegato
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta



Gruppo Gabetti

**forv/s
mazars**

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del
Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024

MLMR/DLMT/ctro – R202500434



Gruppo Gabetti

**forvis
mazars**

Via Ceresio, 7
20154 Milano
Tel: +39 02 32169300
forvismazars.com/it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. (di seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2024, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che include le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2024, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

Forvis Mazars 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



Gruppo Gabetti

forv/s
mazars

Valutazione delle partecipazioni

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio separato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Partecipazioni”.

Note esplicative al bilancio separato – Nota 3 e Nota 27.

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione contabile

Procedure di revisione svolte

Al 31 dicembre 2024 il bilancio separato include partecipazioni in società controllate il cui valore di carico ammonta complessivamente a euro 12,5 milioni.

La recuperabilità delle suddette attività è verificata dagli Amministratori alla data di riferimento del bilancio e ogni qualvolta si manifestino indicatori di potenziale riduzione di valore, confrontando il valore contabile con la stima del relativo valore recuperabile attraverso un test di *impairment*.

In particolare, gli Amministratori hanno determinato il valore recuperabile delle partecipazioni detenute direttamente e indirettamente tramite le partecipazioni in oggetto.

I dati economici predisposti dagli Amministratori e utilizzati al fine del test di *impairment* derivano dal budget 2025, dai piani triennali 2024-2026 e 2025-2027.

La valutazione delle partecipazioni ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio separato, in considerazione del relativo ammontare, della complessità dei processi connessi e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore recuperabile.

Le procedure di revisione svolte con riferimento a tale aspetto chiave, che hanno previsto anche il coinvolgimento di esperti di valutazioni, hanno incluso:

- individuazione e comprensione dei presidi organizzativi e dei controlli previsti dal sistema di controllo interno della Società sul processo di valutazione delle partecipazioni e sulle modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore delle stesse;
- verifica della ragionevolezza delle principali variabili e delle ipotesi sottostanti le previsioni formulate nel budget 2025, nei piani 2024 – 2026 e 2025-2027;
- analisi degli scostamenti tra le stime effettuate l'anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
- esame delle assunzioni chiave alla base del modello di *impairment*, anche mediante l'analisi di *benchmark*;
- verifica dell'accuratezza matematica dei modelli di calcolo utilizzati;
- verifica dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio d'esercizio.



Recuperabilità dei crediti per imposte anticipate

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio d'esercizio – "Principi generali di redazione", paragrafo: "Criteri di valutazione", punto: "Fiscalità corrente e differita".

Note esplicative al bilancio d'esercizio – Nota 5

Descrizione dell'aspetto chiave della revisione contabile	Procedure di revisione svolte
I crediti per imposte anticipate iscritti nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 ammontano a euro 1,6 milioni, interamente riferibili alle perdite fiscali pregresse. L'iscrizione di tali poste implica una stima significativa da parte degli Amministratori circa la probabile presenza di imponibili fiscali futuri sufficienti al recupero delle imposte anticipate. Tale stima è caratterizzata da elevata complessità e per tale ragione abbiamo considerato la valutazione delle imposte anticipate un aspetto chiave dell'attività di revisione, anche in considerazione dell'attuale contesto di incertezza che contraddistingue i mercati.	In risposta a questo aspetto chiave, l'approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure: • comprensione e valutazione del complesso dei presidi organizzativi e dei controlli previsti su tale aspetto chiave; • lettura e analisi critica dell'attestazione scritta ottenuta da parte della Direzione circa le modalità di calcolo e le assunzioni considerate nelle previsioni economiche – finanziarie, utilizzate al fine di stimare la recuperabilità delle imposte anticipate; • analisi della ragionevolezza delle principali assunzioni utilizzate dagli Amministratori, alla luce della normativa fiscale in vigore; • analisi della natura e movimentazione delle perdite fiscali riportabili; • verifica dell'accuratezza del prospetto di calcolo delle imposte anticipate e differite; • verifica dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note illustrative al bilancio d'esercizio.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.



Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le azioni intraprese per eliminare i relativi rischi o le misure di salvaguardia applicate.



Gruppo Gabetti

**forv/s
mazars**

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 30 aprile 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Comitato per il Controllo Interno, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2019/815

Gli amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio con le disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), del D.Lgs. 39/10 e ai sensi dell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2024, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2024;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98;



Gruppo Gabetti

**forvis
mazars**

- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98.

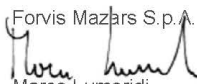
A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98 sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e-ter), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 9 aprile 2025

Forvis Mazars S.p.A.



Marco Lumerdi
Socio - Revisore Legale



Gruppo Gabetti

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40
 Capitale sociale euro 14.869.514,00 interamente versato
 Codice fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029
 Numero R.E.A. MI - 975958
 Partita IVA n. 03650800158

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. (ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 e dell'art. 2429 del Codice Civile)

BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2024

Signori Azionisti,
 il Collegio sindacale di Gabetti Property Solutions S.p.A. presenta di seguito la propria relazione per riferire sull'attività svolta nel corso dell'esercizio 2024.

Il Collegio sindacale attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea degli azionisti del 29 aprile 2024 e termina il proprio mandato alla data dell'assemblea che è stata convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2026.

La Società ha adottato il modello di governance tradizionale e il Collegio sindacale svolge il ruolo di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, come modificato dal D. Lgs. 17 luglio 2016 n. 135 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014, cui competono ulteriori specifiche funzioni di controllo e monitoraggio in tema di informativa finanziaria e revisione legale.

La funzione di revisione legale, per gli esercizi dal 2021 al 2029, è stata affidata alla società Forvis Mazars S.p.A. dall'Assemblea degli azionisti del 30 aprile 2021.

In data 29 aprile 2024 l'Assemblea degli azionisti, ha provveduto alla nomina del Collegio Sindacale, attualmente in carica, per il triennio 2024-2026 e alla nomina del Presidente.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 il Collegio ha svolto i compiti di vigilanza previsti dalla legge, attenendosi alle disposizioni Consob in materia di controlli societari, secondo i principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Sulle attività svolte nel corso dell'esercizio, anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla Consob, con comunicazione DEM/1025564 del 6 aprile 2001, modificata e integrata con comunicazione DEM/3021582 del 4 aprile 2003, e con comunicazione DEM/6031329 del 7 aprile 2006, il Collegio espone quanto segue.

Attività di vigilanza

Nel corso del 2024 il Collegio sindacale ha svolto pienamente le sue funzioni di vigilanza e adempiuto ai propri compiti esercitando i poteri allo stesso conferiti dalla legge e potendo contare su informazioni ottenute da parte dell'organo amministrativo, dei comitati endoconsiliari e delle competenti strutture della Società.

Nello svolgimento della propria attività, il Collegio sindacale, anche rafforzando le interazioni a distanza, ha mantenuto un'interlocuzione costante con le Funzioni di Controllo nell'ambito delle verifiche sindacali intercorse; sulle attività svolte rappresenta quanto segue:

- (i) ha effettuato verifiche e raccolto informazioni acquisendo gli elementi di conoscenza necessari per vigilare, ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. 58/98;
- (ii) ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, nonché sull'attuazione delle regole di governo societario previste dai codici di comportamento e sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, senza alcuna osservazione;



- (iii) ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa e del sistema amministrativo - contabile della società - anche rispetto alle finalità dell'art. 2086 del Codice civile e del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 - nonché sull'idoneità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento delle necessarie informazioni dall'alta direzione, dai responsabili delle competenti funzioni aziendali, dalle risultanze delle verifiche effettuate dalla società di revisione e dall'esame dei documenti aziendali, ivi comprese le codificate procedure amministrative e, a tale riguardo, il Collegio sindacale non ha osservazioni da evidenziare;
- (iv) ha partecipato alle riunioni del Consiglio di amministrazione e dell'Assemblea che si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento;
- (v) ha ottenuto dagli Amministratori, con la periodicità normativamente prevista, adeguate informazioni sulle attività svolte dalla Società e dalle sue controllate, sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensione e caratteristiche economico-patrimoniali e finanziarie, poste in essere, come adeguatamente esposte nella Relazione sulla gestione a cui si fa rinvio.
- Sulla base delle informazioni rese disponibili, il Collegio sindacale può ragionevolmente ritenere che le operazioni intraprese siano conformi alla legge ed allo statuto sociale e non siano manifestamente imprudenti o azzardate o in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- (vi) non ha rilevato, dalle informazioni rese disponibili nel corso delle riunioni del Consiglio di amministrazione, che gli Amministratori abbiano posto in essere operazioni in potenziale conflitto d'interessi con la Società;
- (vii) può attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci;
- (viii) può dare atto che il Consiglio di amministrazione riceve adeguate informazioni dal presidente del Consiglio di amministrazione e dall'Amministratore delegato, dal Comitato controllo e rischi e vigila sul generale andamento della gestione;
- (ix) ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, prendendo atto della valutazione positiva espressa dal Consiglio di amministrazione sull'adeguatezza ed effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, del parere complessivamente positivo espresso dal Comitato controllo e rischi sulla valutazione annuale dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e dei rapporti e della relazione della funzione di Internal audit, nei quali non risultano rilevate criticità in merito al funzionamento e all'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; sulla base degli elementi informativi acquisiti non sono emersi elementi che possano indurre questo Collegio a ritenere non adeguato, nel suo complesso, il sistema di controllo interno e gestione dei rischi della società;
- (x) ha ottenuto informazioni dall'Organismo di vigilanza sul modello di organizzazione, gestione e controllo e sulle modalità di carattere organizzativo e procedurale poste in essere dallo stesso, ai sensi del D. Lgs. 231/2001 e successive integrazioni e modifiche, nonché sugli esiti dell'attività di tale Organismo;
- (xi) ha vigilato, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del D. Lgs. 58/1998 sulle modalità di concreta attuazione del Codice di corporate governance approvato nel 2020 dal comitato per la corporate governance delle società quotate a cui la Società ha dichiarato di attenersi con l'eccezione di alcune raccomandazioni, dando conto del grado di compliance delle disposizioni autoregolamentari e descrivendone le ragioni sottostanti nella Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari, approvata dal Consiglio di amministrazione in data 18 marzo 2025;
- (xii) ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di amministrazione per le valutazioni sull'indipendenza degli Amministratori non esecutivi qualificati come indipendenti;
- (xiii) ha verificato che la Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari contenga le informazioni richieste dall'art. 123-bis del D. Lgs. 58/98 nonché altre informazioni rese in adempimento alla normativa che disciplina gli emittenti quotati in mercati regolamentati.

Nel corso dell'esercizio 2024, il Collegio Sindacale ha complessivamente tenuto sette riunioni collegiali, ciascuna finalizzata a specifiche attività di vigilanza e controllo. Tre di queste riunioni sono state dedicate alle verifiche periodiche trimestrali, alle quali hanno partecipato l'amministratore delegato e il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari - e le posizioni apicali della società. Un'ulteriore riunione si è svolta in occasione dell'insediamento del Collegio, durante la quale è stata, inter alia, pianificata l'attività. Un incontro è stato specificamente organizzato per il confronto con il soggetto incaricato della revisione legale. Inoltre, due riunioni hanno riguardato l'approvazione della procedura per il conferimento degli incarichi alla società di revisione nell'ambito del Gruppo e l'approvazione della mappa dei flussi informativi, entrambe finalizzate a garantire un adeguato sistema di controllo e una corretta gestione delle informazioni societarie.

Nel corso dell'esercizio 2024 il Collegio sindacale:

- ha preso parte alle riunioni del Consiglio d'amministrazione, in relazione alle quali è stato informato sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, patrimoniale e finanziario poste in essere dalla Società e



dalle sue controllate nell'esercizio di riferimento, le quali sono sintetizzate nel progetto di Bilancio al quale fa espresso rinvio.

Il Collegio sindacale, in persona del suo Presidente pro-tempore, ha assistito alle riunioni del comitato per il controllo e rischi e alle riunioni del comitato nomine e politiche retributive.

Il Collegio sindacale ha assunto informazioni e avuto incontri con l'Organismo di vigilanza ed il Responsabile della funzione di Internal audit senza che siano emersi fatti o situazioni da evidenziare nella presente relazione.

Il Collegio sindacale rende noto che:

- nel corso dell'esercizio e fino alla data odierna non sono pervenute denunce ai sensi dell'art. 2408 Codice civile, né esposti da parte di terzi;
- non sono stati notificati alla Società ricorsi relativi a denunce al Tribunale ai sensi dell'art. 2409, primo comma, del Codice civile, né il Collegio ha dovuto effettuare denunce ai sensi dell'art. 2409, settimo comma, del Codice civile;
- non è dovuto intervenire per omissioni o ritardi dell'Organo Amministrativo ai sensi dell'art. 2406 del Codice civile;
- non ha effettuato segnalazioni all'Organo amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- non ha ricevuto comunicazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-novies del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- la Società si è adeguata alle prescrizioni di cui al D. Lgs. 10 marzo 2024, n. 24 (c.d. whistleblowing), istituendo il relativo sistema di segnalazioni delle presunte violazioni allo stesso;
- nel corso delle attività poste in essere non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità significative tali da richiederne la menzione nella presente relazione;
- nel corso dell'esercizio ha rilasciato i pareri richiesti ai sensi di legge e di norme regolamentari: in particolare si è espresso in tutti quei casi in cui è stato richiesto dal Consiglio di amministrazione anche in adempimento alle disposizioni che, per talune decisioni, richiedono la preventiva consultazione del Collegio sindacale;
- nel corso dell'esercizio, nel suo ruolo di Comitato per il controllo interno e la revisione contabile, ha svolto le procedure, in ottemperanza all'art. 5, paragrafo 4, Regolamento (UE) 16.4.2014, n. 537, per l'approvazione preventiva del conferimento di incarico per servizi diversi dalla revisione, alla società di revisione Forvis Mazars S.p.A.; all'esito delle relative istruttorie il Collegio sindacale ha approvato l'attribuzione dell'incarico proposto;
- ha verificato l'osservanza degli obblighi in materia di informazioni regolamentate, privilegiate o richieste dalle Autorità di Vigilanza, in particolare prendendo atto che la Società, in linea con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance e con la disciplina comunitaria introdotta dal Regolamento (UE) n. 596/2014 ("MAR"), ha adottato un "Regolamento per il trattamento delle informazioni rilevanti/privilegiate, l'istituzione e la tenuta della "Relevant Information List" e dell'elenco Insider e l'Internal Dealing" entrato in vigore dal 1 dicembre 2021;
- ha esaminato, con l'assistenza del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, le procedure amministrative e contabili relative all'attività di formazione del bilancio della Società, del bilancio consolidato e della relazione finanziaria semestrale, oltre che gli altri documenti contabili periodici;
- il Consiglio di amministrazione ha presentato, nei termini di legge, la relazione finanziaria relativa al primo semestre 2024, di cui all'art. 154 ter, comma 2 del D. Lgs. 58/1998, rendendola pubblica nei tempi e con le modalità prescritte dall'apposita normativa emanata da Consob, e ha trasmesso, su base volontaria, in continuità di contenuto informativo e di termini di pubblicazione rispetto alla disciplina previgente, i resoconti intermedi sulla gestione del primo e del terzo trimestre 2024.

Vigilanza sui rapporti infragruppo o con parti correlate

Il Collegio Sindacale non ha avuto indicazioni dal Consiglio di amministrazione e dalla Società di revisione di significative operazioni con società infragruppo, con parti correlate o con terzi tali da evidenziare profili di atipicità o di non usualità per contenuti, natura, dimensioni e collocazione temporale.

Il Consiglio di Amministrazione, nella Relazione sulla gestione e nelle note di commento al bilancio consolidato e separato, ha fornito esaustiva illustrazione, anche mediante dettagliate tabelle, delle principali operazioni infragruppo e dei rapporti con parti correlate realizzate nell'esercizio 2024, nonché la descrizione delle loro caratteristiche e degli effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico e sui flussi finanziari della società e/o del gruppo, e che – ove previsto – i documenti informativi sono stati messi a disposizione del pubblico nel rispetto delle disposizioni in materia di trasparenza e di informazione.

Il Collegio Sindacale ha vigilato sulla conformità della "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate", adottata dalla Società nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2391-bis del Codice civile e dal Regolamento adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, ai principi indicati nel medesimo Regolamento, nonché sulla sua osservanza.



Il Collegio Sindacale rammenta che la Società esercita la funzione di direzione e coordinamento sulle società controllate.

Il Collegio sindacale ha verificato la tempestività dei flussi informativi tra la Capogruppo e le altre società del Gruppo e l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del D. Lgs. 58/1998.

Autovalutazione del collegio sindacale

Nel corso dell'esercizio e, da ultimo, nella riunione tenutasi il 17 marzo 2025, il Collegio ha effettuato il periodico accertamento del rispetto dei criteri di indipendenza, oltre che di professionalità e onorabilità, in capo ai propri componenti come previsto dalla legge, dai principi enunciati nelle Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché dal Codice di Corporate Governance [ad esclusione della raccomandazione 7, dell'art. 2, con riferimento alle lettere e) ed f) a cui la Società ha dichiarato di non aderire], prendendo atto che i propri componenti:

- non ricadono in alcuna situazione di ineleggibilità, incompatibilità e decadenza prevista in relazione alla carica di sindaco dalla legge, dalla regolamentazione e dallo statuto sociale;
- possiedono i requisiti di onorabilità prescritti dalla normativa applicabile;
- non hanno avuto interessi, per conto proprio o di terzi, in alcuna operazione della Società durante l'esercizio;
- non sono soggetti ai limiti di cumulo degli incarichi stabiliti dall'art. 144-terdecies del Regolamento Emittenti in quanto ricoprono la carica di componente dell'organo di controllo in un solo emittente;
- nella composizione del Collegio sindacale è rispettato l'equilibrio tra i generi, secondo quanto previsto dalla disciplina pro tempore vigente e dallo Statuto sociale.

L'esito della verifica svolta, che ha confermato la sussistenza dei requisiti di indipendenza in capo a tutti i componenti del Collegio sindacale, è stato comunicato al Consiglio di amministrazione allo scopo di renderlo noto al mercato, nell'ambito della Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.

Il Collegio sindacale ha effettuato un processo di autovalutazione relativo all'esercizio 2024, sulla propria composizione e sul proprio funzionamento secondo le indicazioni contenute nelle "Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate" e nel documento applicativo "L'autovalutazione del Collegio Sindacale" entrambi a cura del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Nel complesso l'autovalutazione ha fornito un quadro positivo sulla composizione e sul funzionamento del Collegio. Gli esiti delle verifiche svolte e le valutazioni conclusive sono stati trasfusi in una relazione di sintesi, trasmessa al Consiglio di amministrazione e sono oggetto di specifica esposizione nell'ambito della Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.

Attività del Comitato per il controllo interno e la revisione contabile

Il Collegio sindacale, nello svolgimento delle proprie attività ha tenuto conto delle modifiche apportate al D. Lgs. 39/2010 dal D. Lgs. n. 135/2016 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014, con particolare riguardo alla funzione assunta in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'articolo 19 del D. Lgs. 39/2010 ed in tale ambito:

- ha informato l'organo amministrativo dell'esito della revisione legale;
- ha monitorato il processo di informativa finanziaria e verificato le misure adottate dalla Società per garantirne l'integrità;
- ha monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato;
- ha verificato e monitorato l'indipendenza della società di revisione.

Il Collegio sindacale ha tenuto incontri con i rappresentanti della Società di revisione nel corso dei quali sono stati svolti opportuni scambi informativi, ha ricevuto informazioni in merito alla strategia di revisione, alle aree di attenzione, ai controlli eseguiti e ai relativi esiti, nonché alle questioni fondamentali incontrate nello svolgimento dell'attività e non sono emersi aspetti rilevanti degni di menzione o anomalie tali da incidere sui giudizi espressi in ordine al bilancio di esercizio e al bilancio consolidato della Società.

Il Collegio sindacale riporta che in data 9 aprile 2025 la società di revisione Forvis Mazars S.p.A. ha trasmesso al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) 537/2014 sui risultati della revisione legale dei conti svolta, dalla quale non emergono difficoltà o carenze significative incontrate nell'ambito della revisione stessa, né risultano identificate carenze significative della Società e del Gruppo.

La Relazione aggiuntiva, in particolare, contiene la dichiarazione di conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'art 6 paragrafo 2), lettera a) del Regolamento Europeo 537/2014, dalla quale non emergono situazioni che



possono compromettere la sua indipendenza e le indicazioni in merito all'ammontare totale dei corrispettivi addebitati alla Società ed alle sue società controllate nel periodo dal 1 gennaio 2024 al 31 dicembre 2024, con specifico rinvio al prospetto dei corrispettivi presentato in bilancio da parte della Società ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti.

Ai sensi dell'art. 19, comma 1 del D. Lgs. n. 39/2010, la Relazione aggiuntiva verrà trasmessa dal Collegio sindacale al Consiglio di amministrazione.

Il Collegio sindacale riporta che in data 9 aprile 2025 la società di revisione Forvis Mazars S.p.A. ha rilasciato la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" sul bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, senza modifica, né richiami di informativa e nella quale ha attestato che la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 sono coerenti con il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 della Società e ha confermato che il giudizio sul bilancio di esercizio espresso nella predetta Relazione è in linea con quanto indicato nella Relazione Aggiuntiva predisposta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014.

La società di revisione Forvis Mazars S.p.A. ha, inoltre, attestato la predisposizione del bilancio d'esercizio in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018 in materia di preparazione dell'informativa finanziaria nel formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format).

Negli allegati alla Relazione Finanziaria Annuale 2024 sono evidenziati, ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti, i corrispettivi di competenza dell'esercizio, riconosciuti alla società di revisione legale "Forvis Mazars S.p.A." per servizi di revisione e servizi diversi dalla revisione forniti alla Società e alle Società controllate.

Il Collegio ha verificato che non sono stati attribuiti incarichi non consentiti ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e monitorato il rispetto delle limitazioni di cui all'art. 4, comma 2, del Regolamento (UE) n. 537/2014 per quanto riguarda i servizi "non audit" resi a favore della società e delle sue controllate e della società madre.

I corrispettivi relativi a tali incarichi ammontano complessivamente a euro 99 mila e riguardano, in particolare, il servizio di sottoscrizione delle dichiarazioni fiscali relative al periodo d'imposta 2023, ai fini della compensazione dei crediti tributari formulata a Gabetti Property Solutions S.p.A.. Inoltre, essi comprendono l'assunzione dell'incarico di revisione del prospetto delle spese sostenute per attività di ricerca e sviluppo e innovazione tecnologica 4.0, predisposto per le finalità previste dall'art. 1 della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 e dall'art. 6 del Decreto del 26 maggio 2020 emanato dal Ministro dello Sviluppo Economico, nonché le successive modificazioni e integrazioni, con riferimento alla società Tree Real Estate S.r.l., sia per l'anno 2020 che per l'anno 2021.

Infine, rientra nell'ambito di tali servizi anche la proposta per il servizio di accompagnamento alla verifica della conformità della rendicontazione delle informazioni richieste dal Regolamento UE 2020/852 e successive modifiche e integrazioni (EU Taxonomy), nonché ai requisiti previsti dalla Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), con riferimento alla valutazione della Doppia Materialità formulata a Marcegaglia Holding S.r.l.

Tenuto conto della dichiarazione in materia di indipendenza rilasciata dalla Società di revisione legale ai sensi dell'art. dell'art. 6 paragrafo 2) del Regolamento Europeo 537/2014 e prendendo atto del contenuto della Relazione di trasparenza pubblicata dalla Società di revisione sul proprio sito internet come previsto dal citato Regolamento e degli incarichi conferiti alla stessa da Gabetti Property Solutions S.p.A. e dalle società del gruppo, il Collegio non ritiene che sussistano aspetti critici in materia di indipendenza della società di revisione legale "Forvis Mazars S.p.A..".

Bilancio d'esercizio

Il Collegio sindacale ha ricevuto, entro i termini di legge, il progetto di bilancio consolidato del Gruppo e il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024, unitamente alla Relazione sulla gestione, approvati dal Consiglio di amministrazione in data 18 marzo 2025.

I bilanci sono stati redatti secondo i principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board ("IASB") e adottati dalla Commissione europea.

Nei limiti della funzione demandata, il Collegio sindacale ha vigilato sull'impostazione generale del Bilancio di esercizio e del Bilancio consolidato e sulla loro conformità alle norme che ne disciplinano la formazione e la struttura e la rispondenza ai fatti ed alle informazioni di cui il Collegio sindacale è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei propri doveri di vigilanza.



Gruppo Gabetti

Il Collegio sindacale, nell'ambito delle competenze attribuitegli ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. 39/2010, ha monitorato il processo di informativa finanziaria e ha verificato l'osservanza delle norme di Legge inerenti alla predisposizione della Relazione sulla gestione.

Il Collegio ha monitorato, interloquendo con la Società di revisione, le procedure attuate per la redazione della Relazione finanziaria annuale 2024 nel formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) secondo le disposizioni Regolamento Delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018.

Il Collegio evidenzia che la procedura di impairment test disciplinata dal principio contabile internazionale IAS 36 è stata sottoposta al Comitato controllo e rischi ed è stata approvata dal Consiglio di amministrazione della Società in data 18 marzo 2025, in via autonoma e preventiva rispetto al momento di approvazione della Relazione finanziaria.

Il Collegio ha ricevuto approfondita informativa in merito al test di impairment eseguito dalla società e ha vigilato sulla legittimità sostanziale e formale del processo; le impostazioni e gli esiti del processo valutativo condotto, anche con l'ausilio di un esperto esterno qualificato, sono adeguatamente illustrati nelle Note al bilancio ai sensi del documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 4 del 3 marzo 2010.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, nella sua qualità anche di Amministratore Delegato, unitamente a Marco Speretta, che ha ricoperto il ruolo di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari sino alla data del 18 marzo 2025, alla medesima data, hanno reso l'attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del regolamento Consob n. 11971 del 14/05/1999 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 154 bis, 5° comma del D. Lgs. n. 58/1998.

Il Consiglio di amministrazione ha dettagliatamente esposto nella Relazione sulla gestione e nelle Note esplicative al bilancio la formazione del risultato di esercizio e gli eventi che lo hanno generato; la Relazione sulla gestione fornisce un'ampia informativa sull'attività svolta e sui principali fattori di rischio della società e delle società partecipate (anche con riguardo alla congiuntura economica ed all'eventuale modificazione della normativa di riferimento nell'ambito delle agevolazioni del settore della riqualificazione) e sulle operazioni infragruppo e con parti correlate e contiene, in particolare, le indicazioni circa l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, così come valutato dagli amministratori.

Conclusioni

Sulla base di quanto esposto e illustrato nella presente Relazione, considerate le risultanze contenute nella relazione della Società di revisione, il Collegio sindacale non rileva, per i profili di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2024 e alla proposta di destinazione del risultato dell'esercizio formulata dal Consiglio di amministrazione.

La presente relazione è approvata con il consenso unanime di tutti i membri del Collegio sindacale.
9 aprile 2025

Il Collegio Sindacale
Dott. Andrea Bolletta
Dott.ssa Doriana Pirondini
Dott. Enrico Colantoni



Andrea Bolletta

Firmato digitalmente da:
ANDREA BOLLETTA
Data: 09/04/2025 17:56:07

Firmato digitalmente da: PIRONDINI DORIANA
Data: 09/04/2025 18:04:53




Firmato digitalmente da:
COLANTONI ENRICO
Data: 09/04/2025 18:05:10
Periodo Certificato:
25/04/2025 23:02:43
Valido dal:
13/10/2025 al
30/10/2025
Nominale CA Firma
Qualificata