



# ANNUAL REPORT 2020

---

## GRUPPO GABETTI

### BILANCIO CONSOLIDATO E BILANCIO SEPARATO AL 31.12.2020



**Gabetti Property Solutions S.p.A.**

**Sede legale in Milano**

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755711

<http://www.gabettigroup.com>

**Dati legali**

Capitale sociale deliberato euro 23.139.249,28 - sottoscritto e versato euro 14.869.514,00

C.F. e Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

**Investor Relator**

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer

**Dr. Marco Speretta**

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



## Indice della Relazione sulla Gestione Consolidata

Organi Sociali.....	5
Struttura del Gruppo.....	8
Le attività del Gruppo .....	9
Composizione del capitale sociale .....	18
Calendario Corporate .....	19
Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione .....	20
Il mercato immobiliare italiano.....	21
Il conto economico gestionale .....	39
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata.....	40
Risultati consolidati e andamento delle aree di business .....	41
Indicatori economico - finanziari.....	54
Informazioni per gli azionisti.....	55
Le Persone.....	56
La Formazione .....	57
Ricerca e sviluppo .....	58
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.....	59
Impairment test .....	59
Principali fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale.....	60
Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio .....	64
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	69

## Indice del Bilancio Consolidato

Schemi di Bilancio Consolidato .....	72
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	81
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato .....	81
Struttura e contenuto del Bilancio Consolidato .....	83
Principi generali di redazione del Bilancio Consolidato.....	87
Note relative al Bilancio Consolidato .....	101
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Consolidato .....	149
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato .....	155
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato.....	162

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

Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della Capogruppo .....	164
Indicatori economico - finanziari.....	172
Andamento delle principali partecipate .....	173
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	180
Schemi di Bilancio Separato.....	182
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	192
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio .....	192
Principi generali di redazione .....	193
Note relative al Bilancio Separato .....	201
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Separato .....	235
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Separato.....	244
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Separato .....	250



Gruppo Gabetti

---

## Organi Sociali

### Consiglio di Amministrazione

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

### Collegio Sindacale

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

### Società di Revisione

BDO Italia S.p.A. (*scadenza del mandato: approvazione bilancio al 31/12/2020*)

### 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

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

### Organismo di Vigilanza

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

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

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

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

Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.



## Cariche sociali e Deleghe conferite

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

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

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

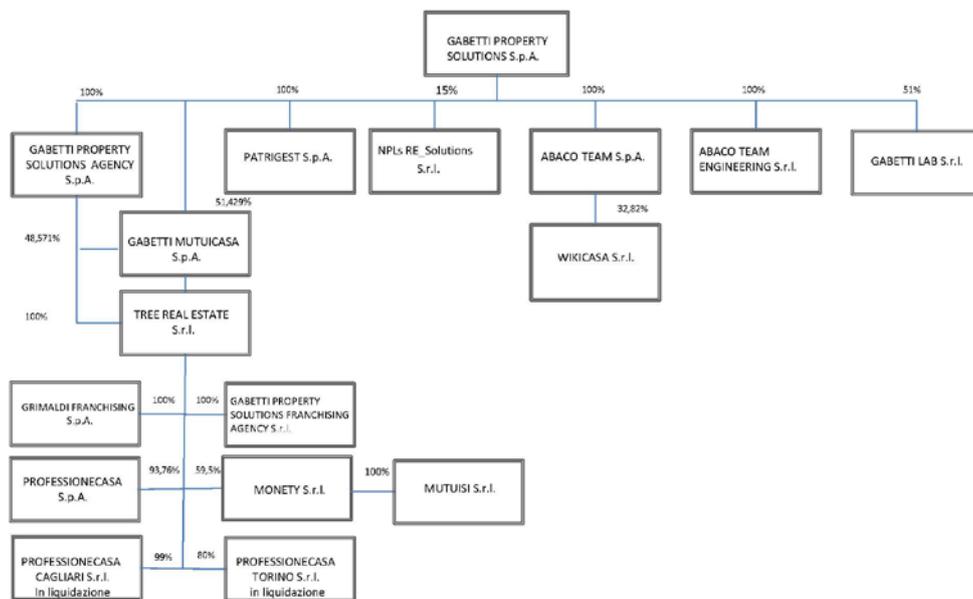
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

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

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



**STRUTTURA DEL GRUPPO AL 31.12.2020**



31 dicembre 2020

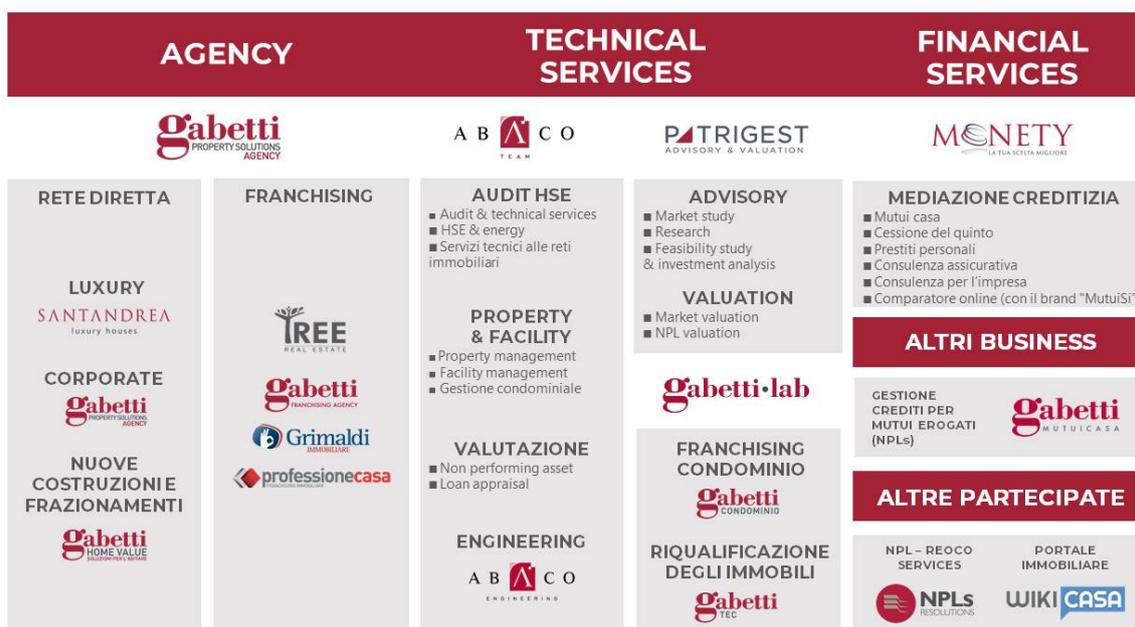


Gruppo Gabetti

## Le attività del Gruppo Gabetti

Il Gruppo Gabetti, attraverso la propria Capogruppo e le sue controllate, opera da 70 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* adottato dal Gruppo si basa su tre linee di *business*: (i) *Agency Services* (a sua volta suddiviso in “Rete diretta” e “Franchising immobiliare”), (ii) *Technical Services* e (iii) *Financial Services*.





Il Gruppo opera attraverso 10 sedi sul territorio che svolgono attività in via diretta e attraverso oltre 1200 agenzie in Franchising:



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**

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

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.

### ■ Feasibility Study & 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 merito all'applicazione dei principi contabili internazionali IAS/IFRS, 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 ed Esperto Indipendente e valutazioni a supporto di acquisizioni di NPL o UTP con sottostante immobiliare.

## 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 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 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, Data Room Services Project Monitoring, Servizi tecnici, Rilievi e consistenze, Due Diligence strutturale, Certificazioni di conformità, Health & Safety, Environmental System & Fire Prevention, Energy & Green Building.

#### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Audit & Technical Services
- HSE & Energy

*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 integrata e professionale.

### **Property & Facility**

Gestione Amministrativa, Gestione Contabile, Gestione Portieri, Project Management, Lavori e Opere, Servizi alle persone, Amministrazioni condominiali e servizi collegati.

#### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Property Management
- Facility Management
- Gestione Condominiale
  - Project 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* privilegia criteri "strategici" per individuare accuratamente i livelli di servizio e i relativi costi perseguendo il "livello ottimale di performance" in coerenza con le strategie immobiliari, economiche e finanziarie del cliente.

*La Gestione condominiale* con il marchio Gabetti Condominio esegue 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 programmata e preventiva, variabili essenziali nella gestione ordinaria e straordinaria di un edificio.

Il dipartimento *Project Management* integra tutte le competenze necessarie alla realizzazione di un progetto immobiliare, attraverso il coordinamento sia nella fase della progettazione, dalla preliminare alla esecutiva, per la garanzia del rispetto dei tempi, dei costi e delle performance definite con il cliente, sia nella fase di coordinamento e sovrintendenza delle attività di cantiere (construction management).

## Valutazione

Servizi integrati per le attività strumentali all'istruttoria di finanziamenti retail/corporate (Crediti in Bonis) qualora assistiti da garanzie reali.

### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Perizie in ambito bancario nei segmenti corporate, retail e small business
- Attività di Due Diligence e perizie in ambito Leasing
- Attività di predisposizione Fascicolo Casa
- Perizie Assicurative
- Project Monitoring
- Mass Appraisal e 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

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 l'adesione alla "Linee Guida per la valutazione di immobili" di ABI garantiscono un processo aderente agli standard internazionali, trasparente e professionale.

**Abaco Engineering** è la società di Ingegneria del Gruppo Gabetti nata nel 2019 come spin off delle attività di Ingegneria, Progettazione, Direzione Lavori e Sicurezza svolte all'interno della Linea di Business Audit & HSE di Abaco Team, al fine di dare una chiara identità a una specifica e qualificata competenza dell'azienda.

Abaco Engineering ha uno sguardo sui progetti di tipo multidisciplinare, offrendo ogni tipo di attività finalizzata alla realizzazione dell'opera, dall'ideazione fino al monitoraggio in fase di esecuzione. Il team di Abaco Engineering, composto da Architetti, Ingegneri e Tecnici Specialisti, si occupa di tutte le attività correlate alla progettazione, alle attività di cantiere, alle indagini e alla consulenza più specifica in ambito strutturale impiantistico e di prevenzione incendi. Abaco Engineering ha adottato gli standard professionali globali promossi da "The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS".

**Gabetti Lab** è la società del Gruppo, operativa dal 2019, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici).



## Franchising Condominio

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 Tec
- Convenzioni di Rete con primarie aziende partner italiane per servizi agli studi, agli immobili, alle famiglie
- Accesso al progetto EcoBonus per la riqualificazione degli immobili anche con la cessione del credito.

## Riqualificazione degli immobili

Gabetti Tec 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 Aziende di Installazione, sia termiche che elettriche, 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
- 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 anche con la cessione del credito

## 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 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.
- *Capital Market* opera per conto di "Grandi Clienti", fornendo una consulenza immobiliare nell'ambito di operazioni di investimento a reddito su transazioni di vendita e di acquisizione e operazioni beauty contest. Il Team gestisce 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.
- *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 delle reti in franchising del Gruppo: Gabetti, Grimaldi e Professionecasa.

### **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 della domanda
- Analisi dell'immobile o del progetto
- Ottimizzazione del progetto
- Pricing e politiche di prezzo
- Strategia operativa
- Strategia e piano di vendita
- 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

### ***Luxury***

*Santandrea Luxury Houses* 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.

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

*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 scarsissimo tempo a disposizione.

### ***Franchising immobiliare***

Punto di forza delle attività di Gabetti Agency è la sinergia con le reti in franchising che operano con oltre 1.200 agenzie con i brand **Gabetti Franchising, Grimaldi immobiliare e Professionecasa**, che fanno capo a **Tree Real Estate**, sub-holding controllata da Gabetti Property Solutions. 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*:

- Forza dei tre marchi, ognuno con il proprio posizionamento e le proprie caratteristiche peculiari
- 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
- Treeplat, il nostro software gestionale dedicato, utile per velocizzare e semplificare le compravendite
- Convenzione per: gestione utenze, editoria, merchandising, arredo, indagini inquilini, virtual tour, portale immobiliare Wikicasa
- Check Casa, un servizio unico e personalizzato per ottenere in breve tempo tutti i documenti necessari per la compravendita



- 
- 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
  - AstasyPoint, strumenti e formazione necessaria per diventare un esperto delle aste
  - Sinergie di Gruppo: collaborazione con le società del Gruppo su progetti immobiliari di Clienti Istituzionali

### ***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 e consulenza assicurativa. 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

##### ■ 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 ASSICURATIVA

Soluzioni assicurative più adatte al profilo del cliente

##### ■ CONSULENZA PER L'IMPRESA



## Composizione del capitale sociale

In data 25 novembre 2020 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici n. 311.713 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di euro 797.985,28.

Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria A dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad euro 34.000,00 a capitale sociale e quanto ad euro 763.985,28 a riserva sovrapprezzo azioni.

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 26 novembre 2020 ed è stata recepita in data 1 dicembre 2020.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.801.000,00, suddiviso in numero 59.707.315 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

In data 30 dicembre 2020 è avvenuta la conversione integrale dei debiti chirografari residui di categoria A (NPL) pari complessivamente ad euro 1,6 milioni in patrimonio netto, in ottemperanza alle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti.

Si è conclusa, infatti, l'ulteriore esecuzione dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione ai titolari di crediti chirografari di categoria A di cui all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Sono state integralmente sottoscritte dai titolari di crediti chirografari di categoria A (NPL), tramite compensazione con i crediti chirografari residui di categoria A (NPL) di pari importo vantati dagli stessi nei confronti della Società, n. 628.251 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, al prezzo di Euro 2,56 per azione, per un controvalore complessivo di euro 1.608.322,56 (di cui Euro 68.514,00 da imputarsi a capitale ed Euro 1.539.808,56 a titolo di sovrapprezzo).

Il nuovo capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A., risulta pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in n. 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 11 gennaio 2021 ed è stata recepita in data 2 febbraio 2021.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 26.257 mila (euro 22.588 mila del 31 dicembre 2019).



Gruppo Gabetti

**Calendario Corporate**

19 marzo 2021	Comitato Nomine e Politiche Retributive Comitato Controllo Rischi Comitato Parti Correlate Consiglio di Amministrazione GPS –Bilancio
30 aprile 2021	Assemblea Azionisti
14 maggio 2021	Comitato Controllo Rischi Consiglio di Amministrazione GPS –1° trimestrale
30 luglio 2021	Comitato Controllo Rischi Consiglio di Amministrazione GPS –Semestrale
12 novembre 2021	Comitato Controllo Rischi Consiglio di Amministrazione GPS –3° trimestrale



Gruppo Gabetti

---

## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

---

# GRUPPO GABETTI



## Il mercato immobiliare italiano: andamenti del 2020

Nel 2020 il mercato immobiliare italiano ha visto una variazione del -6,3% nel numero di compravendite rispetto al 2019 per un totale di 1.138.133 transazioni.

### COMPRAVENDITE ANNO 2020 PER SETTORE

COMPARTO	NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2020 - Q4 2020)					TASSO TENDENZIALE				
	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	TOT 2020	Q1 20/19	Q2 20/19	Q3 20/19	Q4 20/19	2020/2019
Abitazioni	117.047	116.174	141.324	183.381	557.926	-15,6%	-27,3%	3,0%	8,8%	-7,7%
Depositi pertinenziali	14.506	14.170	21.205	32.732	82.614	-14,2%	-25,8%	25,6%	48,3%	10,2%
Box e posti auto	67.210	70.079	81.912	111.284	330.486	-16,7%	-25,3%	4,0%	10,6%	-6,6%
Terziario-commerciale	19.277	18.086	24.221	35.169	96.753	-16,5%	-32,2%	5,4%	12,1%	-7,1%
Produttivo	1.951	2.069	2.263	4.331	10.615	-23,0%	-31,0%	-15,7%	9,3%	-12,9%
Produttivo agricolo	432	494	572	767	2.265	-25,2%	-34,7%	10,0%	-11,9%	-16,9%
Altri usi	11.294	10.893	15.021	20.266	57.474	-16,5%	-32,7%	5,4%	6,7%	-8,7%
<b>Totale</b>	<b>231.717</b>	<b>231.966</b>	<b>286.519</b>	<b>387.931</b>	<b>1.138.133</b>	<b>-16,0%</b>	<b>-27,4%</b>	<b>4,8%</b>	<b>12,0%</b>	<b>-6,3%</b>

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

A livello annuo, tutti i principali settori hanno evidenziato una variazione negativa rispetto all'anno precedente: -7,7% il residenziale, -7,1% il terziario - commerciale, -12,9% il produttivo<sup>1</sup>. A fronte dell'andamento negativo del primo semestre dell'anno, impattato in maniera significativa dal lockdown dei mesi di marzo-aprile, a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19, la seconda parte dell'anno ha evidenziato una ripresa, chiudendo con +4,8% nel III trimestre e +12% nel IV trimestre rispetto agli stessi trimestri del 2019.

## I. MERCATO RESIDENZIALE

### I. a Inquadramento generale

Come si rileva dai dati Istat, nel 2020 l'economia italiana ha registrato una contrazione di entità eccezionale per gli effetti economici delle misure di contenimento connesse all'emergenza sanitaria, con un calo del Pil dell'8,9%.

L'impatto principale è stato dato dal lato della domanda interna che, in termini di volume, ha visto un calo del 9,1% degli investimenti fissi lordi e del 7,8% dei consumi finali nazionali. Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le esportazioni di beni e servizi sono scese del 13,8% e le importazioni del 12,6%.

Per quanto riguarda l'occupazione, a dicembre 2020 si è registrato un calo degli occupati a fronte di un incremento dei disoccupati e degli inattivi. Il numero di persone in cerca di lavoro è tornato a crescere (+1,5%, pari a +34mila unità) in modo generalizzato e solo per i 15-24enni si osserva una diminuzione. Il tasso di disoccupazione è salito al 9,0% (+0,2 punti) e tra i giovani al 29,7% (+0,3 punti).

<sup>1</sup> Secondo l'Agenzia delle Entrate, l'elevato aumento tendenziale degli acquisti di depositi pertinenziali (unità C/2 con superficie non superiore a 30 m<sup>2</sup>) è da attribuirsi per lo più alla propensione nel 2020 all'acquisto della casa non solo fuori le principali città, più spaziosa, con giardino o terrazze, ma anche con spazi pertinenziali, soprattutto cantine, soffitte o altri locali di deposito (sottotetto o seminterrati).



## Serie storica delle transazioni residenziali

Nel 2020 il mercato residenziale ha registrato un totale di **557.926** transazioni, **-7,7%** rispetto all'anno precedente, che si era chiuso ancora con una variazione del **+4,3%**. (Dati Agenzia delle Entrate relativi al numero di transazioni normalizzate, NTN)

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2020)											
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
NTN	Val. Ass.	575.797	427.566	389.448	405.722	435.931	517.184	543.188	579.207	604.168	557.926
	Var. %	-3,2%	-25,7%	-8,9%	4,2%	7,4%	18,6%	5,0%	6,6%	4,3%	-7,7%

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2020)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione negativa nel 2020 rispetto all'anno precedente: **-7,1%** il Nord, **-7,5%** il Centro e **-9%** il Sud.

In Italia, si sono registrate variazioni negative sia per i capoluoghi (**-11,4%**), che per i non capoluoghi (**-5,7%**). La flessione meno negativa si è registrata nei non capoluoghi del Centro (**-4,8%**) e nei non capoluoghi del Nord (**-4,9%**).

A livello trimestrale, il quarto trimestre del 2020 conferma la tendenza positiva già rilevata nel terzo trimestre, registrando complessivamente **183.381** transazioni, con una variazione positiva del **+8,8%** rispetto allo stesso periodo del 2019; nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: **+8,8%** il Nord, **+12,3%** il Centro e **+6,2%** il Sud.

**COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE  
MACRO AREE (Q1 2020 - Q4 2020)**

Livello territoriale		Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020
<b>NORD</b>	Capoluoghi	20.437	20.776	21.786	29.014	92.013
	Non Capoluoghi	42.308	44.978	54.663	72.307	214.255
	<b>Totale</b>	<b>62.745</b>	<b>65.754</b>	<b>76.448</b>	<b>101.321</b>	<b>306.268</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	11.472	11.363	11.741	16.187	50.763
	Non Capoluoghi	13.195	12.816	15.776	21.348	63.134
	<b>Totale</b>	<b>24.666</b>	<b>24.179</b>	<b>27.517</b>	<b>37.535</b>	<b>113.897</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	8.799	7.956	9.750	12.308	38.813
	Non Capoluoghi	20.837	18.285	27.609	32.217	98.948
	<b>Totale</b>	<b>29.636</b>	<b>26.241</b>	<b>37.359</b>	<b>44.526</b>	<b>137.761</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	40.708	40.095	43.277	57.510	181.589
	Non Capoluoghi	76.339	76.079	98.047	125.872	376.337
	<b>Totale</b>	<b>117.047</b>	<b>116.174</b>	<b>141.324</b>	<b>183.381</b>	<b>557.926</b>

**COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE  
MACRO AREE (Q1 2020 - Q4 2020)**

Livello territoriale		Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 20/19
<b>NORD</b>	Capoluoghi	-15,3%	-25,3%	-7,9%	1,0%	-11,8%
	Non Capoluoghi	-15,8%	-24,4%	6,9%	12,3%	-4,9%
	<b>Totale</b>	<b>-15,7%</b>	<b>-24,7%</b>	<b>2,2%</b>	<b>8,8%</b>	<b>-7,1%</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	-14,8%	-25,3%	-9,6%	6,9%	-10,6%
	Non Capoluoghi	-14,2%	-27,2%	4,9%	16,8%	-4,8%
	<b>Totale</b>	<b>-14,5%</b>	<b>-26,3%</b>	<b>-1,8%</b>	<b>12,3%</b>	<b>-7,5%</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	-15,5%	-30,9%	-0,4%	2,3%	-11,3%
	Non Capoluoghi	-16,6%	-35,0%	12,0%	7,7%	-8,1%
	<b>Totale</b>	<b>-16,3%</b>	<b>-33,8%</b>	<b>8,5%</b>	<b>6,2%</b>	<b>-9,0%</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	-15,2%	-26,5%	-6,8%	2,9%	-11,4%
	Non Capoluoghi	-15,8%	-27,7%	8,0%	11,8%	-5,7%
	<b>Totale</b>	<b>-15,6%</b>	<b>-27,3%</b>	<b>3,0%</b>	<b>8,8%</b>	<b>-7,7%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



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

Città	COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ' (Q1 2020 - Q4 2020)					COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTÀ'				
	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 2020/2019
<b>ROMA</b>	6.746	6.715	6.767	9.276	<b>29.505</b>	-14,9%	-23,5%	-9,6%	7,9%	<b>-10,0%</b>
<b>MILANO</b>	4.936	5.202	4.965	6.522	<b>21.625</b>	-19,3%	-26,5%	-15,5%	-8,9%	<b>-17,6%</b>
<b>TORINO</b>	2.671	2.680	2.735	3.782	<b>11.868</b>	-15,4%	-27,5%	-9,2%	0,0%	<b>-13,1%</b>
<b>GENOVA</b>	1.520	1.488	1.619	2.080	<b>6.706</b>	-19,3%	-19,9%	-7,1%	8,4%	<b>-9,4%</b>
<b>NAPOLI</b>	1.474	1.328	1.589	1.944	<b>6.335</b>	-19,5%	-35,9%	0,1%	-0,2%	<b>-14,8%</b>
<b>PALERMO</b>	1.214	972	1.238	1.564	<b>4.988</b>	-10,6%	-34,2%	-5,6%	0,1%	<b>-12,6%</b>
<b>BOLOGNA</b>	1.301	1.259	1.172	1.617	<b>5.348</b>	-6,8%	-28,2%	-18,7%	-5,4%	<b>-15,1%</b>
<b>FIRENZE</b>	1.031	1.020	903	1.261	<b>4.214</b>	-11,1%	-23,3%	-22,6%	-3,9%	<b>-15,1%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>20.894</b>	<b>20.664</b>	<b>20.988</b>	<b>28.044</b>	<b>90.590</b>	<b>-15,8%</b>	<b>-26,3%</b>	<b>-11,2%</b>	<b>0,2%</b>	<b>-13,3%</b>

Provincia	COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2020 - Q4 2020)					COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 2020/2019
<b>ROMA</b>	3.292	2.959	3.602	4.944	<b>14.797</b>	-14,6%	-31,9%	3,5%	12,6%	<b>-7,9%</b>
<b>MILANO</b>	6.891	7.909	8.080	11.022	<b>33.902</b>	-18,1%	-21,2%	0,5%	6,8%	<b>-7,9%</b>
<b>TORINO</b>	3.371	3.366	3.980	5.443	<b>16.159</b>	-8,5%	-28,5%	3,8%	13,9%	<b>-5,0%</b>
<b>GENOVA</b>	650	653	812	1.195	<b>3.310</b>	-21,5%	-26,2%	-3,5%	19,6%	<b>-6,9%</b>
<b>NAPOLI</b>	2.398	2.101	2.659	3.138	<b>10.295</b>	-19,9%	-35,1%	5,8%	-1,5%	<b>-13,7%</b>
<b>PALERMO</b>	789	633	1.098	1.209	<b>3.729</b>	-21,2%	-45,1%	17,4%	9,9%	<b>-11,0%</b>
<b>BOLOGNA</b>	1.462	1.718	1.856	2.472	<b>7.508</b>	-17,3%	-16,5%	2,1%	11,6%	<b>-4,4%</b>
<b>FIRENZE</b>	1.390	1.428	1.469	2.025	<b>6.311</b>	-2,2%	-17,9%	-4,5%	14,2%	<b>-2,4%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>20.242</b>	<b>20.766</b>	<b>23.556</b>	<b>31.447</b>	<b>96.011</b>	<b>-15,5%</b>	<b>-26,3%</b>	<b>2,4%</b>	<b>9,3%</b>	<b>-7,6%</b>

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

Nelle **otto principali città italiane**, la performance nel 2020 ha registrato un -13,3% rispetto al 2019, per un totale di 90.590 transazioni nel settore residenziale.

In ordine decrescente si segnalano variazioni negative rispetto al 2019 per Milano (-17,6%), Bologna e Firenze (entrambe -15,1%), Napoli (-14,8%), Torino (-13,1%), Palermo (-12,6%) ed infine Roma (-10%).

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2020, si sono registrate complessivamente 28.044 transazioni, con una variazione del +0,2% rispetto allo stesso periodo del 2019. In particolare, si rilevano variazioni positive a Genova (+8,4%), Roma (+7,9%), Palermo (+0,1%). Valori in diminuzione si registrano nelle seguenti città: Milano (-8,9%), Bologna (-5,4%), Firenze (-3,9%) e Napoli (-0,2%). La città di Torino registra stabilità rispetto al quarto trimestre del 2019.

Per quanto riguarda le rispettive province, si osserva che nel 2020 tutte le otto province analizzate presentano variazioni negative: Napoli (-13,7%), Palermo (-11%), Roma e Milano (entrambe -7,9%), Genova (-6,9%), Torino (-5%), Bologna (-4,4%) e Firenze (-2,4%).

Nel quarto trimestre del 2020, si sono registrate 31.447 transazioni con una variazione del +9,3%. Nello specifico si rilevano variazioni positive, rispetto allo stesso trimestre del 2019, su



quasi tutte le province: Genova (+19,6%), Firenze (+14,2%), Torino (+13,9%), Roma (+12,6%) Bologna (+11,6%), Palermo (+9,9%) e Milano (+6,8%). In controtendenza la provincia di Napoli (-1,5%).

Per quanto riguarda i **prezzi**, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 2020 nelle otto grandi città si è registrata una variazione media del -2%.

**I tempi medi** si sono attestati a 4,5 mesi, dato stabile rispetto al 2019, così come gli sconti medi tra prezzo inizialmente richiesto e prezzo di chiusura delle trattative, che si sono mantenuti intorno al 12%.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2019 il mercato delle locazioni residenziali ha visto una crescita rispetto all'anno precedente, con circa 1,41 milioni di abitazioni locate. La tipologia contrattuale prevalente rimane quella ordinaria di lungo periodo, anche se vi è sempre una maggiore attenzione verso le formule contrattuali dello short rent. Nel 2019, nelle otto grandi città analizzate, si osservano complessivamente canoni in aumento/stabili rispetto al 2018.

La tendenza, nell'ambito del mercato delle locazioni, vede una maggiore necessità di flessibilità in termini di durata contrattuale e alloggi che possano essere corredati da servizi complementari.

Nell'anno della Pandemia sono emersi ulteriori elementi, quali la maggiore richiesta di spazi abitabili e da adibire allo smart working. Per quanto riguarda i servizi offerti, oltre a quelli tradizionali, quali reception, utenze, manutenzione, cambio biancheria, si segnalano anche la conciergerie, la ristorazione, i servizi alla persona etc, portando la locazione a ibridarsi con l'attività ricettiva.

Per questo settore, in linea con i nuovi comportamenti di consumo e vita, si stima una crescita in termini di interesse da parte degli investitori, legata anche alle nuove formule dell'abitare, quali il co-living, il service apartment e il senior living.

## Il segmento lusso-pregio

Rispetto alle inevitabili conseguenze della pandemia, secondo l'esperienza di Santandrea Luxury Houses, il mercato degli immobili di pregio ha nel complesso tenuto.

Dopo la riapertura delle attività del mese di maggio, il mercato delle residenze di pregio ha gradualmente mostrato segnali positivi. In particolare, la ripresa maggiore si è avuta a partire da metà settembre, perché nei mesi estivi - seppur registrando un certo dinamismo dopo l'hard lockdown di marzo e aprile - lo smart working e la permanenza nelle seconde case ha, di fatto, ridotto la presenza delle persone, e quindi le richieste, principalmente nelle grandi città. Il soft lockdown di fine ottobre e novembre ha invece inciso relativamente meno sull'andamento delle compravendite.

Per quanto riguarda i prezzi, nel secondo semestre 2020, si sono avute lievi flessioni per Milano (-0,5%) e Torino (-0,7%). Flessioni più marcate per Roma (-2%) e Genova (-1,9%) e stabilità per Firenze e Napoli.

I tempi medi di vendita sono intorno ai 5-6 mesi per Milano, 7 a Genova, 4-5 a Torino, 6 mesi per Firenze, 8 a Napoli e 9 mesi a Roma.



Gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono intorno al 10% per Milano e Genova; lievemente più bassi a Torino (7-8%) e più elevati a Napoli (13%), Firenze (12%) e Roma (12%).

## I. b Mutui

### La domanda di mutui

Secondo i dati Crif, la domanda di Mutui non è stata intaccata dalla Pandemia, registrando nel 2020 una crescita delle richieste del +2,8%, rispetto all'anno precedente. Il fenomeno è stato spinto dall'aumento delle surroghe, favorito da tassi di interesse appetibili.

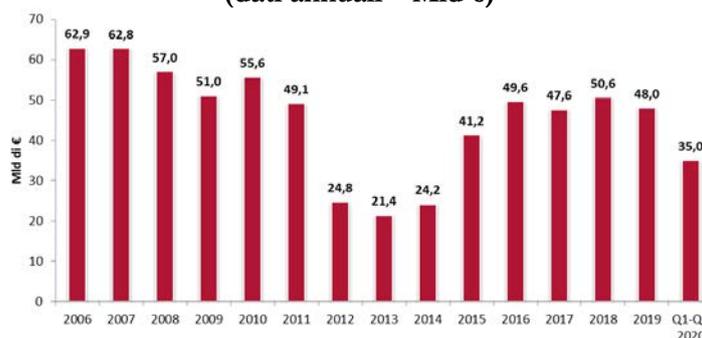
Secondo le richieste di mutuo per acquisto abitazione rilevate dal portale MutuiSI.it, nel 2020, il ticket medio richiesto è stato di 146.331 €, in crescita del 3% rispetto al 2019 in cui è stato pari a 141.761 €. Oltre che nell'aumento della liquidità richiesta, il ticket medio è maggiore rispetto al 2019 in virtù di tassi di interesse più bassi, per cui le famiglie sono orientate a richiedere un importo più alto per acquisto della propria abitazione.

A livello di durata, prevalgono i mutui di 25-30 anni, che insieme coprono circa il 70% delle richieste.

### 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 9 mesi del 2020 un totale di 35 Mld €, + 4,2% rispetto allo stesso periodo del 2019. Nel dettaglio si tratta di 11,4 Mld € nel primo trimestre, 11,9 Mld € nel secondo e 11,8 Mld € nel terzo trimestre.

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



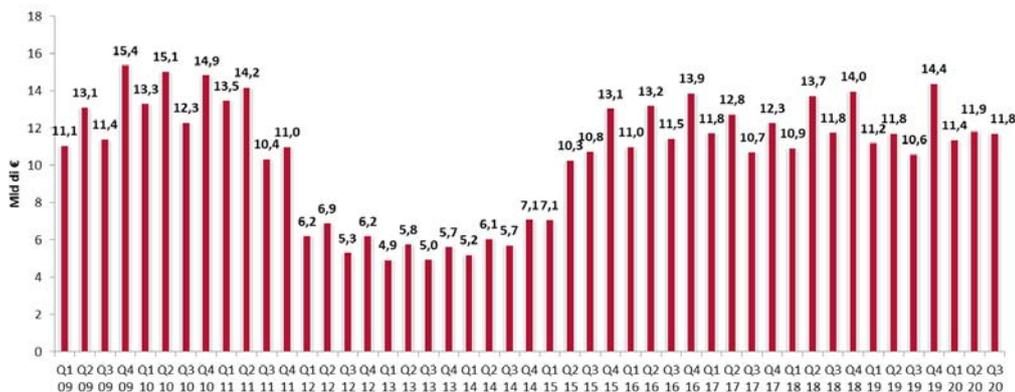
Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati marzo 2021  
Base informativa pubblica Banca D'Italia. \*Il dato 2020 si riferisce ai primi nove mesi.

Osservando le variazioni tendenziali registrate per trimestri emerge come, a partire dal Q2 del 2015 il volume di euro erogato stia tornando ai valori registrati prima del 2011, con andamenti poco omogenei tra un trimestre e l'altro.



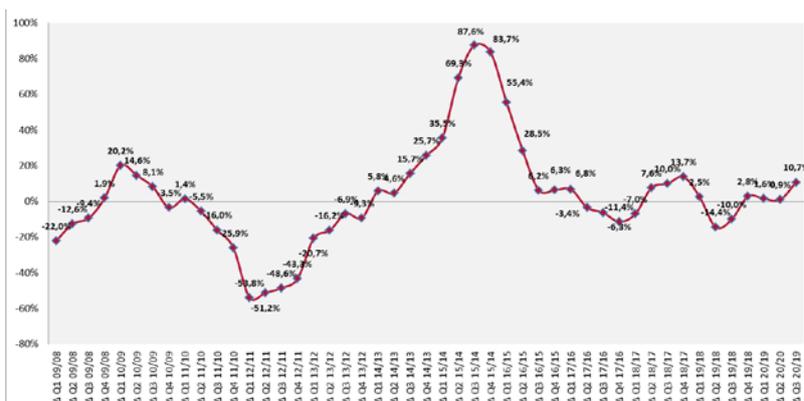
Gruppo Gabetti

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



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati marzo 2021  
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

### Variazione tendenziale erogazioni finanziamenti per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati marzo 2021  
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

### Rapporto Loan to Value

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel terzo trimestre 2020, il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al 77%, stabile rispetto al dato del trimestre precedente e in aumento rispetto allo stesso trimestre 2019 (76,2%).



*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia*

Dalla prima ondata di liquidità di dicembre 2011 da parte della BCE, gli Euribor che regolano i prestiti variabili si sono notevolmente ridotti. Guardando i successivi passaggi, dopo la decisione della BCE del luglio 2012 di abbassare i **tassi di interesse** di un quarto di punto, portando il tasso di riferimento a quota 0,75%, l'Euribor è sceso ulteriormente: all'inizio di maggio 2013 la decisione della BCE di tagliare i tassi di interesse, portandoli allo 0,50%, l'ulteriore taglio a novembre, che ha fissato i tassi allo 0,25% e il taglio dei tassi allo 0,15% stabilito nel giugno 2014. Il taglio relativo al mese settembre 2014 ha portato i tassi allo 0,05%, mentre nel marzo 2016 il tasso è stato fissato allo 0,00%.

Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali	Data inizio validità
0,00%	18/09/2019
0,00%	16/03/2016
0,05%	10/09/2014
0,05%	10/09/2014
0,15%	11/06/2014
0,25%	13/11/2013
0,50%	08/05/2013
0,75%	11/07/2012
1,00%	14/12/2011
1,25%	09/11/2011
1,50%	13/07/2011
1,25%	13/04/2011
1,00%	13/05/2009

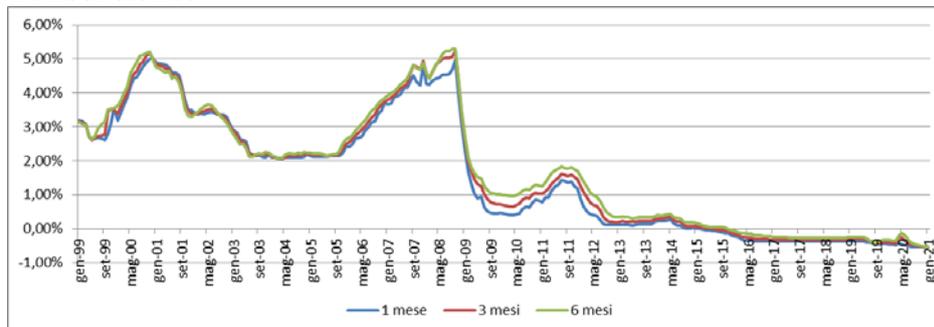
Fonte Banca D'Italia

Dalle segnalazioni del SI-ABI si rileva che a gennaio 2021 **il tasso sui prestiti in euro alle famiglie** per l'acquisto di abitazioni - che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione fra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo - era pari a **1,27%** (1,25% nel mese precedente; 5,72% a fine 2007). Sul totale delle nuove erogazioni di mutui l'89,0% erano mutui a tasso fisso (89,1% il mese precedente) (Abi, Economia e Mercati Finanziari-Creditizi Febbraio 2021).

Guardando nello specifico la dinamica degli Euribor, si osserva come dal 2015 si siano posizionati in territorio negativo, arrivando a febbraio 2021 ad essere pari al -0,55% per la scadenza a un mese e a -0,54% per quella a tre mesi.



## 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, il tasso a 10 anni si posizionava allo 0,03%, mentre a 15 anni al 0,28% al 9/03/2021.

## I. c Trend di mercato

Per il primo semestre del 2021 si prevede una lieve flessione dei **prezzi**, in un contesto di **compravendite** in crescita, qualora la situazione sanitaria dovesse migliorare, anche a seguito della diffusione del vaccino.

E' auspicabile supporre che la politica della BCE sarà favorevole anche per il 2021 continuando ad iniettare liquidità a dei **tassi d'interesse** bassissimi, che si rifletteranno anche sui prestiti bancari alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione.

In previsione del 2021, un altro fattore da prendere in considerazione sull'andamento del mercato residenziale e creditizio è il vantaggio fiscale del **Superbonus 110%** (previsto con il Decreto Rilancio 19 maggio 2020 e confermato con le relative proroghe con l'emanazione della legge di Bilancio 2021) che supporta gli interventi di efficientamento energetico negli edifici residenziali. Questo funge da stimolo alla domanda di abitazioni usate da riqualificare anche con ricorso a credito, in quanto i progetti di riqualificazione energetica degli immobili possono prevedere una sovrapposizione dei diversi incentivi oggi presenti nel panorama italiano che, a differenza del Superbonus, non coprono la totalità delle risorse investite.

In questo scenario, il combinato disposto tra tassi d'interesse ai minimi storici e agevolazioni fiscali straordinari per l'efficientamento energetico, fa supporre che il 2021 sarà un anno positivo prevedendo una crescita del **mutuo acquisto e ristrutturazione** che potrebbe crescere sull'onda di questo momento favorevole.

Si segnala l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio legati alla proroga del potenziamento al 50% della detrazione IRPEF per le **ristrutturazioni** e del **bonus mobili** e della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica, a cui si aggiunge il **bonus facciate** del 90%, oltre al **bonus verde**.

Si prevede che il residenziale sia sempre più nel radar degli **investitori** e, in linea con i nuovi comportamenti di consumo e vita, si prevede una crescita in termini di interesse, legata alle nuove forme di abitare multifamily, quali co-living, service apartment, oltre che per il senior living.

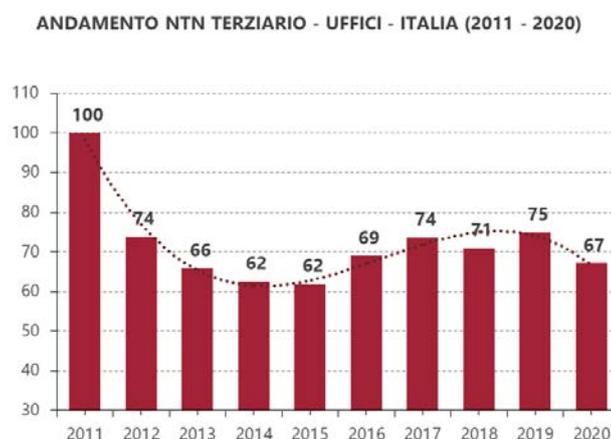
## II. MERCATO CORPORATE

## II. a SETTORE TERZIARIO

Nel corso del 2020, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 9.463 transazioni, -10,3% rispetto al 2019. Nel dettaglio, il 61% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 21% in Centro e il 18% al Sud.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2020)											
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>NTN</b>	Val. Ass.	14.095	10.407	9.282	8.800	8.728	9.726	10.370	9.997	10.544	9.463
	Var. %		-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,43%	6,6%	-3,6%	5,5%	-10,3%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

A livello annuale, nel 2020 le performance sono negative in tutte e tre le macro aree: -11% il Nord, -3,8% il Centro e -14,5% il Sud.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2020 si sono registrate 3.764 transazioni, con una variazione del +8,1% rispetto allo stesso periodo del 2019. Nelle tre macro aree si rilevano le seguenti variazioni: +9,2% il Nord, +16% il Centro e -4,4% il Sud.

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2020 - Q4 2020)						COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 20/19
<b>Nord</b>	1.105	1.159	1.153	2.312	<b>5.729</b>	-18,6%	-29,9%	-12,0%	9,2%	-11,0%
<b>Centro</b>	354	338	489	830	<b>2.011</b>	-16,6%	-29,5%	4,0%	16,0%	-3,8%
<b>Sud</b>	362	315	424	622	<b>1.723</b>	-13,8%	-37,4%	-4,5%	-4,4%	-14,5%
<b>Italia</b>	<b>1.821</b>	<b>1.812</b>	<b>2.067</b>	<b>3.764</b>	<b>9.463</b>	<b>-17,2%</b>	<b>-31,3%</b>	<b>-7,1%</b>	<b>8,1%</b>	<b>-10,3%</b>

Analizzando le **province** delle maggiori città italiane gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre,



Gruppo Gabetti

per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel 2020 si sono rilevate un totale di 3.577 transazioni, generando una variazione del -11,2% rispetto al 2019. In particolare, si è registrata una crescita nella sola provincia di Roma (+14,3%). Nelle restanti sette province si rilevano dati in calo: Napoli (-31,9%), Firenze (-17,8%), Milano (-17,1%), Bologna (-14,2%), Torino (-8,7%), Palermo (-7,6%) e Genova (-1%).

COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2020 - Q4 2020)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 20/19
<b>ROMA</b>	95	105	238	323	<b>762</b>	-24,7%	-16,9%	55,4%	24,1%	14,3%
<b>MILANO</b>	287	339	266	602	<b>1.494</b>	-6,4%	-32,8%	-24,4%	3,5%	-17,1%
<b>TORINO</b>	64	52	89	132	<b>336</b>	-32,5%	-43,2%	41,7%	9,6%	-8,7%
<b>GENOVA</b>	33	20	34	44	<b>130</b>	-12,0%	-36,5%	3,9%	42,3%	-1,0%
<b>NAPOLI</b>	50	36	51	79	<b>215</b>	-13,0%	-54,9%	-33,6%	-23,1%	-31,9%
<b>PALERMO</b>	36	26	29	63	<b>154</b>	16,2%	-49,5%	-7,1%	27,4%	-7,6%
<b>BOLOGNA</b>	54	73	62	95	<b>284</b>	-34,0%	11,2%	3,5%	-38,2%	-14,2%
<b>FIRENZE</b>	47	33	41	82	<b>203</b>	-27,0%	-43,1%	-24,7%	16,3%	-17,8%
<b>TOTALE</b>	<b>665</b>	<b>683</b>	<b>809</b>	<b>1.420</b>	<b>3.577</b>	<b>-16,7%</b>	<b>-33,2%</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,3%</b>	<b>-11,2%</b>

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

## Rendimenti e canoni Q4 2020

	RENT €/mq/a - Q4 2020	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD</b>	490	600
<b>PN BD</b>	460	520
<b>Centro</b>	405	480
<b>Semicentro</b>	330	430
<b>Periferia</b>	220	300
<b>Hinterland</b>	160	220

	YIELDS (%) Q4 2020	
	PRIME	
<b>CBD-Centro</b>	4,50%	
<b>Semicentro</b>	6,00%	
<b>Periferia</b>	7,00%	
<b>Hinterland</b>	7,50%	

	RENT €/mq/a - Q4 2020	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD*</b>	350	440
<b>Centro*</b>	290	370
<b>Semicentro</b>	260	300
<b>Eur</b>	270	350
<b>Periferia</b>	140	210

	YIELDS (%) Q4 2020	
	PRIME	
<b>CBD-Centro</b>	5,00%	
<b>Semicentro</b>	6,50%	
<b>Eur</b>	6,50%	
<b>Periferia</b>	7,80%	

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 2020 è di 600 €/mq/anno, dato stabile 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 *prime* (lordi) sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,50%.

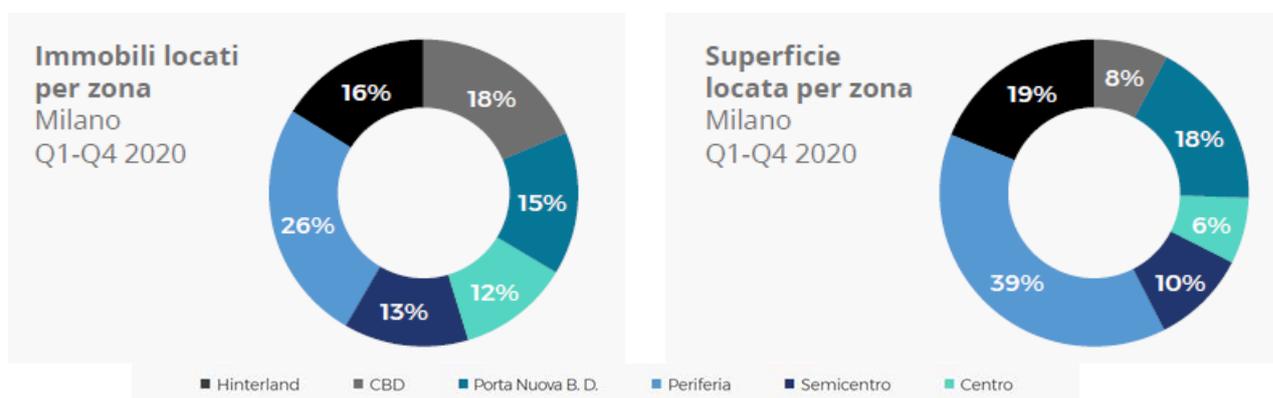
A **Roma** il *prime rent* delle locazioni avvenute al Q4 2020 è di 440 €/mq/anno, dato stabile rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

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

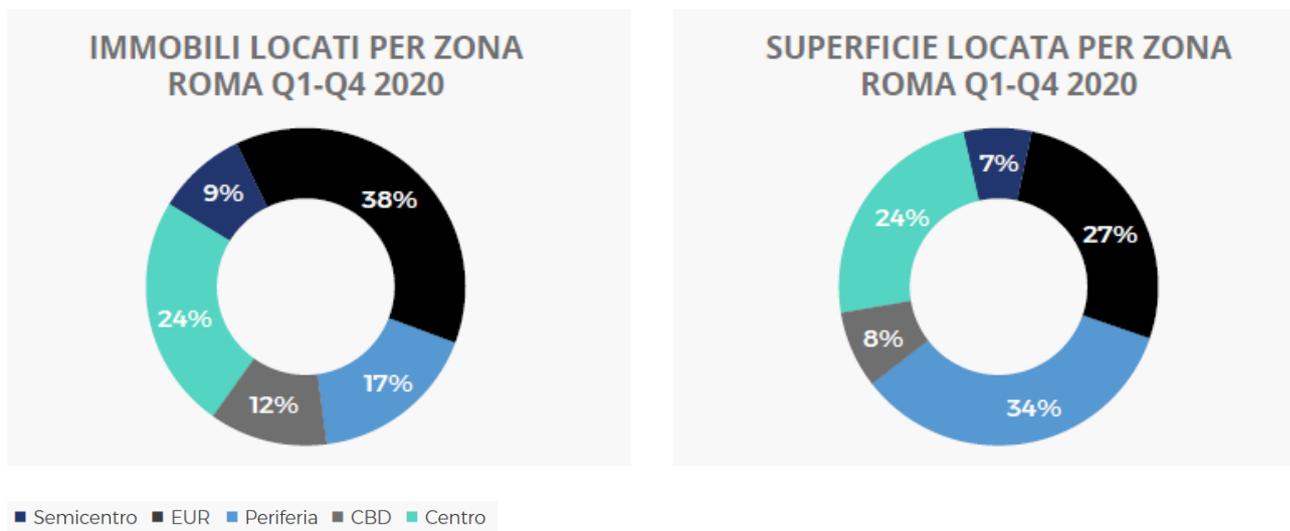
I valori dei rendimenti *prime* (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 5%.

## Take Up

A **Milano**, il *take up* stimato nel 2020 è stato di circa 294.500 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in diminuzione rispetto al 2019. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella Periferia (26%); seguono l'Hinterland (16%) e Porta Nuova Business District (15%). In termini di superficie locata, la Periferia rappresenta la quota più sostanziosa (39%), segue anche in questo caso l'Hinterland con il 19%.



Il *take up* stimato nel 2019 a **Roma** è stato di circa 120.000 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in calo rispetto allo stesso periodo del 2019. E' 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 nella zona EUR (38%), seguita dal Centro (24%). In termini di superficie troviamo in testa la Periferia con il 34% seguita dalla zona EUR con il 27% del totale della superficie locata.



## Trend di mercato

Pur registrando una sensibile riduzione in termini di take-up, gli Uffici si sono confermati nel 2020 la prima asset class in Italia in termini di investimenti capital market, con una quota del 45% dei volumi di investimento complessivi. Sul fronte dei canoni i landlord stanno spesso concedendo riduzioni e/o facilitazioni, con un maggior ricorso allo step rent, senza intaccare però il canone a regime perché vorrebbe dire diminuire il valore dell'immobile. L'emergenza sanitaria ha accelerato il processo già in atto riguardo alla necessaria modernizzazione degli immobili. Considerando che lo smart working presumibilmente proseguirà anche nel post emergenza è prevedibile una contrazione dei metri quadrati complessivi degli uffici che verrà però in parte recuperata dalle nuove esigenze dettate dal distanziamento sociale.

## II. b SETTORE COMMERCIALE

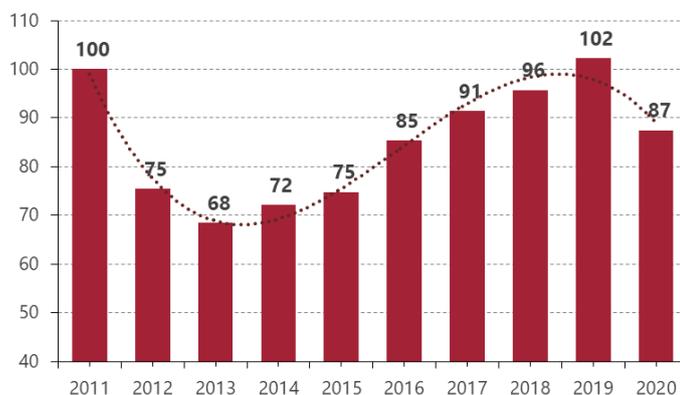
Nel corso del 2020, il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato a livello nazionale un totale di 26.961 transazioni, -14,5% rispetto al 2019.

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

		ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2020)									
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>NTN</b>	Val. Ass.	30.829	23.256	21.108	22.236	23.053	26.299	28.170	29.508	31.534	26.961
	Var. %		-24,6%	-9,2%	5,3%	3,7%	14,1%	7,1%	4,7%	6,9%	-14,5%

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate*

## ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2020)



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2020 si registrano dati in calo in tutte le macro aree rispetto al 2019: -15,8% il Nord, -13,9% il Centro e -12,8% il Sud.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2020 si sono registrate 9.581 transazioni, con una variazione del +2,2% rispetto allo stesso periodo del 2019. Nelle tre macro aree si rilevano le seguenti variazioni positive: +0,4% il Nord, +7,4% il Centro e +1,4% il Sud.

Macroarea	COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2020 - Q4 2020)					COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 20/19
<b>Nord</b>	2.803	2.431	3.071	4.731	13.036	-19,1%	-39,7%	-6,2%	0,4%	-15,8%
<b>Centro</b>	1.385	1.193	1.369	2.200	6.147	-15,5%	-35,5%	-14,4%	7,4%	-13,9%
<b>Sud</b>	1.731	1.390	2.008	2.650	7.778	-16,7%	-38,6%	2,5%	1,4%	-12,8%
<b>Italia</b>	<b>5.918</b>	<b>5.015</b>	<b>6.447</b>	<b>9.581</b>	<b>26.961</b>	<b>-17,6%</b>	<b>-38,4%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>2,2%</b>	<b>-14,5%</b>

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Complessivamente, le province delle otto principali città hanno segnato nel 2020 una flessione negativa del -18,8% rispetto all'anno precedente, per un totale di 9.725 transazioni. Si rilevano variazioni negative in tutte le principali province del territorio nazionale: Bologna (-34,5%), Firenze (-27,7%), Milano (-21,7%), Napoli (-16,8%), Roma (-15,5%), Genova (-13%), Palermo (-11,7%) e Torino (-9,2%).



Gruppo Gabetti

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2020 - Q4 2020)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 20/19
<b>ROMA</b>	475	464	449	842	<b>2.231</b>	-2,6%	-31,8%	-28,9%	7,6%	-15,5%
<b>MILANO</b>	628	555	723	1.046	<b>2.952</b>	-9,8%	-46,0%	6,2%	1,8%	-21,7%
<b>TORINO</b>	293	252	316	412	<b>1.273</b>	-3,4%	-34,0%	0,2%	2,5%	-9,2%
<b>GENOVA</b>	90	68	87	157	<b>402</b>	-20,3%	-42,0%	7,5%	13,7%	-3,0%
<b>NAPOLI</b>	255	225	337	413	<b>1.231</b>	-28,1%	-40,1%	1,6%	-0,6%	-6,8%
<b>PALERMO</b>	120	74	115	151	<b>461</b>	17,1%	-47,6%	4,6%	-9,7%	-1,7%
<b>BOLOGNA</b>	120	130	127	165	<b>542</b>	-32,4%	-36,5%	-40,6%	-28,6%	-34,5%
<b>FIRENZE</b>	156	147	154	177	<b>634</b>	-34,4%	-36,4%	-22,4%	15,6%	-27,7%
<b>TOTALE</b>	<b>2.137</b>	<b>1.916</b>	<b>2.309</b>	<b>3.363</b>	<b>9.725</b>	<b>-18,3%</b>	<b>-39,4%</b>	<b>-13,4%</b>	<b>-4,8%</b>	<b>-18,8%</b>

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

## Trend di mercato

Se da un lato l'emergenza sanitaria e il lockdown hanno impattato in modo significativo sul retail, dall'altro si è registrato un aumento della domanda verso la GDO di servizi integrati con la logistica; nel nuovo contesto, sarà fondamentale puntare sulla modalità omnichannel, con una forte interazione tra online e offline e l'innovazione in primo piano.

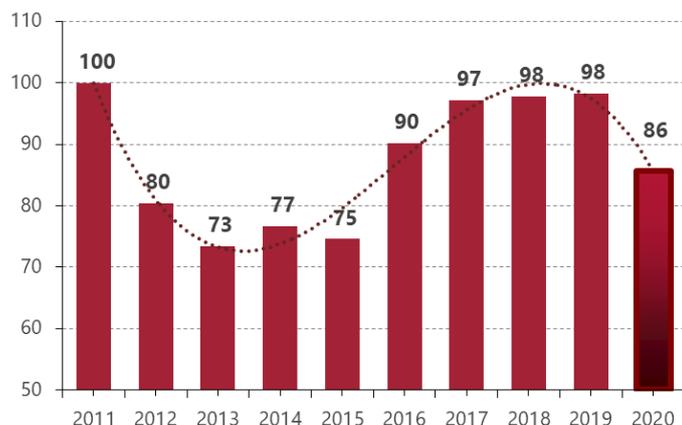
Si prevede una contrazione degli ERV (canone unitario di mercato euro/mq/anno) soprattutto nel medio periodo, legati alla parte variabile del fatturato che ha visto forti riduzioni. Il valore sarà inoltre impattato da un maggiore costo dell'equity e da un incremento sui costi operativi dovuti per esempio agli adeguamenti e alle sanificazioni.

## II. c SETTORE PRODUTTIVO

Nel corso del 2020, il settore produttivo ha registrato a livello nazionale un totale di 10.615 transazioni, in calo rispetto al 2019.

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2020)											
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>NTN</b>	Val. Ass.	12.407	9.977	9.114	9.512	9.252	11.193	12.053	12.130	12.181	10.615
	Var. %		-19,6%	-8,6%	4,4%	-2,7%	21,0%	7,7%	0,6%	0,4%	-12,9%

## ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2020)



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2020 si rilevano 4.331 transazioni, dato in crescita rispetto allo stesso periodo del 2019 (+9,3%). Nelle tre macro aree si rileva la maggiore crescita nel Centro (+27,7%), seguono il Nord (+6%) e il Sud (+5,6%).

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2020 - Q4 2020)						COMPARTO PRODUTTIVO TASSO TENDENZIALE				
Macroarea	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 20/19
<b>Nord</b>	1.339	1.323	1.531	2.846	<b>7.039</b>	-20,6%	-34,7%	-11,4%	6,0%	-13,4%
<b>Centro</b>	294	375	347	782	<b>1.799</b>	-25,0%	-21,5%	-33,1%	27,7%	-10,1%
<b>Sud</b>	318	372	386	702	<b>1.777</b>	-30,3%	-24,9%	-12,0%	5,6%	-13,5%
<b>Italia</b>	<b>1.951</b>	<b>2.069</b>	<b>2.263</b>	<b>4.331</b>	<b>10.615</b>	<b>-23,0%</b>	<b>-31,0%</b>	<b>-15,7%</b>	<b>9,3%</b>	<b>-12,9%</b>

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Complessivamente, le province hanno segnato nel 2020 una diminuzione del -13,4% rispetto al 2019, con un totale di 2.363 transazioni.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2020 - Q4 2020)						COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Tot 2020	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19	Δ Q3 20/19	Δ Q4 20/19	Δ 20/19
<b>ROMA</b>	36	45	51	116	<b>248</b>	-27,0%	-45,4%	-55,7%	70,2%	<b>-21,2%</b>
<b>MILANO</b>	154	158	185	292	<b>789</b>	-9,5%	-42,3%	-19,1%	-12,6%	<b>-21,6%</b>
<b>TORINO</b>	120	110	115	272	<b>617</b>	-3,4%	-33,4%	-9,1%	61,2%	<b>5,5%</b>
<b>GENOVA</b>	10	19	22	31	<b>82</b>	-62,0%	-19,1%	-18,1%	-8,9%	<b>-25,9%</b>
<b>NAPOLI</b>	30	26	41	49	<b>146</b>	-30,4%	-43,9%	31,1%	-19,6%	<b>-19,7%</b>
<b>PALERMO</b>	4	7	9	14	<b>34</b>	-57,9%	-46,9%	-14,1%	-36,5%	<b>-38,8%</b>
<b>BOLOGNA</b>	45	56	60	117	<b>278</b>	-34,8%	-17,9%	1,4%	23,0%	<b>-4,7%</b>
<b>FIRENZE</b>	22	55	35	56	<b>168</b>	-38,7%	41,1%	-29,4%	-1,7%	<b>-7,5%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>422</b>	<b>476</b>	<b>518</b>	<b>947</b>	<b>2.363</b>	<b>-20,2%</b>	<b>-33,1%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>12,7%</b>	<b>-13,4%</b>

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate



---

## Trend di mercato

Il comparto vede emergere il settore industriale-logistico, che si conferma di particolare interesse per gli investitori. Relativamente all'impatto dell'emergenza sanitaria, nonostante un rallentamento iniziale nelle dinamiche di stoccaggio dei prodotti legato al lockdown di marzo e aprile, le attività logistiche hanno avuto un ruolo di grande importanza soprattutto nell'assicurare una continuità di rifornimento di beni di ogni categoria, a fronte dell'incremento esponenziale di acquisti online. Si prevede che l'asset class logistica possa essere in futuro sempre più nel radar degli investitori. A livello di investimenti, anche nel 2021 il settore della logistica potrà beneficiare di un ulteriore sviluppo dovuto a una domanda di spazi in continua evoluzione e crescita.



Gruppo Gabetti

---

---

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

---

**GRUPPO GABETTI**



<b>GRUPPO GABETTI</b>		
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI		
(Dati in migliaia di Euro)	<b>01.01.2020 2020</b>	<b>01.01.2019 2019</b>
<b>AGENCY SERVICES</b>		
Ricavi da attività di agency	19.220	22.483
Altri proventi	900	860
Costi e spese operative	-19.290	-20.524
<b>EBITDA AGENCY SERVICES - (A)</b>	<b>830</b>	<b>2.819</b>
<b>TECHNICAL SERVICES</b>		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	38.576	26.326
Altri proventi	277	215
Costi e spese operative	-34.934	-24.112
<b>EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)</b>	<b>3.919</b>	<b>2.429</b>
<b>FINANCIAL SERVICES</b>		
Ricavi per segnalazione finanziaria	5.890	3.743
Altri proventi	58	83
Costi e spese operative	-6.080	-3.851
<b>EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)</b>	<b>-132</b>	<b>-25</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (D)</b>	<b>1.204</b>	<b>377</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)</b>	<b>5.821</b>	<b>5.600</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)</b>	<b>-450</b>	<b>-465</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)</b>	<b>5.371</b>	<b>5.135</b>
Ammortamenti	-2.864	-2.774
Accantonamenti	-391	-492
Svalutazioni	-1.810	-1.524
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-5.065</b>	<b>-4.790</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>306</b>	<b>345</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-142	267
Proventi finanziari	32	35
Oneri finanziari	-447	-237
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-557</b>	<b>65</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-251</b>	<b>410</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>-401</b>	<b>-305</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-652</b>	<b>105</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>-329</b>	<b>16</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>-981</b>	<b>121</b>



<b>GRUPPO GABETTI</b>		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2020	31.12.2019
Crediti finanziari (quota a breve)	1.781	2.092
Debiti per imposte sul reddito	-102	-64
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	6.532	7.326
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>8.211</b>	<b>9.354</b>
Imposte anticipate e differite	2.939	3.110
Immobilizzazioni immateriali nette	9.290	9.148
Immobilizzazioni materiali nette	4.622	6.169
Partecipazioni	1.048	1.256
Altre attività	235	229
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>18.134</b>	<b>19.912</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.922	-1.914
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.223
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>22.200</b>	<b>25.129</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	14.297	16.473
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-9.689	-9.017
Debiti finanziari a medio/lungo termine	2.572	4.491
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>7.180</b>	<b>11.947</b>
Capitale e riserve di terzi	769	253
Patrimonio netto del Gruppo	14.251	12.929
<b>Totale</b>	<b>22.200</b>	<b>25.129</b>



## RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

### *Analisi dei risultati*

Il mercato immobiliare italiano dopo aver evidenziato nel 2018 un incremento del 6,2%, anche nel corso del 2019 ha visto il proseguimento della fase positiva del mercato con un incremento del 4,4% del numero delle transazioni, al netto delle pertinenze, rispetto ai volumi del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

L'analisi dei dati puntuali del 2020 ha però evidenziato una contrazione del 7,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sia nel settore Residenziale che nel mercato degli Usi diversi con un andamento fortemente negativo nel 1° semestre (-22,4%) ed un recupero nel 2° semestre soprattutto nel quarto quarter.

L'anno 2020 è stato infatti interessato dalla pandemia da Covid 19 che ha provocato conseguenze di rilievo per l'economia ed anche per il mercato immobiliare, che ha comunque registrato una certa vivacità post lockdown determinata soprattutto dalle numerose agevolazioni fiscali e dai tassi di interesse ai minimi storici.

Negli eventi rilevanti dell'esercizio è presente un paragrafo dedicato all'emergenza Covid.

Nonostante la difficile situazione di mercato, al 31 dicembre 2020 i ricavi operativi del Gruppo ammontano ad euro 64,9 milioni, in crescita del 21% rispetto ad euro 53,7 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente anche se con un diverso mix. Questo è stato possibile anche grazie all'acquisizione avvenuta il 20 maggio 2020 di *Mutuisi* che nel periodo ha prodotto ricavi per euro 1,5 milioni e soprattutto grazie a *Gabetti Lab*, che opera nel settore molto attuale delle riqualificazioni energetiche (ecobonus 110%), i cui ricavi sono cresciuti di circa euro 12 milioni.

Si registra quindi un andamento disomogeneo nei diversi settori, che non sono stati colpiti in egual misura e/o con la medesima tempistica dalla crisi dovuta alla pandemia.

In miglioramento, il settore Technical Services con crescite importanti in *Abaco* e soprattutto in *Gabetti Lab* ed anche il settore *Financial Services* per l'acquisizione di *Mutuisi* e per la crescita dei ricavi di *Monety S.r.l.*; in diminuzione invece il settore dell'*Agency* (soprattutto in difficoltà la rete diretta) che ha sofferto maggiormente le conseguenze derivanti dalla diffusione del Covid e la chiusura delle attività su strada ed il rallentamento del numero delle transazioni del mercato immobiliare; in leggera crescita i ricavi della rete franchising, anch'essa in ritardo nello sviluppo per effetto delle restrizioni imposte dalla pandemia ma più che compensato dalla crescita delle royalties derivanti dall'andamento a regime dei numerosi contratti di affiliazione sviluppati nel 2019. L'attività di sviluppo è comunque proseguita positivamente in modo particolare per il brand Professionecasa che ha reagito molto bene rispetto alle difficoltà contingenti.

Al 31 dicembre 2020 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 5,8 milioni, in crescita del 4% rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2019, prevalentemente a seguito del buon andamento della linea di business Technical Services, che



ha compensato le difficoltà della linea Agency (rete diretta) conseguenti agli effetti del Covid e della forzata chiusura delle agenzie. Nei risultati del 2020 ha inoltre avuto un ruolo determinante il contenimento dei costi a tutti i livelli e su tutte le attività con particolare riferimento al ricorso alla cassa integrazione (o altre forme di ammortizzatori sociali) per i dipendenti ed alla riduzione temporanea dei compensi mensili percepiti dai collaboratori ed amministratori del Gruppo. Lo sforzo di tutti, in modo deciso e compatto, ha permesso di contenere l'effetto del calo della marginalità.

E' inoltre presente nella Capogruppo un provento non ripetibile di euro 0,4 M relativo ad un rimborso assicurativo.

Al 31 dicembre 2020 l'effetto sull'EBITDA derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro 1,7 milioni (minori costi per godimento beni di terzi) leggermente inferiore rispetto al 31 dicembre 2019 pari ad euro 1,8 milioni.

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 0,3 milioni in linea rispetto al 31 dicembre 2019, per effetto della svalutazione crediti, effettuata in particolare verso la rete franchising, nella quale è emersa qualche criticità di incasso dai piccoli imprenditori in difficoltà per la completa chiusura delle attività avvenuta durante il periodo di lockdown.

Nel 2020 l'accantonamento al fondo rischi è stato pari ad euro 0,4 milioni contro euro 0,5 milioni dell'anno precedente.

I costi operativi sono aumentati del 24% rispetto al 2019 principalmente a seguito della variazione del perimetro di consolidamento (i costi di *Mutuisi* nel periodo sono stati euro 1,6 milioni). A parità di perimetro crescono soprattutto i costi nel settore Technical Services legati alla crescita dei volumi e della struttura operativa a supporto di Gabetti Lab. L'EBITDA di Gabetti Lab è stato comunque pari ad € 1,7 milioni, in forte crescita rispetto al 2019.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency al 31 dicembre 2020 è risultato pari ad euro 0,8 milioni, in ritardo rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente pari ad euro 2,8 milioni; in particolare difficoltà è risultata la rete diretta e le agenzie di Professionecasa dirette che hanno subito fortemente gli effetti negativi derivanti dalla diffusione del Covid 19 che ha provocato una forte ed immediata contrazione del numero di transazioni del mercato immobiliare e che ha imposto la temporanea chiusura delle agenzie, ma soprattutto non ha reso possibile la visita degli immobili e gli appuntamenti con i clienti.

I ricavi al 31 dicembre 2020 dell'Agency diretta sono risultati in contrazione del 23%: meno penalizzato il settore Portfolio Management (-14%) ed il settore Santandrea (-17%), maggiormente in ritardo il settore Corporate (-28%) ed il settore Home Value (-31%). Rispetto al 1° semestre 2020, che ha registrato mediamente ricavi in contrazione del 31%, i ritardi a fine 2020 sono risultati meno consistenti grazie ad un parziale recupero.

Anche i ricavi delle Professionecasa dirette sono risultati inferiori (-29% rispetto allo stesso periodo del 2019). La crescita ipotizzata non ha trovato riscontro anche a seguito del problema COVID e dello stop imposto dal lockdown. A tal riguardo, è stato deciso di modificare il modello operativo delle Professionecasa dirette che rimangono degli hub gestiti dai Regional



Manager della società ma l'attività di agenzia sinora svolta direttamente è stata trasferita a terzi e gestita in franchising.

Nel corso del 2020 è proseguito, seppur rallentato dal contesto generale, lo sviluppo delle reti di agenzie in *franchising* che al 31 dicembre 2020 si compone di 1.220 zone contrattuali, in crescita di nr. 43 contratti netti rispetto a fine 2019.

Nel 2020 sono stati sottoscritti n. 143 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi. In particolare, si segnala la forte "vivacità" del marchio Professionecasa, che ha visto la sottoscrizione nel solo mese di giugno di n.29 contratti, raggiungendo a fine 2020 le n.319 zone contrattuali.

L'EBITDA della linea di business Technical Services è risultato pari ad euro 3,9 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 2,4 milioni del 31 dicembre 2019.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 7% rispetto al 31 dicembre 2019, grazie soprattutto all'attività del Facility (con ricavi superiori del 68% rispetto all'esercizio precedente) per alcune lavorazioni straordinarie ed al consolidamento delle altre linee di business. Si segnala anche il miglioramento dell'EBITDA di Abaco con una crescita superiore all'aumento dei ricavi grazie ad un'incidenza dei costi variabili costante ed un'incidenza dei costi fissi in riduzione.

Importante quest'anno in modo particolare l'apporto di Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici). Al 31 dicembre 2020 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari infatti ad euro 15,2 milioni, in fortissima crescita rispetto ad euro 3,2 milioni del 2019 con un EBITDA pari ad euro 1,7 milioni, triplicato rispetto ad euro 0,5 milioni del 31 dicembre 2019. Il business della riqualificazione energetica su cui Gabetti Lab è impegnata e che il Gruppo presidia da diversi anni è una delle attività più importanti per la ripresa stessa del paese e rappresenta un elemento chiave per la crescita del Gruppo e delle imprese appartenenti a tutte le reti affiliate, sia immobiliari che tecniche.

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 9% rispetto all'anno precedente grazie ad un forte recupero nel 4° trimestre 2020 che ha evidenziato ricavi per euro 1 milione rispetto ad euro 0,6 del 4° trimestre 2019. La società, già dall'esercizio precedente, è tornata a lavorare direttamente nell'ambito dell'attività di esperto indipendente, che in passato rappresentava il core business dell'azienda; purtroppo, il lockdown provocato dal Covid ha creato una situazione di «stallo» soprattutto nel 1° semestre 2020 nelle gare per l'attività di Esperto Indipendente; l'azienda ha reagito anche grazie al rafforzamento della struttura commerciale avvenuto con l'inserimento del nuovo Direttore Generale, che ha consentito lo sviluppo del fatturato con importanti clienti istituzionali come evidenziato dai risultati ottenuti nel 4° trimestre 2020.



L'EBITDA della linea di business Financial Services è risultato pari ad euro -0,1 milioni, leggermente inferiore rispetto al sostanziale pareggio del 31 dicembre 2019 e comprende i risultati di Monety e della nuova società acquisita il 20 maggio 2020 (Mutuisi).

I due mesi di blocco dell'attività imposto dal lockdown hanno rallentato la crescita dell'attività di mediazione creditizia svolta attraverso Monety, società controllata da Tree Real Estate ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi con un focus specifico sulle agenzie immobiliari. I ricavi del 2020 pari ad euro 4,5 milioni risultano comunque in crescita del 17% rispetto al 2019 con un EBITDA però leggermente inferiore, penalizzato da maggiori costi variabili verso i mediatori creditizi.

Dal 20 maggio 2020 è stata acquisita la società Mutuisi, società leader in Lombardia nella consulenza creditizia e particolarmente attiva sul mercato dell'online. L'obiettivo è di raggiungere ad integrazione avvenuta importanti volumi di erogato, sfruttando economie di scala e senza dimenticare l'offerta web a cui il marchio Mutuisi sarà dedicato in via esclusiva. I ricavi dal 20 maggio al 31 dicembre 2020 sono stati pari ad euro 1,5 milioni con un EBITDA negativo per -0,1 milioni. Si segnala inoltre che in data 21 dicembre 2020 è stato approvato dagli organi amministrativi di Monety Srl e Mutuisi Srl il progetto di fusione per incorporazione di Mutuisi Srl in Monety Srl, il cui iter si è completato in data 1 marzo 2021, data di efficacia della fusione nei confronti dei terzi (effetti contabili e fiscali a partire dall'1 gennaio 2021).

L'EBITDA della capogruppo è risultato positivo per euro 1,2 milioni, rispetto ad euro 0,4 milioni del 31 dicembre 2019, grazie principalmente ai maggiori riaddebiti effettuati alle controllate dei servizi corporate, al contenimento dei costi ed all'effetto degli ammortizzatori sociali e della riduzione temporanea del compenso mensile di collaboratori ed amministratori. Nel 2020 è presente inoltre un provento non ripetibile di euro 0,4 milioni derivante da un rimborso assicurativo.

Al 31 dicembre 2020 il settore Altri Business (riferito alla gestione residuale dei non performing loans direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997) ha evidenziato un EBITDA negativo per euro 0,45 milioni, sostanzialmente allineato rispetto a quello dell'esercizio precedente.

**L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 5,4 milioni, in crescita del 5% rispetto al 31 dicembre 2019 pari ad euro 5,1 milioni.**

Al 31 dicembre 2020 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 5,1 milioni, di cui euro 1,7 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'introduzione del principio contabile IFRS 16 (valore sostanzialmente allineato al 2019) è risultata in crescita rispetto ad euro 4,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,9 milioni in leggera crescita rispetto al 31 dicembre 2019 e soprattutto maggiori svalutazioni di crediti commerciali (pari ad euro 1,8 milioni, rispetto ad euro 1,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente); al 31 dicembre 2020 sono inoltre presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri pari ad euro 0,4



milioni (euro 0,5 milioni nel 2019) connessi principalmente alla riorganizzazione effettuata nella capogruppo che ha portato all'esternalizzazione di alcune funzioni di staff.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,6 milioni, in peggioramento rispetto ad euro 0,1 milioni del 31 dicembre 2019 che però comprendeva euro 0,5 milioni di plusvalenza derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in Npls.

Al 31 dicembre 2020 il risultato netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,0 milioni (già elisi gli utili di competenza di terzi per euro 328 mila), in peggioramento rispetto al risultato del 31 dicembre 2019 pari ad euro +0,1 milioni. Lo scostamento rispetto al 2019 è imputabile prevalentemente alla contrazione del mercato immobiliare connessa al Covid 19 che ha anche portato al rallentamento dell'attività commerciale ed allo stop per oltre due mesi di diverse attività. Le importanti misure di contenimento dei costi adottate dal Gruppo e la crescita di alcuni business hanno consentito di limitare l'effetto economico negativo. Rispetto all'EBITDA comunque in crescita, hanno inciso sul risultato le svalutazioni dei crediti, le maggiori imposte e soprattutto la crescita della quota degli utili di terzi legata agli ottimi risultati ottenuti da Gabetti Lab partecipata al 49% da soci terzi.

L'effetto economico complessivo del 2020 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro -154 mila (euro +68 mila al 31 dicembre 2019), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.741 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.706 mila e maggiori oneri finanziari per euro 189 mila.

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

## AGENCY

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare) al 31 dicembre 2020 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 830 mila, decisamente inferiore rispetto ad euro 2.819 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente. Questa linea di business è stata la più colpita dall'effetto pandemia e dal periodo di lockdown che ha portato alla chiusura per oltre due mesi dell'attività ed è inoltre correlata alla forte contrazione avvenuta in questi mesi del numero delle transazioni del mercato immobiliare.

I ricavi operativi della divisione, pari ad euro 19.220 mila, risultano in contrazione del 15% rispetto ad euro 22.483 mila del 31 dicembre 2019. I ricavi della rete diretta (euro 10.263 mila al 31 dicembre 2020, -25% rispetto ad euro 13.676 mila del 31 dicembre 2019) evidenziano un ritardo in tutti i settori, meno penalizzato il settore *Portfolio Management* -14% ed il settore *Luxury Santandrea* -17%, in maggiore difficoltà il settore *Corporate* -28% ed il settore *Home Value* -31%.



Gruppo Gabetti

In ritardo, -38%, anche i ricavi operativi derivanti dalle *Professionecasa Dirette* che sono stati pari ad euro 385 mila (euro 619 mila al 31 dicembre 2019). I dati delle Professionecasa casa diretta Milano, Roma e Verona sono stati recepiti sino alla data di cessione (2 dicembre 2020).

Al 31 dicembre 2020 i ricavi da franchising sono stati pari ad euro 8.957 mila, in leggera crescita (+2%) rispetto ad euro 8.807 mila del 31 dicembre 2019.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per linea di business dei ricavi tipici della divisione *Agency*:

Tipologia	12/2020	12/2019	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	3.624	4.349	-725	-17%
Home Value	2.618	3.840	-1.222	-32%
Corporate	2.789	3.883	-1.094	-28%
Portfolio M.	847	985	-138	-14%
Professionecasa dirette	385	619	-234	-38%
<b>TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA</b>	<b>10.263</b>	<b>13.676</b>	<b>-3.413</b>	<b>-25%</b>
<b>RICAVI DA FRANCHISING</b>	<b>8.957</b>	<b>8.807</b>	<b>150</b>	<b>2%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>19.220</b>	<b>22.483</b>	<b>-3.263</b>	<b>-15%</b>

#### *Intermediazione immobiliare diretta*

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

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

Al 31 dicembre 2020 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

Il business dell'intermediazione immobiliare, nei primi mesi del 2020, stava procedendo con risultati soddisfacenti ma ha subito un brusco stop per l'effetto Covid 19 che ha bloccato l'attività nei mesi di marzo, aprile e in parte maggio. Il Gruppo ha reagito implementando strumenti innovativi anche per poter lavorare a distanza ma la presenza fisica è fondamentale e



Gruppo Gabetti

---

le operazioni non si sono potute completare del tutto da remoto. A partire dal mese di maggio le attività sono riprese ma hanno risentito del contesto di mercato non positivo.

### *Franchising immobiliare*

Nonostante le difficoltà del mercato sono cresciuti tutti e tre i marchi ed al 31 dicembre 2020 risultano sottoscritti nr. 1.220 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	31/12/2020 Contratti sottoscritti	31/12/2019 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	665	661
Professionecasa	319	291
Grimaldi Franchising Immobiliare	236	225
<b>TOTALE</b>	<b>1.220</b>	<b>1.177</b>

Nel corso del 2020 inoltre si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, con la risoluzione dei punti non performanti, necessaria a favorire lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Al 31 dicembre 2020 sono stati complessivamente sottoscritti nr. 143 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, a conferma della forte attrattiva degli stessi nel mercato di riferimento.

Si segnala in particolare la forte “vivacità” del brand *Professionecasa* che, nonostante il periodo difficile e le restrizioni dovute al lockdown, ha visto la sottoscrizione nel solo mese di giugno di n. 29 contratti in 10 regioni diverse d’Italia e ha raggiunto così le 319 zone contrattuali.

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

Le nostre agenzie in franchising sono dei veri e propri punti di consulenza immobiliare sul territorio e svolgono diverse attività, oltre alla pura intermediazione, potendo quindi contenere gli effetti negativi di mercato operando su più business e contando sulla professionalità dei nostri consulenti immobiliari.

Nel periodo sono state anche potenziate e rese completamente on line le attività della nostra scuola di formazione, Tree RE Academy, che hanno permesso un rapido salto di qualità delle nostre imprese affiliate.

Nel corso dell’anno precedente è stato anche avviato il nuovo modello per il brand Grimaldi con la sottoscrizione dei primi contratti Grimaldi Store, agenzie innovative, di nuova generazione, punto di riferimento per lo sviluppo del brand; al 31 dicembre 2020 risultano in essere n. 7 contratti. Questo progetto, di fatto in start-up, è quello che ha più risentito del contesto generale che non ne ha permesso ancora uno sviluppo in linea con le attese.



Al 31 dicembre 2020 la voce “Altri proventi”, principalmente comprensiva dei ricavi derivanti dall’utilizzo da parte degli affiliati della piattaforma informatica gestionale “Treeplat”, di rimborsi spese, penali e sopravvenienze attive, risulta pari ad euro 900 mila, in crescita del 5% rispetto ad euro 860 mila dello stesso periodo dell’esercizio precedente.

Nella voce “Altri proventi” rientrano anche i ricavi derivanti dalla commercializzazione in esclusiva degli Astasy Point, attività partita nel 2018, che prevede la creazione di “corner” specializzati all’interno delle agenzie immobiliari focalizzati sul mercato delle aste e delle esecuzioni immobiliari in genere.

Al 31 dicembre 2020 risultano sottoscritti n. 115 contratti, leggermente inferiori a n.126 contratti del 31 dicembre 2019, con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 308 mila (euro 300 mila al 31 dicembre 2019). Il progetto rappresenta un ulteriore step nel processo di trasformazione delle agenzie immobiliari in punti di consulenza globale sul territorio in ambito Real Estate. Anche questo progetto è stato penalizzato dalle restrizioni e limitazioni imposte dal Covid.

#### *Costi e spese operative*

L’ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell’attività di Agency al 31 dicembre 2020 risulta pari ad euro 19.290 mila, inferiore (-6%) rispetto ad euro 20.524 mila del 31 dicembre 2019 grazie, in parte, a minori costi variabili connessi ai minori ricavi e soprattutto alle operazioni di contenimento dei costi adottate dal Gruppo, al ricorso agli ammortizzatori sociali per i dipendenti ed alla riduzione temporanea del compenso percepito dai collaboratori e amministratori delle Società.

## **TECHNICAL SERVICES**

Al 31 dicembre 2020 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 3.919 mila, in forte crescita (+61%) rispetto a quello di euro 2.429 mila del 30 settembre 2019.

Risultano in crescita (+7%) i ricavi operativi di *Abaco* pari ad euro 21.216 mila rispetto ad euro 19.773 mila del 31 dicembre 2019, grazie soprattutto al *Facility* (+68%) per alcune lavorazioni straordinarie. Sono stati positivi anche il property +3% ed *Abaco Engineering* (società di Ingegneria nata nel 2019 come spin off da *Abaco*) con ricavi pari ad euro 134 mila, rispetto ad euro 32 mila del 2019; da quest’ultima società il Gruppo si aspetta un’importante crescita nei prossimi anni anche grazie ai lavori collegati a temi molto attuali quali “ecobonus” e “sismabonus”.

In leggero ritardo sono risultati gli altri business tra cui il *Loans* (-4%) legato soprattutto alle *perizie corporate*, buon andamento invece per le *perizie retail* che hanno recuperato nel 2° semestre dopo il ritardo registrato ad aprile-maggio collegato alle limitazioni imposte dal Covid.



Gruppo Gabetti

---

Si segnala il miglioramento dell'EBITDA di Abaco con una crescita superiore all'aumento dei ricavi grazie ad un'incidenza dei costi variabili costante ed un'incidenza dei costi fissi in riduzione.

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%. Al 31 dicembre 2020 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 15.164 mila, in fortissima crescita (+373%) rispetto ad euro 3.208 mila del 2019 con un EBITDA pari ad euro 1.741 mila, praticamente triplicato rispetto ad euro 463 mila del 31 dicembre 2019, nonostante la presenza nei primi mesi del 2020 dei costi della Convention "Home Together" per circa 200 mila euro, l'evento di Gabetti dedicato all'abitare sostenibile che ha visto la partecipazione a gennaio 2020 di circa 5 mila persone.

I ricavi di Patrigest pari ad euro 2.310 mila sono risultati in crescita del 9% rispetto ad euro 2.121 mila del 2019, grazie ad un forte recupero avvenuto nel 4° trimestre del 2020 che ha evidenziato ricavi per euro 962 mila, rispetto ad euro 553 mila del 4° trimestre 2019.

Nel 1° semestre 2020 il lockdown provocato dal Covid aveva creato una situazione di «stallo» nelle gare per l'attività di Esperto Indipendente; l'azienda ha reagito prontamente e, anche grazie al rafforzamento della struttura commerciale avvenuto con l'inserimento del nuovo Direttore Generale, ha lavorato sullo sviluppo con importanti clienti istituzionali come testimoniato dai risultati ottenuti nel 4° trimestre 2020.

L'EBITDA al 31 dicembre 2020 è stato pari ad euro -197 mila, non ancora a break-even ma in miglioramento rispetto ad euro -305 mila del 2019, grazie ai maggiori ricavi ed al contenimento dei costi fissi tra i quali il ricorso alla cassa integrazione.

#### *Costi e spese operative*

Al 31 dicembre 2020 i costi e le spese operative del settore Technical Services sono stati complessivamente pari ad euro 34.934 mila, in crescita del 45% rispetto ad euro 24.112 mila del 31 dicembre 2019, a seguito sia dell'aumento del volume dei ricavi operativi (tenuto anche conto del diverso mix tra le varie attività di Abaco, Patrigest e Gabetti Lab che presentano incidenze di costi tra loro differenti) che della presenza dei costi della Convention "Home Together" avvenuta a gennaio 2020; la crescita dei costi risulta in ogni caso meno che proporzionale rispetto alla crescita dei ricavi operativi pari al 47%.

## **FINANCIAL SERVICES**

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

Dal 20 maggio 2020 è stata acquisita la società Mutuisi (controllata al 100% da Monety), società leader in Lombardia nella consulenza creditizia e particolarmente attiva sul mercato dell'online;



L'obiettivo è di raggiungere, ad integrazione avvenuta, importanti volumi di erogato, sfruttando economie di scala e senza dimenticare l'offerta web a cui il marchio Mutuisi sarà dedicato.

Al 31 dicembre 2020 i ricavi sono pari ad euro 5.948 mila, di cui euro 1.520 mila derivanti da Mutuisi, in crescita del 55% rispetto ad euro 3.836 mila di dicembre 2019 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di oltre 200 milioni di euro (considerando l'apporto di Mutuisi), in crescita rispetto ai 136 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno.

L'EBITDA al 31 dicembre 2020 è pari ad euro -132 mila (di cui euro -82 mila derivante da Mutuisi), in leggero peggioramento rispetto ad euro -25 mila dell'anno precedente; anche quest'attività, soprattutto nei mesi di marzo, aprile e maggio, è stata impattata dagli effetti negativi della diffusione del Covid 19 e dalla forzata chiusura degli uffici; la marginalità è stata anche penalizzata da maggiori costi variabili riconosciuti ai mediatori e da qualche costo non ricorrente. Si ipotizzano, con la fusione delle due società effettuata a marzo del 2021, maggiori sinergie ed economie di scala con impatti positivi sui margini già a partire dal 2021.

Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori e della struttura che al 31 dicembre 2020 ha raggiunto le 141 unità impiegate nel business (comprensivo dei mediatori trasferiti da Mutuisi a Monety nell'ottica di ottimizzazione della rete). Il prossimo step a cui sta già lavorando la Società è incrementare la produttività dei mediatori promuovendo i migliori a discapito dei meno efficienti, cercando anche di migliorare la redditività della singola pratica lavorata.

## **COSTI DELLA CAPOGRUPPO**

Al 31 dicembre 2020 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro 1.204 mila, rispetto ad euro 377 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 371 mila e soprattutto al contenimento dei costi, al ricorso alla cassa integrazione per i dipendenti ed alla riduzione temporanea del compenso mensile di collaboratori ed amministratori; inoltre nel 2020 è presente un provento non ripetibile di euro 386 mila derivante da un rimborso assicurativo.

## **ALTRI BUSINESS**

Al 31 dicembre 2020 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 450 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), sostanzialmente allineato rispetto ad euro -465 mila del 31 dicembre 2019. I minori interessi di mora incassati sulle pratiche in contenzioso sono stati compensati dai minori costi per consulenze legali.

Come previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sottoscritto con gli Istituti di Credito Finanziatori e deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 14 settembre 2012 e del 28 giugno



2013, si ricorda che qualora emerga dalla situazione proforma, da redigersi con riferimento al 30 settembre di ciascun esercizio, che l'attività di gestione degli NPL abbia generato perdite, Gabetti Property Solutions S.p.A. avrà la facoltà di richiedere alle Banche di sottoscrivere (e queste ultime saranno obbligate a farlo senza necessità di ulteriore manifestazione di volontà) entro il 31 dicembre di ciascun anno azioni ordinarie della Società mediante conversione di parte dei crediti chirografari vantati dalle stesse. Si rimanda al successivo paragrafo “Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio” per le delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione con riferimento alla situazione pro-forma del 30 settembre 2020 e per l'ulteriore conversione del debito di categoria A residuo effettuato a fine 2020.

## STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### *Patrimonio Netto*

Al 31 dicembre 2020 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 14.251 mila (euro 12.929 mila al 31 dicembre 2019), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 769 mila (euro 253 mila al 31 dicembre 2019) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 15.020 mila (euro 13.182 mila al 31 dicembre 2019).

### *Posizione Finanziaria Netta*

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo “contabile”, ossia comprensiva della parte finanziaria derivante dall'applicazione dell'IFRS 16 e quella “effettiva”, rettificata di quest'ultimo effetto:



(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2020	31.12.2019
Cassa	100	140
Depositi bancari e postali	7.233	6.752
Titoli e attività finanziarie correnti	133	26
Crediti finanziari correnti	2.223	2.099
<b>Liquidità</b>	<b>9.689</b>	<b>9.017</b>
Debiti verso banche	-10.043	-13.182
Debiti e passività finanziarie correnti	-2.616	-1.556
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-12.659</b>	<b>-14.738</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-2.970</b>	<b>-5.721</b>
Crediti finanziari non correnti	379	0
Debiti verso banche	-569	-1.138
Debiti e passività finanziarie non correnti	-250	0
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-440</b>	<b>-1.138</b>
<b>Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)</b>	<b>-3.410</b>	<b>-6.859</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.638	-1.735
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-2.132	-3.353
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-3.770</b>	<b>-5.088</b>
<b>Posizione finanziaria netta (contabile)</b>	<b>-7.180</b>	<b>-11.947</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2020 ammonta ad euro 7,2 milioni, composto per euro 12,7 milioni da debiti finanziari a breve termine e per euro 0,4 milioni a medio/lungo termine, al netto di euro 9,7 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 3,8 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 3,4 milioni, in miglioramento di euro 3,5 milioni rispetto ad euro 6,9 milioni del 31 dicembre 2019. L'indebitamento include l'importo di euro 1,14 milioni (di cui euro 0,57 milioni a breve termine ed euro 0,57 milioni a medio lungo termine) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni) ed include inoltre debiti finanziari pari ad euro 0,55 milioni relativi all'acquisizione di Mutuisi S.r.l. (di cui euro 0,3 milioni a breve termine ed euro 0,25 milioni a medio lungo termine).

Si segnala a fine 2020 la conversione totale per un importo di euro 2,4 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013 e si rimanda al paragrafo "operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio" per ulteriori dettagli. Residuano al 31 dicembre 2020 solamente gli interessi passivi su tale debito per euro 23 mila che verranno liquidati nel 2021.



Nel corso del 2020 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 3,5 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito di:

- una riduzione conseguente all'esecuzione mediante compensazione crediti, dell'aumento di capitale sociale di euro 2,4 milioni relativo ai crediti NPL riservato agli istituti di credito/altri finanziatori titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti;
- generazione di liquidità dall'attività corrente per euro 0,6 milioni derivante da incassi in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.
- crediti finanziari sorti con la vendita delle Professionecasa dirette Milano/Roma/Verona nei confronti dei soci per circa euro 0,5 milioni.

Senza impatti sulla posizione finanziaria netta nel periodo sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2019 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 31 dicembre 2020 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 12,0 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

Nel corso dell'esercizio è stato riclassificato l'importo di euro 1 milione dai debiti verso banche ai debiti e passività finanziarie correnti, a seguito della cessione da parte di Banca Monte Paschi di parte dei crediti vantati verso il Gruppo Gabetti disciplinati dall'Accordo di Ristrutturazione dei debiti del 2013 ad Amco S.p.A..

## **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 ECONOMICO - FINANZIARI

*Indicatori economici*

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2020	31/12/2019
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	"negativo"	1%
	Patrimonio netto di Gruppo del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		5.371	5.135
EBIT (earnings before interest and tax)		306	345

*Indicatori Patrimoniali (o di solidità)*

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2020	31/12/2019
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto di Gruppo	0,20	0,22
	Patrimonio Netto di Gruppo+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto del Gruppo - Attività Immateriali	4.952	3.781

*Indicatori di liquidità*

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2020	31/12/2019
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	0,25	0,31
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,08	1,05
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	12.659	14.738
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	440	1.138
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie	-9.689	-9.017
	(D) Crediti finanziari non correnti	0	0
	<b>(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)</b>	<b>3.410</b>	<b>6.859</b>

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



## 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 2020 così come nel 2019).

	31.12.2020	31.12.2019
Cash Flow per azione (1)	0,009	0,001
Risultato per azione (2)	-0,016	0,002
Dividendo per azione	0	0
Patrimonio netto per azione (3)	0,24	0,22
Prezzo ufficiale per azione	0,628	0,289
Capitalizzazione (Euro ml)	38	17

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

### *Azioni*

Al 31 dicembre 2020 la Società non detiene azioni proprie in portafoglio.

### *Azionariato*

Il prospetto che segue evidenzia, tenuto conto delle previsioni di cui alle Deliberazioni Consob n. 21326 del 9 aprile 2020, n. 21434 dell'8 luglio 2020 e n. 21525 del 7 ottobre 2020, il dettaglio dei soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 3% 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 D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e da altre informazioni a disposizione.



Gruppo Gabetti

Dati al 19/03/2021

Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
<b>FIN.MAR S.r.l.</b> - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	32,46%
<b>ALESSANDRO GATTI</b> - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	15,90%
<b>GIACOMO DI BARTOLO</b>	4,97%
<b>AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.</b>	4,19%
<b>SVILUPPO COMMERCIALE S.r.l.</b>	3,61%

## LE PERSONE

Al 31 dicembre 2020 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/12/2020	31/12/2019
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	49	53
GABETTI AGENCY S.p.A.	45	43
PATRIGEST S.p.A.	12	19
GABETTI MUTUICASA S.p.A.	0	2
ABACO TEAM S.p.A.	78	76
TREE REAL ESTATE S.r.l.	14	5
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	0	8
PROFESSIONECASA S.p.A.	2	1
MONETY S.r.l.	8	8
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	0	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	0	1
PROFESSIONECASA TORINO S.r.l.	1	1
PROFESSIONECASA VERONA S.r.l.	0	1
PROFESSIONECASA CAGLIARI S.r.l.	0	1
GABETTI LAB S.r.l.	8	5
MUTUISI S.r.l.	15	0
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>232</b>	<b>225</b>



	31/12/2020	31/12/2019
DIRIGENTI	14	12
QUADRI	26	26
IMPIEGATI	160	154
OPERAI	0	0
PORTIERI	32	33
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>232</b>	<b>225</b>

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 104 collaboratori autonomi (n. 94 unità a fine esercizio 2019) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 40 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 42 collaboratori a fine esercizio 2019); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 9 collaboratori autonomi (n. 6 risorse a fine esercizio 2019); in *Patrigest S.p.A.* operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 1 collaboratore a fine 2019), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 11 collaboratori autonomi (n. 8 collaboratori a fine 2019), in *Monety S.r.l.* operano n. 1 collaboratore autonomo e n. 141 consulenti del credito (n. 4 collaboratori e n. 95 consulenti del credito a fine 2019), in *Mutuisi S.r.l.* opera n. 1 collaboratore, in *Gabetti Lab S.r.l.* operano n. 2 collaboratori autonomi (n. 3 unità a fine esercizio 2019).

## 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.

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 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 della qualità.



Gruppo Gabetti

---

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.

Nel mese di gennaio 2018 è stato effettuato un assessment per conseguire la certificazione ISO 9001:2015. L'esito ha confermato l'idoneità dei processi alle norme ed è stata conseguita la certificazione ISO 9001:2015 da parte di Tree Real Estate in data 27/2/2018 per la progettazione ed erogazione di corsi in ambito immobiliare.

Il rinnovo della certificazione effettuato in data 25/02/2021 ha confermato che le procedure di Tree Real Estate Academy sono conformi al sistema di gestione anche in relazione ai risultati di audit.

La scuola di formazione Tree RE Academy ha svolto nel 2020 oltre 150 corsi di formazione, a partire dall'ambito metodologico, commerciale, motivazionale e tecnico.

L'emergenza sanitaria italiana e le conseguenti misure hanno ristretto le modalità di erogazione della formazione, ma nonostante questo l'aggiornamento costante è stato sempre molto apprezzato dagli operatori sul territorio.

Tree Re Academy è riconosciuta ormai come la scuola che più mette in campo un know how collaudato, grazie alle esperienze dei professionisti che ne fanno parte.

## **RICERCA E SVILUPPO**

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

Riteniamo inoltre utile riferire sinteticamente in merito alle 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, attivo da oltre 25 anni, 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;
- 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](http://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](http://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 29 novembre 2010 è pubblicata sul sito Internet della Società all'indirizzo [www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com).

## **IMPAIRMENT TEST**

Al 31 dicembre 2020 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8.171 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising, euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da



Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi), interamente allocati alla CGU (“cash generating unit”) Tree Real Estate.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Npls Re\_Solutions S.r.l. pari ad euro 397 mila, allineato al valore del 31 dicembre 2019 anche dopo l'avvenuta fusione tra Npls Re\_Solutions S.r.l. e Astasy S.r.l.

Per la *disclosure* legata alla valutazione dei *test d'impairment*, svolti in ottemperanza delle disposizioni previste dallo IAS 36, che non hanno portato a svalutazioni nell'esercizio 2020, 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 all'indebitamento finanziario*

L'indebitamento finanziario netto “contabile” del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2020 ammonta ad euro 7,2 milioni, composto per euro 0,4 milioni da debiti finanziari a medio/lungo termine e per euro 12,7 milioni da debiti finanziari a breve termine, al netto di euro 9,7 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 3,8 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione dello standard contabile IFRS 16.

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, il quale prevede che il debito residuo categoria B, al 31 dicembre 2020 pari ad euro 11,9 milioni (comprensivo degli interessi 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A al 31 dicembre 2019 pari ad euro 2,4 milioni è stato già integralmente convertito in capitale a fine 2020; sono rimasti solamente gli interessi 2020 pari ad euro 23 mila che verranno liquidati nel 2021.

Si segnala al riguardo che il Decreto Legge del 8 aprile 2020 (cosiddetto Decreto Liquidità) ha prorogato di 6 mesi i termini di adempimento degli accordi di ristrutturazione omologati aventi scadenza nel periodo tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2021, quindi anche le scadenze previste nell'Accordo di Ristrutturazione che ha in essere il nostro Gruppo slittano in avanti di 6 mesi.

Allo stato attuale il rischio sull'indebitamento è quindi legato al rispetto degli obblighi previsti nell'Accordo 2013 e in particolare alla capacità finanziaria di provvedere al rimborso del debito residuo in essere al 31 dicembre 2020 prorogato dal cosiddetto Decreto Liquidità al 30 giugno 2021.

In considerazione degli obblighi di rimborso al 31 dicembre 2020, prorogati dal cosiddetto Decreto Liquidità al 30 giugno 2021, della Società nei confronti di Creditori bancari ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione, l'azionista di controllo Marcegaglia Investment S.r.l. ha formalizzato in data 19 marzo 2021 l'impegno vincolante a concedere a Gabetti un



finanziamento soci e/o a mettere a disposizione di Gabetti affidamenti bancari dell'importo necessario al predetto rimborso entro il 30 giugno p.v., rinnovando così il supporto già formalmente espresso in data 6 aprile 2020

Alla data di approvazione del presente bilancio, in base a quanto previsto dall'Accordo stesso, non vi sono *negative pledges* o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e, pertanto, il Gruppo rispetta le previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Si segnala inoltre che l'Accordo non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

Alla data del 31 dicembre 2020 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

#### *Rischi connessi alla liquidità disponibile*

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2020 il Gruppo ha stimato un flusso di cassa netto positivo per euro 0,5 milioni, composto dalla generazione di cassa operativa per euro 3,2 milioni, al netto di euro 1,1 milioni dell'attività d'investimento, euro 1,1 milioni derivante dalla gestione finanziaria (comprensiva di euro 0,6 milioni della 2° rata relativa all'escussione della garanzia prestata da GPS a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment) ed euro 0,5 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale.

Considerato che al 31 dicembre 2020 il Gruppo Gabetti dispone di euro 7,3 milioni di cassa e di euro 2,3 milioni di attività finanziarie prontamente liquidabili, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto ulteriore alla data del 31 dicembre 2020 per i 12 mesi successivi ma non è in grado di rimborsare interamente il debito di categoria B scaduto il 31 dicembre 2020 come previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 2013 e prorogato al 30 giugno 2021.

Per questo motivo, il Gruppo Gabetti ha già messo in atto le azioni necessarie alla salvaguardia della continuità aziendale, come descritto nel paragrafo precedente ed in particolare ha ottenuto dall'azionista di controllo Marcegaglia Investment S.r.l. l'impegno vincolante a concedere a Gabetti un finanziamento soci e/o a mettere a disposizione di Gabetti affidamenti bancari dell'importo necessario al predetto rimborso nel rispetto dei termini e delle scadenze previste.

#### *Rischi connessi ai risultati economici*

Nonostante il Gruppo Gabetti sia ritornato a risultati operativi positivi, conseguiti in tutte le linee di *business* già a partire dal 2013 e sempre confermati negli esercizi successivi, con una netta inversione di tendenza rispetto alle significative perdite registrate tra il 2008 ed il 2012, 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 anni.



In particolare, il risultato del 2020 è stato influenzato negativamente dalla pandemia da Covid 19 che ha avuto un forte impatto sulla situazione economica nazionale e sul mercato immobiliare. In considerazione del prosieguo dell'emergenza sanitaria, nonostante la diffusione dei vaccini, non si può prescindere dall'impatto che tale emergenza continuerà ad avere sul mercato immobiliare e di conseguenza sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, i cui effetti allo stato attuale non sono prevedibili.

#### *Rischi connessi alla svalutazione degli avviamenti*

Al 31 dicembre 2020 gli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali nel bilancio consolidato del Gruppo Gabetti derivano dal consolidamento delle società controllate afferenti alla CGU "Tree Real Estate" e risultano pari ad 8.171 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising, euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi).

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Npls Re\_Solutions S.r.l. pari ad euro 397 mila, sorto in seguito alla sua valutazione al fair value essendo venuto meno il controllo al 31 dicembre 2019.

In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2020 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 e della società Npls Re\_Solutions S.r.l., 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, delle ipotesi previste nei piani strategici predisposti dalle rispettive società.

Si rimanda a quanto descritto nella Nota n. 2 delle Note Esplicative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 per tutti i dettagli relativi alle risultanze degli *impairment test*, le quali hanno confermato la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

In ogni caso, l'eventuale mancato raggiungimento degli obiettivi attesi, ad oggi non prevedibile, potrebbe in futuro comportare svalutazioni aggiuntive rispetto a quelle sino ad oggi iscritte a carico del valore degli avviamenti (a livello consolidato) e delle partecipazioni (a livello individuale e consolidato), con conseguenti ripercussioni negative sulla situazione economica e patrimoniale della Società e/o del Gruppo.



---

*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, a cui si è aggiunta la pandemia da covid 19, si riscontrano ancora 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, ancorchè migliorato a partire dal 2015, risente in maniera più diretta delle difficoltà del settore ed anche della numerosa frammentazione delle posizioni creditorie.

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.

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*, *Home Value* e *Luxury* (con il marchio "Santandrea") ed attraverso *Tree Real Estate S.r.l.* con le reti in *franchising* di *Gabetti Franchising*, *Professionecasa* e *Grimaldi* nel settore *Retail*.

Inoltre, il Gruppo opera nell'attività dei servizi tecnici a supporto con *Abaco Team S.p.A.*, nella consulenza nel settore immobiliare con *Patrigest S.p.A.*, nella gestione di reti di amministratori condominiali in *franchising*, nella gestione di reti di professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici con *Gabetti Lab S.r.l.* e, a partire dal 2017, è ritornato ad operare in via diretta anche nel settore della mediazione creditizia attraverso *Monety S.r.l.* e *Mutuisi S.r.l.*, quest'ultima acquisita il 20 maggio 2020.

Dopo la crescita del mercato avvenuta negli ultimi anni, nel 2020, anche a seguito di eventi di natura esogena quale la pandemia da Covid 19 il mercato immobiliare ha avuto una brusca contrazione e l'andamento nel 2021 sarà influenzato dal perdurare di questa situazione di emergenza nazionale.

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, 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, nonché alla normativa degli altri paesi nei quali il Gruppo opera.

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 un'ulteriore difficoltà nel conseguimento dei ricavi, con particolare riferimento all'attività d'intermediazione immobiliare e nel settore della valutazione, con possibili effetti pregiudizievoli sulle attività e/o sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

### **Andamento rispetto alle previsioni di budget**

Nonostante le difficoltà e le conseguenze negative provocate dalla diffusione del Covid 19, il risultato del 2020 ha evidenziato maggiori ricavi, seppur con un diverso mix di attività.

I margini (EBITDA ed EBIT) sono risultati invece inferiori alle previsioni di budget a causa soprattutto dell'Agency Diretta, particolarmente danneggiata dalla contrazione del mercato immobiliare.

L'esercizio 2020 si chiude con un risultato netto negativo abbastanza contenuto ed in linea con le ultime previsioni di forecast. Le importanti misure di contenimento dei costi adottate dal Gruppo e la crescita di alcuni business hanno consentito di limitare l'effetto economico negativo derivante dalla pandemia e dalla contrazione del mercato immobiliare.

## **OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NELL'ESERCIZIO**

### *Emergenza Covid*

L'anno 2020 è stato caratterizzato dalla pandemia da Covid 19, emergenza nazionale che ha avuto riflessi negativi anche sul mercato immobiliare.

Il Gruppo Gabetti ha reagito prontamente alla situazione di emergenza ed è intervenuto, in primo luogo, adottando importanti misure per salvaguardare la salute e la sicurezza del personale, provvedendo alla sanificazione degli ambienti di lavoro, all'installazione agli ingressi degli uffici dei dispositivi di igienizzazione per le persone ed a interventi straordinari di pulizia degli uffici. Si è inoltre favorita la modalità di lavoro in smart working, per quanto possibile. E' stata poi istituita, subito nelle prime settimane, una task force per monitorare e fronteggiare costantemente la situazione in divenire.



A seguito dello stop alle attività produttive non essenziali, nello scorso marzo, sono stati chiusi tutti gli uffici del Gruppo, così come è stata data indicazione agli affiliati dei tre brand Gabetti Franchising, Professionecasa e Grimaldi di chiudere le proprie agenzie, lavorando ove possibile in modalità smart working.

In relazione alle conseguenti difficoltà a livello macro economico, sono state messe in atto una prima serie di iniziative specifiche volte a contenere per quanto possibile l'impatto del Covid 19 su ricavi e redditività, tra le quali la modalità di lavoro in smart working anche per i settori produttivi legati soprattutto ai servizi tecnici immobiliari. Anche a livello di costi è stato predisposto un attento piano di controllo delle spese generali e amministrative. E' stata prevista in primis una riduzione temporanea dei compensi dei consiglieri esecutivi della Capogruppo (Presidente ed Amministratore Delegato) e dei dirigenti, oltre all'eliminazione di spese e di investimenti non urgenti e/o indispensabili.

Sono stati, inoltre, attivati gli ammortizzatori sociali per tutti i dipendenti e ridotti temporaneamente i compensi dei collaboratori a partita iva e, dal punto di vista finanziario, si è provveduto a rinegoziare i termini di pagamento con alcuni fornitori di servizi.

Come previsto dalle disposizioni governative, dal 4 maggio 2020 gli uffici del Gruppo sono stati riaperti, con modalità scaglionate legate ai periodi di cassa integrazione attivata per i dipendenti e cercando di favorire laddove possibile lo smart-working. Anche gli uffici vendite e le agenzie dirette di Professionecasa hanno riaperto al pubblico.

Tra le iniziative a sostegno della riapertura, il Gruppo Gabetti, attraverso la controllata Monety, ha sottoscritto per tutti i dipendenti, per tutti i 1.500 titolari e coordinatrici delle agenzie (Gabetti, Grimaldi e Professionecasa) e per i consulenti Monety una polizza assicurativa Covid-19 per un valore di coperture di 4,8 milioni di euro. La polizza è stata sottoscritta con RBM Assicurazione Salute, la più grande compagnia specializzata nell'assicurazione sanitaria per raccolta premi e per numero di assicurati in Italia. Le garanzie previste nel pacchetto assicurativo comprendono una diaria da ricovero, senza alcuna franchigia, in struttura ospedaliera SSN per cura di patologie derivanti da sindromi influenzali di natura pandemica e un'indennità una tantum da convalescenza post terapia intensiva.

A partire da fine settembre, a fronte di un contesto generale che ha visto un'impennata di contagi (la cosiddetta "Seconda Ondata del Covid-19"), il Gruppo Gabetti è intervenuto, a seguito delle ulteriori misure restrittive approvate dal Governo, a far rispettare, in modo rigoroso da parte di tutto il personale del Gruppo le misure sanitarie per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 emanate da Governo e Regioni. Sono state inoltre programmate periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire ulteriormente lo smart-working laddove possibile (uffici condivisi); per i mesi restanti del 2020 tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo, rispettando i protocolli sanitari Covid, sono stati regolarmente aperti e lo sono tuttora.

Inoltre, durante il lockdown sono stati messi a disposizione dei nostri affiliati e delle nostre agenzie dirette una serie di servizi digitali, interattivi e di comunicazione tailor-made che adesso proseguono con la riapertura delle agenzie.

Tra i nuovi strumenti per proseguire con le attività anche a distanza si segnalano:



- **Le Agenzia Virtuali**  
Un luogo virtuale in cui poter incontrare i clienti e mettere a disposizione i servizi utili di consulenza, appuntamenti, visite, annunci e valutazione degli immobili.
- **Il nuovo form di valutazione**  
Un pagina web personalizzata per l'agenzia per raccogliere le richieste di valutazione e aiutare ad ottenere nuovi incarichi di vendita. E' possibile promuoverla in tutte le campagne web: facebook, instagram, whatsapp e google adwords.
- **Fai notizia con pochi click**  
Un nuovo strumento come valida alternativa al tradizionale modo di fare acquisizione.
- **Visita online agli immobili**  
Nuovo servizio di video appuntamento per poter visionare l'immobile in video conferenza con il cliente; una vera visita virtuale completa con tecnologia 360°.
- **Firma digitale**  
Uno strumento che consente di firmare incarichi, proposte, contratti di vendita e locazione e tanti altri documenti a distanza, con il grande vantaggio che non sono necessari carta, inchiostro e la presenza fisica.

Sono stati inoltre attivati numerosi incontri live e guide per la comunicazione in smart working, campagne di comunicazione e attività di sollecitazione al Governo per ideare misure per affrontare l'emergenza del settore immobiliare. Abaco ha anche lanciato nuovi servizi integrati per la sanificazione e la salute.

Come già citato, i settori maggiormente penalizzati dall'emergenza Covid sono risultati l'Agency diretta, con una contrazione dei ricavi del 23% rispetto all'esercizio precedente ed i Financial Services, con ricavi comunque in aumento ma con una crescita che poteva essere ancora maggiore se non ci fosse stato il blocco dovuto al lockdown.

Nonostante il Gruppo abbia continuato attivamente a creare nuovi servizi per i clienti, allo stato attuale risulta estremamente difficile fare previsioni attendibili sull'andamento futuro, anche a causa dei continui sviluppi legati all'emergenza sanitaria e al susseguirsi dei provvedimenti emanati dagli enti preposti che potrebbero generare impatti al momento non stimabili. Molto dipenderà anche dal piano dei vaccini e quindi dalla loro diffusione che sarà fondamentale per evitare altri periodi di operatività limitata. Il Management del Gruppo monitorerà costantemente l'andamento della gestione ed interverrà, eventualmente, con le azioni correttive che riterrà necessarie.



Gruppo Gabetti

---

### *Altri eventi dell'esercizio*

In data 30 e 31 gennaio 2020 si è tenuto a Fiera Milano Rho l'evento organizzato dal Gruppo Gabetti, con Enel X in qualità di main partner, dal titolo "Home Together 2020. L'abitare sostenibile", che ha visto la partecipazione di circa 5.000 persone.

"Home Together 2020" è stata una due giorni dedicata ai temi della sostenibilità abitativa, pensato per tutti coloro che vogliono migliorare concretamente la qualità della vita delle persone attraverso il vivere sostenibile. L'obiettivo di "Home Together 2020" è stato quello di delineare i tratti di un progetto di filiera che coinvolga tutti i professionisti necessari per guidare il risanamento del patrimonio immobiliare italiano: aziende di installazione, studi di progettazione, amministratori di condominio, consulenti immobiliari, liberi professionisti ed esperti del settore.

In tale ambito, nei mesi successivi all'evento e sulla scorta anche delle agevolazioni fiscali promosse dallo Stato, Gabetti Lab è risultato essere sempre più un partner strategico nel business della riqualificazione immobiliare e nell'ambito della sostenibilità. Oggi è considerato sul mercato un leader di settore per contribuire alla riqualificazione del paese ed al rilancio dell'economia.

In data 24 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha deliberato la modifica del quarto comma dell'articolo 14 dello Statuto Sociale e del quinto comma dell'articolo 20 dello Statuto Sociale in adeguamento alle nuove disposizioni di legge in materia di quote di genere.

### *Mutuisi S.r.l.*

In data 20 maggio 2020 la controllata Monety S.r.l. ha acquisito il 100% della società *Mutuisi S.r.l.*, società leader in Lombardia nella consulenza creditizia e particolarmente attiva sul mercato dell'online.

L'obiettivo è dar vita a un Gruppo presente in 15 regioni con un totale di 160 professionisti. Ad integrazione avvenuta, il piano di sviluppo di Monety prevede il raggiungimento di 500 milioni di mutui intermediati entro il 2022 e una serrata attività di recruiting, per arrivare a una rete completa di almeno 250 professionisti, con obiettivo di fatturato fissato a 15 milioni di euro entro due anni. Il marchio Mutuisi sarà invece dedicato all'offerta web, supportato da un contact center dedicato, gestirà le numerose segnalazioni di contatto derivanti da tutti i siti del Gruppo Gabetti e dal portale immobiliare Wikicasa, di cui il Gruppo è ideatore e socio al 32,82%.

### *Approvazione del bilancio d'esercizio*

In data 20 maggio 2020 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e la relativa relazione sulla gestione.



L'Assemblea ha poi nominato il Consiglio di Amministrazione che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.

*Aumento di capitale relativo ai crediti NPL (Non Performing Loans)*

In data 25 novembre 2020 è avvenuta l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale riservato in sottoscrizione esclusivamente ai titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 20 giugno 2013, deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013. L'esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale si è conclusa con la sottoscrizione e liberazione di n. 311.713 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, godimento regolare, per un controvalore pari ad euro 797.985,28 (di cui euro 34.000,00 da imputarsi a capitale ed euro 763.985,28 a titolo di sovrapprezzo). L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 26 novembre 2020.

In data 30 dicembre 2020 è avvenuta la conversione integrale dei debiti chirografari residui di categoria A pari complessivamente ad euro 1.608.322,56 in patrimonio netto, in ottemperanza alle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti. Si è quindi, conclusa l'ulteriore esecuzione dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione ai titolari di crediti chirografari di categoria A di cui all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Sono state integralmente sottoscritte dai titolari di crediti chirografari di categoria A, tramite compensazione con i crediti chirografari residui di categoria A di pari importo vantati dagli stessi nei confronti della Società, n. 628.251 nuove azioni ordinarie prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione per un controvalore complessivo di euro 1.608.322,56 (di cui euro 68.514,00 da imputarsi a capitale ed euro 1.539.808,56 a titolo di sovrapprezzo). L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 11 gennaio 2021.

*Cessione Professionecasa Milano S.r.l., Professionecasa Roma S.r.l. e Professionecasa Verona S.r.l.*

In data 2 dicembre 2020 è stata ceduta a terzi la partecipazione detenuta da Tree Re S.r.l. in Professionecasa Milano S.r.l. (pari al 60% del capitale sociale della società).

Nella medesima data è stata ceduta a terzi la partecipazione detenuta da Tree Re S.r.l. in Professionecasa Roma S.r.l. (pari al 60% del capitale sociale della società).

Infine sempre in data 2 dicembre 2020 è stata ceduta a terzi la partecipazione detenuta da Tree Re S.r.l. in Professionecasa Verona S.r.l. (pari al 70% del capitale sociale della società).



---

*Wikicasa S.r.l. - Aumento di capitale da parte Tempocasa Holding S.r.l.*

In data 3 dicembre 2020 l'assemblea di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, da nominali euro 227.529,03 sino a massimi nominali euro 242.052,18 con un sovrapprezzo massimo complessivo di euro 476.966,22 e così per complessivi massimi euro 491.489,37 da offrire in sottoscrizione in via riservata alla società Tempocasa Holding S.r.l.

L'aumento viene sottoscritto in tre tranches ciascuna dell'importo massimo di euro 163.829,79 (comprensiva di sovrapprezzo), di cui la prima sottoscritta e versata nella medesima data dell'assemblea e le altre due con termine rispettivamente al 31 dicembre 2021 e 31 dicembre 2022.

A seguito della sottoscrizione della prima tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 32,82% del capitale sociale.

La delibera assembleare è stata iscritta al registro imprese in data 24 febbraio 2021.

*Liquidazione Professionecasa Cagliari S.r.l. e Professionecasa Torino S.r.l.*

In data 10 dicembre 2020 è stata deliberata la messa in liquidazione delle società Professionecasa Cagliari S.r.l. e Professionecasa Torino S.r.l.

Le delibere sono state iscritte al registro imprese rispettivamente in data 23 dicembre 2020 e 21 dicembre 2020.

In data 31 dicembre 2020 il CdA di Professionecasa S.p.A. e il liquidatore delle due società hanno deliberato il progetto di fusione per incorporazione di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione in Professionecasa S.p.A. non essendo stata ancora avviata la distribuzione dell'attivo delle due società.

**FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

In data 15 gennaio 2021 Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a Professionecasa S.p.A. la partecipazione detenuta in Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione (pari all'80% del capitale sociale della società). Nella medesima data Professionecasa S.p.A. ha acquistato l'ulteriore 20% del capitale sociale di Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione.

Sempre in data 15 gennaio 2021 è stata ceduta da Tree Real Estate S.r.l. a Professionecasa S.p.A. la partecipazione detenuta in Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione (pari al 99% del capitale sociale della società). In data 20 gennaio 2021 Professionecasa S.p.A. ha acquistato l'ulteriore 1% del capitale sociale di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione.

In data 1 febbraio 2021 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato il 20% delle quote nella società G.Rent S.r.l., società operante nel settore del luxury short rent e del corporate houses.

In data 11 febbraio 2021 le Assemblee di Professionecasa S.p.A., di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione hanno deliberato il progetto di fusione per incorporazione di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione in Professionecasa S.p.A..

Le delibere sono state iscritte al registro imprese in data 15 febbraio 2021.



Gruppo Gabetti

---

In data 1 marzo 2021 si è completato l'iter relativo alla fusione per incorporazione di Mutuisi Srl in Monety Srl, i cui effetti contabili e fiscali decorrono a partire dal 1° gennaio 2021.

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

Ad oggi, rispettando tutti i protocolli sanitari, tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo sono regolarmente aperti.

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

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Anche grazie all'impegno in questi anni degli Azionisti e delle Banche creditrici, che con la sottoscrizione degli Aumenti di capitale hanno permesso il riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo, la Società può affrontare il mercato puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

Il Gruppo punta ad una crescita ulteriore del fatturato grazie anche ai nuovi business come la riqualificazione sostenibile degli edifici. Questo dovrebbe permettere di migliorare la marginalità e tendere ad un risultato positivo per il 2021 semprechè gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dalla diffusione del Coronavirus (soprattutto nel caso in cui la pandemia dovesse portare ad altri lockdown) non pregiudichino il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

Milano, 19 marzo 2021

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente e Amministratore Delegato

Fabrizio Prete



Gruppo Gabetti

---

# BILANCIO CONSOLIDATO

## PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

31 dicembre 2020



<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)			
<b>Nota</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	4.622	6.169
3	Immobilizzazioni immateriali	9.290	9.148
4	Partecipazioni valutate ad equity	1.048	1.256
5	Attività fiscali differite	3.273	3.444
6	Altri crediti finanziari lungo termine	379	0
7	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	3	4
8	Altre attività a lungo termine	235	229
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>18.850</b>	<b>20.250</b>
	<b>Attività correnti</b>		
9	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	39.886	27.003
10	Altri crediti finanziari a breve termine	4.004	4.191
11	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	7.466	6.918
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>51.356</b>	<b>38.112</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>70.206</b>	<b>58.362</b>



<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)			
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Capitale sociale e riserve</b>			
12	Capitale sociale	14.801	14.733
13	Altre riserve	10.196	8.574
13	Utili/Perdite a nuovo	-9.765	-10.499
13	Utile/Perdite del Gruppo	-981	121
<b>Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo</b>		<b>14.251</b>	<b>12.929</b>
14	<b>Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi</b>	<b>440</b>	<b>269</b>
14	<b>Risultato di pertinenza di terzi</b>	<b>329</b>	<b>-16</b>
<b>Totale patrimonio netto di terzi</b>		<b>769</b>	<b>253</b>
<b>Patrimonio netto totale</b>		<b>15.020</b>	<b>13.182</b>
<b>Passività non correnti</b>			
15	Debiti finanziari a lungo termine	2.951	4.491
16	Passività fiscali differite	334	334
17	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.922	1.914
18	Fondi a lungo termine	2.223	2.223
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>7.430</b>	<b>8.962</b>
<b>Passività correnti</b>			
19	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	33.241	19.495
20	Debiti per imposte sul reddito	102	64
21	Debiti finanziari a breve termine	14.297	16.473
22	Fondi rischi ed oneri	116	186
<b>Totale passività correnti</b>		<b>47.756</b>	<b>36.218</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>70.206</b>	<b>58.362</b>

<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>CONTO ECONOMICO</b> (valori in migliaia di Euro)			
		2020	2019
	<b>Attività in funzionamento</b>		
23	Ricavi	63.532	52.211
24	Altri proventi	2.412	1.221
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>65.944</b>	<b>53.432</b>
25	Costo del personale	11.930	12.747
26	Ammortamenti e svalutazioni	2.864	2.774
27	Costi per servizi	44.489	32.729
28	Altri costi operativi	6.297	4.772
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>65.580</b>	<b>53.022</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>364</b>	<b>410</b>
29	Ricavi finanziari	137	598
30	Costi finanziari	343	175
31	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-201	-239
32	Valutazione di attività finanziarie	-208	-184
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>-251</b>	<b>410</b>
33	Imposte sul reddito	401	305
	<b>Risultato netto consolidato</b>	<b>-652</b>	<b>105</b>
	<i>Attribuibile a:</i>		
	<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>	<b>-981</b>	<b>121</b>
	<b>Azionisti di minoranza</b>	<b>329</b>	<b>-16</b>
34	<b>Utile per azione</b>		
	<b>BASE</b>	<b>-0,016</b>	<b>0,002</b>
	<b>DILUITO</b>	<b>-0,017</b>	<b>0,002</b>

Si evidenzia che l'utile per azione è stato calcolato esprimendo al numeratore il risultato attribuibile agli azionisti della controllante pari ad euro - 981 mila e al denominatore il numero di azioni ordinarie pari a n. 59.090.919.



Gruppo Gabetti

## GRUPPO GABETTI

## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

## Prospetto di conto economico complessivo

*(in migliaia di Euro)*

	Nota	2020	2019
<b>Risultato dell'esercizio</b>		-652	105
<b>Voci che non si riverteranno in conto economico negli esercizi successivi</b>			
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>		-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	13	-30	-168
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	13	6	39
<b>Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali</b>			
		0	0
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>		<b>-676</b>	<b>-24</b>
<b>Totale risultato complessivo attribuibile a:</b>			
Azionisti della controllante		-1.005	-8
Interessenze di pertinenza di terzi		329	-16



Gruppo Gabetti

**RENDICONTO FINANZIARIO**

(in migliaia di Euro)

	Nota	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		-981	121
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-26-28	2.869	2.774
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-32	208	184
- Accantonamento svalutazione crediti	9-28	1.604	1.285
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	29-30	127	-329
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	17	-58	156
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	18-22	-92	141
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	14	516	131
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-7-8-9-16-19-20-28	-29	-1.444
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>4.163</b>	<b>3.019</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	-479	-379
- - materiali	1	-338	-242
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	4	0	0
- Acconto acquisto partecipazione Mutuisi	-	-414	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	6-10-29	-175	966
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>-1.406</b>	<b>345</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	15-21	-2.106	-3.157
- Variazione di perimetro Monety	13	-12	0
- Altre differenze di consolidamento	13	-91	-138
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>-2.209</b>	<b>-3.295</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>548</b>	<b>69</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>6.918</b>	<b>6.849</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>7.466</b>	<b>6.918</b>

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

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH							Saldo al 31/12/20	
	Saldo al 1/1/20	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 per esazione garanzia BU Investment	Debito verso soci	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Ridassifica debiti finanziari da MLT a BT		Altre variazioni
Debiti finanziari a lungo termine	4.491					0	250 (c)	-1.221 (d)	-569 (e)		2.951
Debiti finanziari a breve termine	16.473	-679 (a)	-6		53 (b)	0	300 (c)	-98 (d)	569 (e)	-2.315 (f)	14.297
Totale debiti finanziari	20.964	-679			53	0	550	-1.319	0	-2.315	17.248

Note

(a) pagamento rata debito escusso per euro 569 mila, interessi sul debito pagati per euro 110 mila

(b) variazione derivante dai costi ammortizzati legati alla ristrutturazione del debito del 2013

(c) debito verso soci

(d) debito derivante dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 1.319 mila

(e) rclassifica debiti finanziari da MLT a BT per euro 569 mila

(f) conversione del debito di categoria A - NPL per euro 2.406 mila e interessi maturati sul debito bancario per euro 73 mila e sul debito verso altri istituti finanziari per euro 18 mila



Gruppo Gabetti

## Gruppo Gabetti

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO**

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Altre riserve	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili/perdite portati a nuovo	Utile/perdita dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
	Nota 11	Nota 12	Nota 12	Nota 12	Nota 12		
<b>Saldi al 31.12.2017 *revised</b>	<b>14.650</b>	<b>8.361</b>	<b>913</b>	<b>(389)</b>	<b>(9.047)</b>	<b>(2.143)</b>	<b>12.345</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2017					(2.143)	2.143	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 23.01.2018	35		(35)				0
Delibera assemblea del 30.04.2018 copertura delle perdite al 31.12.2017		(552)			552		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.049	48				1.097
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2018)				44			44
Altre differenze di consolidamento					5		5
Risultato netto consolidato al 31.12.2018						(1.325)	(1.325)
<b>Saldi al 31.12.2018</b>	<b>14.685</b>	<b>8.858</b>	<b>926</b>	<b>(345)</b>	<b>(10.633)</b>	<b>(1.325)</b>	<b>12.166</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2018					(1.325)	1.325	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 28.02.2019	48		(48)				0
Delibera assemblea del 23.04.2019 copertura delle perdite al 31.12.2018		(1.050)	(164)		1.214		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		746	34				780
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2019)				(128)			(128)
Altre differenze di consolidamento					(10)		(10)
Risultato netto consolidato al 31.12.2019						121	121
<b>Saldi al 31.12.2019</b>	<b>14.733</b>	<b>8.554</b>	<b>748</b>	<b>(473)</b>	<b>(10.754)</b>	<b>121</b>	<b>12.929</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2019						121	(121)
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 29.01.2020	34		(34)				0
Delibera assemblea del 20.05.2020 copertura delle perdite al 31.12.2019		(719)			719		0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 01.12.2020	34	764					798
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.539	69				1.608
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2020)				(24)			(24)
Variazione di perimetro Mutuisi e Monety					(12)		(12)
Altre differenze di consolidamento					(67)		(67)
Risultato netto consolidato al 31.12.2020						(981)	(981)
<b>Saldi al 31.12.2020</b>	<b>14.801</b>	<b>10.138</b>	<b>783</b>	<b>(497)</b>	<b>(9.993)</b>	<b>(981)</b>	<b>14.251</b>



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

		<b>GRUPPO GABETTI</b>			
		<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)			
<b>Nota</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2020</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31.12.2019</b>	<i>di cui parti correlate</i>
	<b>Attività non correnti</b>				
1	Immobilizzazioni materiali	4.622		6.169	
3	Immobilizzazioni immateriali	9.290		9.148	
4	Partecipazioni valutate ad equity	1.048		1.256	
5	Attività fiscali differite	3.273		3.444	
6	Altri crediti finanziari lungo termine	379		0	
7	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	3		4	
8	Altre attività a lungo termine	235		229	
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>18.850</b>		<b>20.250</b>	
	<b>Attività correnti</b>				
9	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	39.886	754	27.003	630
10	Altri crediti finanziari a breve termine	4.004	399	4.191	393
11	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	7.466		6.918	
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>51.356</b>	<b>1.153</b>	<b>38.112</b>	<b>1.023</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>70.206</b>	<b>1.153</b>	<b>58.362</b>	<b>1.023</b>

<b>GRUPPO GABETTI</b>					
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)					
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>31.12.2020</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31.12.2019</b>	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Capitale sociale e riserve</b>					
12	Capitale sociale	14.801		14.733	
13	Altre riserve	10.196		8.574	
13	Utili/Perdite a nuovo	-9.765		-10.499	
13	Utile/Perdite del Gruppo	-981		121	
	<b>Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo</b>	<b>14.251</b>		<b>12.929</b>	
14	<b>Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi</b>	<b>440</b>		<b>269</b>	
14	<b>Risultato di pertinenza di terzi</b>	<b>329</b>		<b>-16</b>	
	<b>Totale patrimonio netto di terzi</b>	<b>770</b>		<b>253</b>	
	<b>Patrimonio netto totale</b>	<b>15.020</b>		<b>13.182</b>	
<b>Passività non correnti</b>					
15	Debiti finanziari a lungo termine	2.951		4.491	
16	Passività fiscali differite	334		334	
17	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.922		1.914	
18	Fondi a lungo termine	2.223		2.223	
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>7.430</b>		<b>8.962</b>	
<b>Passività correnti</b>					
19	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	33.241	185	19.495	84
20	Debiti per imposte sul reddito	102		64	
21	Debiti finanziari a breve termine	14.297		16.473	
22	Fondi rischi ed oneri	116		186	
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>47.756</b>	<b>185</b>	<b>36.218</b>	<b>84</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>70.206</b>	<b>185</b>	<b>58.362</b>	<b>84</b>



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

<b>GRUPPO GABETTI</b>					
<b>CONTO ECONOMICO</b> (valori in migliaia di Euro)					
		2020	<i>di cui parti correlate</i>	2019	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Attività in funzionamento</b>					
23	Ricavi	63.532	977	52.211	845
24	Altri proventi	2.412		1.221	
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>65.944</b>	<b>977</b>	<b>53.432</b>	<b>845</b>
25	Costo del personale	11.930		12.747	
26	Ammortamenti e svalutazioni	2.864		2.774	
27	Costi per servizi	44.489	131	32.729	46
28	Altri costi operativi	6.297		4.772	
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>65.580</b>	<b>131</b>	<b>53.022</b>	<b>46</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>364</b>	<b>846</b>	<b>410</b>	<b>799</b>
29	Ricavi finanziari	137	6	598	10
30	Costi finanziari	343		175	
31	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-201		-239	
32	Valutazione di attività finanziarie	-208		-184	
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>-251</b>	<b>852</b>	<b>410</b>	<b>809</b>
33	Imposte sul reddito	401		305	
<b>Risultato netto consolidato</b>		<b>-652</b>		<b>105</b>	
<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>		<b>-981</b>		<b>121</b>	
<b>Azionisti di minoranza</b>		<b>329</b>		<b>-16</b>	
34	<b>Utile per azione</b>				
	<b>BASE</b>	<b>-0,016</b>		<b>0,002</b>	
	<b>DILUITO</b>	<b>-0,017</b>		<b>0,002</b>	



## 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 2020 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 2020 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2019, 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.

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, 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 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 2019:

- In data 23 gennaio 2020 è stato recepito dal Registro Imprese l'aumento di capitale deliberato in data 18 dicembre 2019 dall'assemblea dei soci di Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) offerto in via riservata alla società Tecnomedia S.r.l. per un importo di nominali 68.564,50, oltre sovrapprezzo. La stessa assemblea ha inoltre deliberato un aumento di capitale offerto in via riservata a Pietro Pellizzari di nominali euro 3.136,11, senza sovrapprezzo. Ad esito di detti aumenti la quota di partecipazione in Wikire detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Abaco Team S.p.A. è divenuta pari al 33,52%. L'assemblea dei soci di Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.), in data 24 gennaio 2020, ha deliberato, tra l'altro, il cambio della denominazione sociale in Wikicasa S.r.l.
- I Consigli di Amministrazione di Npls Re\_Solutions S.r.l. e Astasy S.r.l. in data 18 dicembre 2019 hanno predisposto un progetto di fusione per incorporazione di Astasy S.r.l. in Npls Re\_Solutions S.r.l.. La fusione, deliberata in data 24 febbraio 2020, è avvenuta sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 settembre 2019. Il rapporto di cambio è stato determinato nella seguente misura: per ogni quota dell'Incorporanda da nominali euro 1,00, una quota dell'Incorporante da nominali euro 0,3914. Non sono stati previsti conguagli in denaro. NPLs ha assegnato ai soci di Astasy, al servizio della Fusione, fino ad un massimo di n. 79.851,43 quote da nominali euro 0,3914 ciascuna. Le quote oggetto di assegnazione sono tratte: (i) quanto a n. 16.500,00 quote del valore nominale di euro 0,3914 ciascuna, dal corrispondente numero di quote NPLs già di proprietà di Astasy, mentre (ii) le residue n. 63.351,43 quote da assegnare del valore nominale di euro 0,3914 ciascuna, riviene dall'aumento di capitale di NPLs al servizio della Fusione per massimi nominali euro 63.351,43.

A seguito della fusione, pertanto, il capitale sociale di Npls Re\_Solutions S.r.l. è ripartito come segue:

- Rina Prime Value Services S.p.a. quota di euro 74.725,72
- Eurofinleading Fiduciaria S.p.a. quota di euro 17.516,01
- Gabetti Property Solutions S.p.a. quota di euro 17.000,00
- Villanova S.r.l. quota di euro 4.109,70

Gli effetti civilistici della fusione sono decorsi dalle ore 23:59 del 31 marzo 2020, mentre gli effetti contabili e fiscali dal 1 gennaio 2020.



La quota di partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la capogruppo è pari al 15,00%;

- In data 20 maggio 2020 è stato stipulato un contratto tra la società Monety S.r.l. e i sig.ri Andrea Negri, Maurizio Salvetti, Paolo Alessandro Amari, Roberto Ferrario e Alessandro D'Alesio, per l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Mutuisi S.r.l.. La data dell'esecuzione dell'operazione è stata il 21 maggio 2020; la società è stata consolidata con il metodo dell'integrazione globale a partire da tale data.

Contestualmente la società Monety S.r.l., previa rinuncia al diritto di sottoscrizione spettante in favore dei soci di Monety, ha deliberato ed eseguito un aumento di capitale inscindibile riservato ai soci di Mutuisi pari ad euro 8.824,00 (senza sovrapprezzo) da liberarsi in denaro, per effetto della sottoscrizione e del versamento del quale i soci Mutuisi sono diventati titolari di una partecipazione complessivamente pari al 15% del capitale sociale di Monety.

A seguito dell'aumento del capitale sociale offerto ai soci Mutuisi, la quota di partecipazione in Monety S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Tree Real Estate S.r.l. è pari al 59,50%.

- In data 7 agosto 2020 si è chiusa l'esecuzione integrale dell'aumento di capitale sociale inscindibile di Professionecasa Cagliari S.r.l. deliberato dall'Assemblea dei Soci del 21 maggio 2020 (copertura perdite pregresse al 31.12.2019 ed il contemporaneo aumento a reintegra del capitale sociale ad euro 50.000) iscritta al Registro Imprese in data 18/9/2020. A seguito di detto aumento la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata al 99%.
- In data 2 dicembre 2020 è stata ceduta a terzi la partecipazione detenuta da Tree Re S.r.l. in Professionecasa Milano S.r.l. (pari al 60% del capitale sociale della società) al prezzo di euro 6.000 complessivi.  
Nella medesima data è stata ceduta a terzi la partecipazione detenuta da Tree Re S.r.l. in Professionecasa Roma S.r.l. (pari al 60% del capitale sociale della società) al prezzo di euro 6.000 complessivi.  
Infine sempre in data 2 dicembre 2020 è stata ceduta a terzi la partecipazione detenuta da Tree Re S.r.l. in Professionecasa Verona S.r.l. (pari al 70% del capitale sociale della società) al prezzo di euro 7.000 complessivi.
- In data 3 dicembre 2020 l'assemblea di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, da nominali euro 227.529,03 sino a massimi nominali euro 242.052,18 con un sovrapprezzo massimo complessivo di euro 476.966,22 e così per complessivi massimi euro 491.489,37 da offrire in sottoscrizione in via riservata alla società Tempocasa Holding S.r.l..



L'aumento viene sottoscritto in tre tranches ciascuna dell'importo massimo di euro 163.829,79 (comprensiva di sovrapprezzo), di cui la prima sottoscritta e versata nella medesima data dell'assemblea e le altre due con termine rispettivamente al 31 dicembre 2021 e 31 dicembre 2022.

A seguito della sottoscrizione della prima tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 32,82% del capitale sociale.

La delibera assembleare è stata iscritta al registro imprese in data 24 febbraio 2021.

- In data 10 dicembre 2020 è stata deliberata la messa in liquidazione delle società Professionecasa Cagliari S.r.l. e Professionecasa Torino S.r.l.

Le delibere sono state iscritte al registro imprese rispettivamente in data 23 dicembre 2020 e 21 dicembre 2020.

In data 31 dicembre 2020 il CdA di Professionecasa S.p.A. e il liquidatore delle due società hanno deliberato il progetto di fusione per incorporazione di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione in Professionecasa S.p.A. non essendo stata ancora avviata la distribuzione dell'attivo delle due società.

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>Capitale sociale/euro</i>	<i>n. azioni o quote</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
Abaco Team S.p.A.	2.000.000	2.000.000	100% diretta
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	10.400.000	10.400.000	51,429 % direttamente e 48,571% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	4.650.000	4.650.000	100% diretta
Patrigest S.p.A.	1.550.000	1.550.000	100% diretta
Tree Real Estate S.r.l.	3.500.000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	2.156.666	1	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Grimaldi Franchising S.p.A.	200.000	200.000	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa S.p.A.	100.000	100.000	93,76% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Abaco Team Engineering S.r.l.	100.000	1	100% diretta
Monety S.r.l.	58.824	7	59,50% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Mutuisi S.r.l.	120.000	1	100,00% indirettamente mediante Monety S.r.l.
Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione	30.000	2	80% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione	50.000	2	99% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Gabetti Lab S.r.l.	50.000	3	51% diretta

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

Wikicasa S.r.l.	232.370	16	32,82% indirettamente mediante Abaco Team S.p.A.
NPLs RE_Solutions S.r.l.	113.351	4	15% diretta

## DATE DI RIFERIMENTO

Il bilancio consolidato è stato redatto utilizzando i progetti di bilancio al 31 dicembre 2020 delle società oggetto di consolidamento, predisposti dai rispettivi Consigli di Amministrazione.

## 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 dal 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 2020 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:

- 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 2020 sono i seguenti:

### 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 Unit, 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 e marchi. 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.

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.

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 *secondo la durata del contratto*

#### 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 per mutui

Sono iscritti al costo ammortizzato, utilizzando il tasso d'interesse effettivo e sono valutati sulla base del valore attuale dei flussi finanziari attesi secondo quanto previsto da IFRS 9.

I crediti per mutui sono stati suddivisi innanzitutto tra crediti in bonis e crediti non performing. I crediti non performing sono stati valutati analiticamente tenuto conto della garanzia ipotecaria e di tutti gli elementi storici e previsionali al fine di determinare l'eventuale presenza di perdite di valore. Inoltre, sulla base dello stato della pratica legale, delle tempistiche dei tribunali per la distribuzione del ricavato d'asta immobiliare o del piano di recupero stragiudiziale, sono state determinate le presunte epoche di recupero delle esposizioni creditizie, al fine di ottenere il valore attuale delle previsioni di recupero.

L'attualizzazione del valore stimato di incasso è stata effettuata utilizzando i tassi contrattuali per le posizioni con piano di ammortamento ancora attivo; per i contratti risolti l'attualizzazione viene effettuata sulla base dei tassi massimi concessi dalla vigente normativa per l'erogazione di mutui ipotecari.

I crediti che non presentano evidenza di anomalie sono stati svalutati collettivamente sulla base di trend storici di perdite rilevate.

## 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.

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.

## 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.

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 alle 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.

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 2 dicembre 2019 ha 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).

## 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.

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.

### Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2020

Nel seguito vengono indicati e succintamente illustrati gli IFRS in vigore a partire dal 1° gennaio dell'esercizio corrente.

- Modifiche ai riferimenti al "*Conceptual Framework*" negli IFRS. Il documento aggiorna i riferimenti presenti negli IFRS al precedente *Conceptual Framework*. Le principali modifiche riguardano:
  - un nuovo capitolo in tema di valutazione;
  - migliori definizioni e *guidance* sulla definizione e riconoscimento di attività e passività;
  - chiarimenti di importanti concetti, come "*stewardship*", prudenza e incertezza nelle valutazioni.
- Modifiche allo IAS 1 (Presentazione del bilancio) e IAS 8 (Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori), che hanno l'obiettivo di chiarire la definizione di "materiale" al fine di aiutare le società a valutare se un'informazione sia da includere in bilancio. Con la nuova definizione si chiarisce che sono rilevanti le sole informazioni omesse che possono ragionevolmente influenzare gli utilizzatori del bilancio.
- Emendamento all'IFRS 9 (Strumenti finanziari), allo IAS 39 (Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione) e all'IFRS 7 (Strumenti finanziari: informazioni integrative) - Riforma degli indici per la determinazione dei tassi di interesse. Le modifiche prevedono delle agevolazioni temporanee che permettano di utilizzare ancora l'*hedge accounting* durante il periodo di incertezza che precede la riforma relativa alla sostituzione dell'attuale *benchmark* di tasso di interesse, con un tasso di interesse alternativo privo di rischio.
- Emendamento all'IFRS 3 (Aggregazioni aziendali) – Definizione di un business. Le modifiche hanno l'obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un'acquisizione di un business o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di business dell'IFRS 3. In base alla nuova definizione, un "business" è: "un gruppo integrato di attività e di asset



che può essere indirizzato e gestito per lo scopo di fornire beni o servizi ai clienti, generando reddito da investimenti (come dividendi o interessi) o generando altri redditi dalle attività ordinarie. Le modifiche chiariscono anche che, per essere considerato un business, un'acquisizione deve includere un input e un processo sostanziale che insieme contribuiscono alla capacità di creare un output”.

- Modifiche all'IFRS 16 (Leasing) per concessioni relative al Covid-19. Queste modifiche introducono un trattamento contabile opzionale per i locatari in presenza di riduzioni dei canoni di locazione permanenti o temporanee legate al Covid-19. I locatari possono scegliere di contabilizzare tali riduzioni dei canoni come *variable lease payments* rilevati direttamente nel conto economico del periodo in cui la riduzione si applica (espedito pratico), oppure trattarle come una modifica del contratto di locazione con il conseguente obbligo di rimisurare il debito per il leasing sulla base del corrispettivo rivisto, utilizzando un tasso di sconto rivisto. La modifica è stata omologata dall'Unione Europea in data 9 ottobre 2020 e pubblicata sulla G.U.E. il 12 ottobre 2020.

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

Alla data del presente bilancio, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi ed emendamenti, ovvero tali principi ed emendamenti, pur omologati, non sono ancora entrati in vigore:

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
Modifiche a IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 - Riforma degli indici per la determinazione dei tassi di interesse, fase 2	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 11 del 14 gennaio 2021 il Regolamento (UE) 2021/25 della Commissione del 13 gennaio 2021 che adotta la “Riforma degli indici di riferimento dei tassi di interesse — fase 2”. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2021 o successivamente.
Ciclo annuale di miglioramenti (2018-2020)	Si tratta di modifiche limitate ad alcuni standard (Modifiche a: IFRS 3 Aggregazioni aziendali; IAS 16 Immobili, Impianti e Macchinari; IAS 37 Accantonamenti, passività e attività potenziali) che ne chiariscono la formulazione o correggono omissioni e conflitti tra i requisiti degli IFRS.
Emendamento allo IAS 1 – Classificazione delle passività.	Le modifiche chiariscono i principi che devono essere applicati per la classificazione



Gruppo Gabetti

---

	delle passività come correnti o non correnti.
Modifiche allo IAS 1 e IAS 8 – Informativa sui principi contabili	Le modifiche sono volte a migliorare la <i>disclosure</i> sulle <i>accounting policy</i> in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio, nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di <i>accounting policy</i> .

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio dall'adozione di queste modifiche.

## 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.

### 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.



## Gruppo Gabetti

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2020

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.	275	48	-	67	34	54	4	-
Npls Re_Solutions S.r.l.	124	146	-	64	28	53	2	-
<b>Totale collegate</b>	<b>399</b>	<b>194</b>	<b>-</b>	<b>131</b>	<b>62</b>	<b>107</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Marfin srl	-	148	-	-	238	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	16	-	8	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	38	-	16	-	-
Euro Energy Group srl	-	7	-	-	21	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	74	-	-	179	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	85	-	-	136	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	21	-	-	33	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	93	-	-	145	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	87	-	-	163	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>560</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>915</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>399</b>	<b>754</b>	<b>-</b>	<b>185</b>	<b>977</b>	<b>131</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>4.383</b>	<b>39.889</b>	<b>17.248</b>	<b>33.241</b>	<b>65.944</b>	<b>50.786</b>	<b>137</b>	<b>343</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>9%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>

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.

E' in essere una fideiussione a favore di Marcegaglia Investment di euro 2,2 M a seguito del subentro, a far data dal 31 luglio 2019, nei diritti ed obblighi vantati da taluni istituti di credito cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione. Tale fideiussione fa parte delle obbligazioni assunte nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, in data 26 novembre 2013 da Gabetti Property Solutions S.p.A..

### Operazioni atipiche e/o inusuali

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

### 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 nessuna società del Gruppo ha ricevuto aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato nel 2020. Si precisa inoltre che le società Gabetti Agency S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A., Patrigest S.p.A., Abaco Team S.p.A., Wikicasa S.r.l. e Gabetti Lab S.r.l., hanno fruito nell'esercizio di sgravi relativamente a contributi INPS per un totale di euro 30 mila.

Nel 2020 sono state previste misure di aiuti di Stato temporanee a sostegno dell'economia con riferimento all'emergenza derivante dal "Covid-19".

Si precisa che il Gruppo ha complessivamente beneficiato di agevolazioni per euro 169 mila, così suddivisi:



Gruppo Gabetti

---

- Le società Abaco Team S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Gabetti Lab S.r.l., Gabetti Franchising Agency S.r.l., Grimaldi Franchising S.p.A., Monety S.r.l. hanno beneficiato dell'abbuono del saldo Irap 2019 e del primo acconto Irap 2020 ai sensi di quanto previsto dall'art. 24 comma 3 del DL 34/2020 per un totale di euro 129 mila;
- Le società Grimaldi Franchising S.p.A., Patrigest S.p.A., Professionecasa Cagliari S.r.l. hanno beneficiato del contributo a fondo perduto ai sensi di quanto previsto dal Provvedimento del 10 giugno 2020 per un totale di euro 38 mila;
- Le società Monety S.r.l. e Professionecasa Torino S.r.l. hanno beneficiato del credito d'imposta sulle locazioni previsto dall'art. 28 comma 9 del DL 34/2020 per un totale di euro 2 mila.

## **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:



	<b>Saldo 31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
- <i>Terreni e fabbricati</i>		
- Fabbricati	2	2
- Diritto d'uso immobili	3.098	4.617
- <b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>3.100</b>	<b>4.619</b>
- <i>Altri beni</i>		
- Mobili ed attrezzature d'ufficio	315	292
- Macchine elettroniche	177	164
- Diritto d'uso automezzi	580	525
- Altre immobilizzazioni materiali	18	11
- Migliorie beni di terzi	432	484
- <b>Totale altri beni</b>	<b>1.521</b>	<b>1.476</b>
- <i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>		
- <b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>0</b>	<b>74</b>
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>4.622</b>	<b>6.169</b>

La voce *terreni e fabbricati* al 31 dicembre 2020 si è decrementata di euro 1.519 mila. Tale decremento è dovuto alla quota di ammortamento dell'anno pari ad euro 1.437 mila, principalmente compensata dall'incremento per nuovi contratti di leasing pari ad euro 172 mila al netto dei decrementi dell'esercizio per euro 254 mila. 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 incremento netto di euro 45 mila, dovuto agli acquisti effettuati nell'esercizio per euro 348 mila (principalmente sostenuti per la sede di Roma in Viale di Villa Grazioli nr. 21-23 e per la sede di Milano in Via Quaranta nr. 40, oltre che per l'acquisto di macchine contabili ed elettroniche), di cui 74 mila riclassificati dalla voce *immobilizzazioni in corso e acconti*, dalla stipula di nuovi contratti di noleggio auto per euro 332 mila, al netto dei decrementi netti dell'esercizio pari ad euro 13 mila, degli effetti di decosolidamento delle società Professionicasa Milano, Roma e Verona per euro 65 mila e dell'incremento dovuto all'acquisizione della società Mutuisi S.r.l. per euro 7 mila, parzialmente compensati dalla quota di ammortamento pari ad euro 564 mila (di cui euro 270 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso di automezzi e altri beni riferito all'applicazione dell'IFRS 16).

Al 31 dicembre 2019 il saldo della voce *immobilizzazioni in corso e acconti* pari ad Euro 74 mila, accoglieva unicamente l'acquisto di beni e migliorie per la nuova sede di Professionecasa Cagliari S.r.l. e tale importo nel corso dell'anno 2020 è stato interamente riclassificato nella voce *altri beni* in quanto la società è divenuta operativa.

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



<b>Diritto d'uso</b>	Valore iniziale	Incrementi	Decrementi	Ammortamento	Valore finale
<i>(importi in migliaia di euro)</i>	All'1.1.2020	di periodo	di periodo	1.1.20-31.12.20	Al 31.12.2020
Contratti di locazione immobiliare	4.617	172	-254	-1.437	3.098
Noleggio flotta aziendale	525	332	-13	-264	580
Macchine elettroniche	14	0	0	-6	8
<b>Totale</b>	<b>5.156</b>	<b>504</b>	<b>-267</b>	<b>-1.707</b>	<b>3.686</b>

<b>Passività finanziaria</b>	Valore iniziale	Incrementi	Riduzione per pagamento canoni	Riduzione per chiusura contratto	Oneri finanziari	Valore finale
<i>(importi in migliaia di euro)</i>	All'1.1.2020	di periodo	1.1.20-31.12.20	1.1.20-31.12.20	1.1.20-31.12.20	Al 31.12.2020
Contratti di locazione immobiliare	4.573	407	-1.669	-274	170	3.207
Noleggio flotta aziendale	501	323	-289	0	20	555
Macchine elettroniche	14	0	-7	0	1	8
<b>Totale</b>	<b>5.088</b>	<b>730</b>	<b>-1.965</b>	<b>-274</b>	<b>191</b>	<b>3.770</b>

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

<b>Passività finanziaria</b>	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale
<i>(importi in migliaia di euro)</i>				Al 31.12.2020
Contratti di locazione immobiliare	1.395	1.787	25	3.207
Noleggio flotta aziendale	237	318	0	555
Macchine elettroniche	6	2	0	8
<b>Totale</b>	<b>1.638</b>	<b>2.107</b>	<b>25</b>	<b>3.770</b>

## Nota n. 2: Impairment

Al 31 dicembre 2020 gli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali nel bilancio consolidato del Gruppo Gabetti derivano dal consolidamento delle società controllate afferenti alla CGU "Tree Real Estate" e risultano pari ad 8.171 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising, euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi).

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Npls Re\_Solutions S.r.l. pari ad euro 397 mila, sorto in seguito alla sua valutazione al fair value essendo venuto meno il controllo al 31 dicembre 2019.

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 2020 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.



I *test di impairment* della CGU rappresentata dalle società di servizi detenute da Tree Real Estate e di Npls Re\_Solutions S.r.l. sono stati effettuati 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 e con riferimento ad Npls Re\_Solutions S.r.l. a partire dal presente bilancio, 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* degli avviamenti iscritti in bilancio, attraverso un'elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate e di Npls Re\_Solutions S.r.l., 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 ed di Npls Re\_Solutions S.r.l. oggetto di analisi.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione Tree Real Estate e di Npls Re\_Solutions S.r.l. 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 degli avviamenti iscritti 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, Professionecasa e Grimaldi*) e, a partire dalla fine del 2016, nell'attività di mediazione creditizia (*Money*), che si rivolge alle agenzie immobiliari ed ai loro clienti, con l'obiettivo di diventare nel tempo il nuovo punto di riferimento del mercato nell'ambito di mutui, cessione del quinto, prestiti personali e consulenza assicurativa.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2020 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base dei piani 2020/2022 approvati il 12 novembre 2019 per tutte le società facenti parte della CGU Tree Real Estate.

Tali piani industriali rappresentano le previsioni «ante-covid19» e non sono stati oggetto di nuova formulazione da parte del management a seguito della pandemia in quanto le buone



performance a consuntivo del 2020 sono in linea e addirittura leggermente migliori rispetto a quanto previsto a piano per l'anno 2020 sia in termini di Ebitda aggregato che in termini di FCFO (flusso di cassa operativo netto). Seppur la componente dell'intermediazione creditizia (Monety + Mutuisi) faticosi ancora a produrre la marginalità attesa dai piani (evidenziando risultati inferiori alle attese), la componente franchising tradizionale ha performato piuttosto bene, più che compensando i risultati di Monety e Mutuisi, segno di una significativa resilienza del settore. Per quanto concerne Mutuisi Srl non è stato predisposto un piano industriale separato in quanto si ritiene che il piano di Monety Srl incorpori anche le aspettative di crescita inclusive dell'apporto di Mutuisi Srl.

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 (con alcuni aggiustamenti di normalizzazione sulle quote di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali in carico al bilancio di Tree Real Estate Srl); per prudenza su tutte le società non è stato considerato un fattore *g* di crescita.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC) stimato utilizzando diversi parametri finanziari al fine di considerare sia la rischiosità di mercato (stimata a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) che del Paese, oltre che quella propria della società. Con riferimento a tale ultimo aspetto, la componente di "costo del capitale proprio" (*Ke*) è stato rettificato di un "additional premium risk" considerato pari al 3,0% in riduzione rispetto al 4,0% del 2019.

Per la CGU Tree Real Estate tale componente addizionale, inclusa nella formula di determinazione del WACC, è stata leggermente ridotta rispetto allo scorso anno, in quanto l'esercizio 2020, nonostante il covid, ha dimostrato un risultato migliore rispetto al «budget 2020 revised post covid», ma anche rispetto alle previsioni di piano industriale per il 2020, redatto in periodo «ante covid»; inoltre l'esercizio di impairment al 31 dicembre 2020 non include più i flussi di cassa relativi alle agenzie Pcasa dirette (in quanto cedute o in liquidazione), che negli anni precedenti costituivano un altro elemento di «sottoperformance» del piano e di incertezza rispetto all'effettiva crescita inizialmente prevista dal management.

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 al 13,62% (comprensivo dell'additional premium risk del 3,0%). La componente di costo del capitale proprio (*Ke*), è stata ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (*Kd*) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 4,22%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 9,35%.

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 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 (in particolare del rapporto *Enterprise Value/Ebitda – Enterprise Value/Sales*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri.

### **NPLs Re Solutions S.r.l.**

La NPLs RE\_Solutions è specializzata nei servizi di advisory strategica nel settore degli NPE (Non Performing Exposures) e supporta i propri clienti in tutte le fasi del processo di definizione delle strategie, di gestione e recupero dei crediti NPE: dalla analisi dei portafogli alla individuazione della migliore strategia di recupero, alla gestione di single name/special situation e al sub-servicing operativo per la gestione delle procedure giudiziali e il recupero stragiudiziale. NPLs RE\_Solutions è società autorizzata ai sensi ex art. 115 TULPS.

NPLs RE\_Solutions incorpora la precedente Astasy Srl e modifica l'assetto societario che prevede la presenza del Gruppo RINA Prime Value Services, come entità controllante, e del Gruppo Gabetti, quale socio di minoranza al 15%.

A seguito della cessione parziale di quote effettuata da GPS in data 16 dicembre 2019 verso soggetti terzi, è venuto meno il controllo in NPLs Re Solutions Srl e la partecipazione è stata deconsolidata e valutata al fair value in prima iscrizione, facendo emergere un avviamento implicito. Il fair value usato per la prima iscrizione della partecipazione nel bilancio consolidato è stato avvalorato da un esperto indipendente, che ha espresso un parere sulla valutazione della società per determinare il rapporto di cambio ai fini del progetto di fusione con il socio Astasy S.r.l.; la fusione di cui sopra è stata deliberata in data 24 febbraio 2020 ed è avvenuta sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 settembre 2019 e del concambio sopra citato. A seguito della fusione per incorporazione di Astasy Srl in NPLs Re Solutions Srl, la partecipazione finale detenuta da GPS è diventata pari al 15% del capitale della società.

La partecipazione NPLs Re Solutions Srl è valutata con il metodo del patrimonio netto nel bilancio consolidato e al 31 dicembre 2020 e presenta un valore pari a euro 492 mila, di cui euro 397 mila di avviamento incorporato.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2020 si sono considerati i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base del piano 2021/2023 approvato dal management aziendale.

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 nel piano della Società; per prudenza non è stato considerato un fattore *g* di crescita.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC) stimato utilizzando diversi parametri finanziari al fine di considerare sia la rischiosità di mercato (stimata a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) che del Paese, oltre che quella propria della società. Con riferimento a tale ultimo aspetto, la componente di "costo del capitale proprio" (*Ke*) è stato rettificato di un "*additional premium risk*" considerato pari al 3,0% che sconta una maggiore rischiosità derivante dalla dimensione più ridotta della società rispetto alle aziende rientranti nel campione.



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 ( $K_e$ ) è stata stimata pari al 13,06% (comprensivo dell’*additional premium risk* del 3,0%). La componente di costo del capitale proprio ( $K_e$ ), è stata ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito ( $K_d$ ) al netto dell’effetto fiscale (componente stimata pari al 4,22%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) è stato poi incrementato di un coefficiente Alpha addizionale del 2% di natura prudenziale per tener conto sia del fatto che il piano industriale ipotizza fattori di crescita significativi sia, soprattutto, per il fatto che si tratta del primo anno di piano industriale post fusione con Astasy («*execution risk*»). Tale componente addizionale potrà eventualmente essere eliminata nei successivi esercizi di impairment anche alla luce degli effettivi risultati di crescita; pertanto il tasso di attualizzazione utilizzato è stato pari al 10,35%.

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 del valore di iscrizione della partecipazione NPLS Re S e del suo avviamento implicito. Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (in particolare del rapporto *Enterprise Value/Ebitda – Enterprise Value/Sales*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati italiani ed esteri.

### Nota n. 3: Immobilizzazioni immateriali

Al 31 dicembre 2020 il totale della voce è pari ad euro 9.290 mila (euro 9.148 mila al 31 dicembre 2019). Di seguito evidenziamo il riepilogo della voce immobilizzazioni immateriali:



Gruppo Gabetti

	<b>Saldo 31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
- Concessioni, licenze e marchi	254	443
- Software	618	935
- Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	247	131
- Avviamento	8.171	7.639
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>9.290</b>	<b>9.148</b>

#### *Concessioni, licenze, marchi e diritti simili*

La voce rileva principalmente i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* delle società facenti parte di Tree Real Estate per euro 205 mila.

Il decremento netto di tale voce pari ad euro 189 mila è legato principalmente all'ammortamento del periodo pari ad euro 209 mila.

#### *Software*

Il saldo presenta un decremento netto di euro 317 mila, composto per euro 342 mila (di cui euro 131 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti) da capitalizzazioni per l'implementazione di software già esistenti e dal nuovo software relativo alla gestione delle perizie per la società Abaco Team S.p.A. e per euro 654 mila dal decremento dovuto agli ammortamenti del periodo. 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. La vita utile del software "Treeplat" è stata considerata superiore ai 5 anni.

#### *Immobilizzazioni in corso e acconti*

- Il saldo al 31 dicembre 2019 pari ad euro 131 mila era riferito per euro 21 mila al costo sostenuto per l'implementazione del software "JD Edwards EnterpriseOne" per la Capogruppo e per euro 110 mila ai costi sostenuti per il software *market report* per la società Tree Real Estate S.r.l.. Tali importi nel 2020 sono stati riclassificati nella voce *Software*.

Il saldo al 31 dicembre 2020 pari ad euro 247 mila è riferito:

- per euro 21 mila al costo sostenuto per l'implementazione del software "JD Edwards EnterpriseOne" per la Capogruppo;
- per euro mille al costo sostenuto per l'implementazione del sito Internet SantAndrea nella società Gabetti Agency S.p.A.;
- per euro 46 mila al costo sostenuto per l'implementazione e l'aggiornamento del sito Internet nella società Professionecasa S.p.A.;
- per euro 160 mila ai costi sostenuti per l'implementazione del software *treeplat* non ancora concluso per la società Tree Real Estate S.r.l.;
- per euro 19 mila ai costi sostenuti per un nuovo software per la gestione delle commesse nella società Gabetti Lab S.r.l..



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 8.171 mila, che sono relativi al Gruppo Tree Real Estate per euro 7.537 mila, alla società Monety S.r.l. 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 alla società Monety S.r.l. per euro 532 mila derivante dall'acquisizione della società Mutuisi S.r.l., si rimanda alla precedente Nota n. 2.

#### **Nota n. 4: Partecipazioni valutate ad equity**

La voce è composta dalle partecipazioni nella società Wikicasa S.r.l. e nella società NPLs Re\_Solutions S.r.l..

La partecipazione di Wikicasa S.r.l. è pari ad euro 556 mila ed è sostanzialmente allineata al valore del patrimonio netto della società.

La partecipazione di NPLs Re\_Solutions S.r.l. è iscritta per un valore pari ad euro 492 mila, con un avviamento implicito pari ad euro 397 mila la cui recuperabilità è stata verificata tramite test di impairment (vedasi Nota n. 2).

#### *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 32,82% indirettamente tramite Abaco Team SpA

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

#### **Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2020 (IFRS 12.B12)**

(i) Attività correnti	2.067.216
(ii) Attività non correnti	728.183
(iii) Passività correnti	- 733.041
(iv) Passività non correnti	- 2.062.358
(v) Ricavi	1.399.206
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 659.220
(ix) Totale conto economico complessivo	- 659.220



### Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	1.756.392
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 275.480
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	- 254.089
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 217.275
(e) Interessi attivi	0
(f) Interessi passivi	- 8.243
(g) Imposte sul reddito	-

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2020 ha subito una svalutazione pari ad euro 216 mila, determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2020 (32,82%) al risultato del periodo 01/01/2020 – 31/12/2020 (negativo di euro 659 mila), conseguito dalla società collegata. Al 31 dicembre 2020 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 556 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2020.

La società Wikicasa S.r.l. ha un'esposizione finanziaria verso il socio Abaco Team S.p.A. pari ad euro 275 mila, riferita al finanziamento fruttifero in essere regolato a tassi di mercato (Euribor 3 mesi + 2,00% di spread) e verso il nuovo socio Tecnomedia S.r.l. pari ad euro 254 mila, riferito al finanziamento fruttifero in essere anch'esso regolato a tassi di mercato (Euribor 3 mesi + 2,00% di spread) per una durata complessiva di 36 mesi a partire dalla data di erogazione (18 dicembre 2019). L'esposizione commerciale pari ad euro 224 mila è così composta: per euro 46 mila verso Gabetti Property Solutions S.p.A. e per euro 178 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 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..

#### **NPLs Re\_Solutions S.r.l.**

Corso Venezia n. 8

Quota di possesso 15,00% diretta

Metodo di consolidamento: patrimonio netto


**Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2020 (IFRS 12.B12)**

(i) Attività correnti	2.461.903
(ii) Attività non correnti	222.266
(iii) Passività correnti	- 2.031.368
(iv) Passività non correnti	- 652.801
(v) Ricavi	2.544.287
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	56.261
(ix) Totale conto economico complessivo	56.261

**Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)**

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	203.219
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 123.967
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	-
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 75.436
(e) Interessi attivi	3
(f) Interessi passivi	- 6.162
(g) Imposte sul reddito	- 37.871

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2020 è stata rivalutata di euro 8 mila. Tale rivalutazione è stata determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2020 (15,00%) al risultato del periodo 01/01/2020 – 31/12/2020 (positivo di euro 56.261), conseguito dalla società collegata. Al 31 dicembre 2020 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 492 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura al 31 dicembre 2020.

La società NPLs Re\_Solutions S.r.l. ha un'esposizione finanziaria verso il socio Gabetti Property Solutions S.p.A. pari ad euro 124 mila, riferita al finanziamento fruttifero in essere regolato a tassi di mercato (Euribor 3 mesi + 2,00% di spread). L'esposizione commerciale pari ad euro 1.111 mila è così composta: per euro 40 mila verso il socio Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 55 mila verso Abaco Team S.p.A., per euro 2 mila verso Patrigest S.p.A., per euro 2 mila verso Gabetti Lab S.r.l., per euro 11 mila verso Tree Real Estate S.r.l., per euro 26 mila verso Gabetti Franchising Agency S.r.l. e per euro 975 mila verso fornitori terzi.

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 NPLs Re\_Solutions S.r.l. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Gabetti Property Solutions S.p.A..



## Nota n. 5: Attività fiscali differite

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
- Imposte anticipate - IRES	3.224	3.388
- Imposte anticipate - IRAP	49	56
<b>Attività fiscali differite</b>	<b>3.273</b>	<b>3.444</b>

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 123.123 mila (euro 123.780 mila nel 2019).

Di tali perdite:

- sono iscritte in bilancio imposte differite attive con riferimento ad un ammontare di perdite pregresse utilizzabili (relative all'esercizio 2007 e 2008) per un importo corrispondente ad euro 5.612 mila;
- 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 117.511 mila (euro 117.656 nel 2019) 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 1.347 mila (euro 1.470 mila nel 2019);
- la mancata iscrizione di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 28.203 mila al 31 dicembre 2020 (euro 28.237 mila nel 2019).

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 379 mila include la quota a lungo termine relativa ai crediti finanziari infruttiferi nei confronti dei soci delle società deconsolidate nel mese di dicembre 2020 (Professionecasa Milano, Roma e Verona).

Tali crediti finanziari sono stati attualizzati alla media denaro/lettera IRS + 3% spread sulla base dei vari flussi di cassa. L'effetto d'attualizzazione è pari ad euro 37 mila.

### Nota n. 7: Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine

Tale voce pari ad euro 3 mila include i crediti d'imposta utilizzabili ai fini IRAP, in cinque quote annuali di pari importo, derivanti dalla trasformazione dell'ACE (Aiuto alla Crescita Economica – Legge n. 116 del 11/8/14).

L'importo si riferisce alla quota per l'anno 2022.

Si precisa che la quota del credito utilizzabile nel 2021, pari ad euro mille, è stata classificata tra gli altri crediti tributari a breve termine.

### Nota n. 8: Altre attività a lungo termine

	<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>Saldo 31.12.2019</b>
- Depositi cauzionali vari	<b>240</b>	234
- Fondo svalutazione su crediti immobilizzati	<b>-5</b>	<b>-5</b>
<b>Totale altre attività a MLT</b>	<b>235</b>	<b>229</b>

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.

Hanno avuto un incremento netto pari ad euro 9 mila dovuto principalmente a nuovi depositi cauzionali relativi al noleggio auto e alla sottoscrizione di nuovi contratti di affitto pari ad euro 13 mila, all'apporto di depositi cauzionali relativi a contratti di affitto da parte della nuova società acquisita Mutuisi S.r.l. pari ad euro 19 mila, compensati dalla restituzione di depositi cauzionali pari ad euro 10 mila e dal deconsolidamento della Professionecasa Roma e Professionecasa Verona per euro 16 mila.

Si precisa che il fondo svalutazione su crediti immobilizzati pari ad euro 5 mila è relativo alla svalutazione di alcuni depositi cauzionali in Professionecasa S.p.A. ritenuti di difficile esigibilità.



## ATTIVITA' CORRENTI

### 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:*

	<b>Saldo 31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
- Clienti per mediazioni immobiliari	1.682	798
- Clienti per attività di franchising	1.633	1.244
- Clienti per servizi tecnici	7.686	6.685
- Clienti per fatture da emettere	25.751	15.203
- Clienti per pratiche in contenzioso	7.523	7.016
- Altri	870	205
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>45.145</b>	<b>31.402</b>
<b>Totale fondi svalutazione crediti</b>	<b>-7.951</b>	<b>-7.359</b>
<b>Totale crediti netti verso clienti</b>	<b>37.194</b>	<b>24.043</b>

L'incremento netto pari ad euro 13.151 mila è dovuto principalmente a maggiori crediti per fatture da emettere, soprattutto relativi a Gabetti Lab in relazione alle attività svolte legate al business della riqualificazione energetica (superbonus, sismabonus).

Per la tipicità di questo business, rivolto prevalentemente a condomini, trascorre un lungo lasso di tempo tra il momento in cui il ricavo matura e viene perciò iscritto (alla delibera assembleare che accetta i lavori) e la partenza effettiva dei cantieri che corrisponde alle prime fatturazioni.

I crediti per fatture da emettere verso terzi si riferiscono principalmente ai servizi tecnici.

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.

Si precisa che al 31 dicembre 2019 tra i crediti verso clienti e nei fondi svalutazione crediti erano ricompresi i valori delle società Professionecasa Milano, Roma e Verona deconsolidate nel mese di dicembre 2020 rispettivamente pari ad euro 85 mila ed euro -3 mila.

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



Gruppo Gabetti

*Altri crediti a breve termine:*

	<b>Saldo 31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
- Risconti attivi	<b>725</b>	1.000
- Altri crediti	<b>686</b>	973
- Acconti a fornitori	<b>345</b>	197
- Crediti verso dipendenti	<b>27</b>	29
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>1.783</b>	<b>2.199</b>

Gli *altri crediti* includono principalmente i crediti rilevati da Abaco Team S.p.A. legati alla rifatturazione di spese vive sostenute su alcune commesse.

Si precisa che al 31 dicembre 2019 nella voce *risconti attivi* era ricompreso il valore riferito alle società Professionecasa Milano, Roma e Verona deconsolidate nel mese di dicembre 2020 pari ad euro 10 mila.

*Crediti tributari:*

	<b>Saldo 31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
- Erario c/IVA	<b>58</b>	135
- Altri crediti tributari	<b>1.004</b>	844
<b>Totale fondo svalutazione su crediti tributari</b>	<b>-153</b>	-218
<b>Totale altri crediti tributari</b>	<b>909</b>	<b>761</b>

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 prevalentemente composti da crediti IRES (ritenute d'acconto subite) e da crediti IRAP.

Tra i crediti IRAP è stato iscritto il credito derivante dalla trasformazione dell'ACE per i quinti residui utilizzabili nel 2021 per un totale di euro mille. La voce include anche i crediti IRAP derivanti dalla trasformazione dell'ACE del 2014 e non utilizzati in quanto, essendo scadute le cinque rate costanti, il credito non utilizzato è diventato illimitatamente utilizzabile a partire dal 2019. La quota residua post-utilizzo 2020 è pari ad euro 69 mila.



Gruppo Gabetti

Si precisa che la quota di credito di spettanza della Capogruppo, pari ad euro 53 mila, è stata interamente svalutata mediante l'iscrizione di un fondo svalutazione crediti a breve di pari importo in quanto si ritiene poco probabile l'esistenza in futuro di redditi imponibili ai fini IRAP.

Il fondo svalutazione crediti tributari, pari ad euro 153 mila, comprende anche la parziale svalutazione di altri crediti tributari in quanto è incerta la loro totale recuperabilità.

Si precisa che al 31 dicembre 2019 nella voce *erario c/IVA* era ricompreso il credito IVA della società Professionecasa Verona S.r.l. pari ad euro 5 mila e nella voce *altri crediti tributari* era ricompreso il credito IRAP della società Professionecasa Milano S.r.l. pari ad euro mille, entrambe deconsolidate nel mese di dicembre 2020.

#### Nota n. 10: Altri crediti finanziari a breve termine

La voce altri crediti finanziari a breve termine è così composta:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
<b>Attività finanziarie a BT</b>	<b>2.223</b>	<b>2.099</b>
Crediti per operazioni di locazione finanziaria	230	230
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-224	-224
<b>Totale crediti per operazioni di locazione fin.</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Crediti per mutui concessi	105.743	108.301
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-99.757	-102.131
Fondi svalutazione crediti	-4.211	-4.084
<b>Totale crediti per mutui concessi</b>	<b>1.775</b>	<b>2.086</b>
<b>Totale altri crediti finanziari BT</b>	<b>4.004</b>	<b>4.191</b>

Le attività finanziarie a breve termine verso altri sono rappresentate dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1,7 milioni sulla quale sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 23 mila (al lordo delle ritenute fiscali), dal finanziamento verso la società *Wikicasa S.r.l.* detenuto dalla società Abaco Team S.p.A. pari ad euro 275 mila, dal finanziamento verso la società *NPLs Re\_Solutions S.r.l.* detenuto dalla Capogruppo pari ad euro 124 mila e dalle quote a breve attualizzate relative ai finanziamenti detenuti verso i soci delle società Professionecasa Milano, Roma e Verona deconsolidate nel mese di dicembre per euro 101 mila.

La voce crediti per mutui concessi comprende la quota a breve termine dei crediti verso la clientela per operazioni di mutuo, concessi per acquisto o ristrutturazione di immobili, assistiti da garanzie ipotecarie.



Gruppo Gabetti

Nel corso dell'esercizio tale voce ha subito un naturale decremento dovuto ad incassi e chiusure di crediti per passaggi a perdita.

Per il dettaglio relativo alla scadenza dei crediti per mutui ed al loro *fair value* si rimanda alla successiva Nota n. 35.

### Nota n. 11: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2020 la voce risulta pari ad euro 7.466 mila, in aumento di euro 548 mila rispetto ad euro 6.918 mila di fine esercizio precedente, comprensiva di euro 133 mila di assegni.

Si evidenzia che al 31/12/2019 erano ricompresi i valori riferiti alle Professionicasa Milano, Roma e Verona deconsolidate nel mese di dicembre 2020 pari ad euro 184 mila.

Si precisa che il saldo al 31/12/2020 comprende i valori riferiti alla società Mutuisi S.r.l., acquisita nel corso del 2020, pari ad euro 102 mila.

### Posizione finanziaria netta

#### *Posizione Finanziaria Netta*

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo al 31 dicembre 2020 confrontata con l'anno precedente:

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2020	31.12.2019
Cassa	100	140
Depositi bancari e postali	7.233	6.752
Titoli e attività finanziarie correnti	133	26
Crediti finanziari correnti	2.223	2.099
<b>Liquidità</b>	<b>9.689</b>	<b>9.017</b>
Debiti verso banche	-10.043	-13.182
Debiti e passività finanziarie correnti	-2.616	-1.556
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.638	-1.735
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-14.297</b>	<b>-16.473</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-4.608</b>	<b>-7.456</b>
Crediti finanziari non correnti	379	0
Debiti verso banche	-569	-1.138
Debiti e passività finanziarie non correnti	-250	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-2.132	-3.353
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-2.572</b>	<b>-4.491</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-7.180</b>	<b>-11.947</b>



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

## **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**

In data 25 novembre 2020 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici n. 311.713 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di euro 797.985,28.

Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria A dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad euro 34.000,00 a capitale sociale e quanto ad euro 763.985,28 a riserva sovrapprezzo azioni.

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 26 novembre 2020 ed è stata recepita in data 1 dicembre 2020.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.801.000,00, suddiviso in numero 59.707.315 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

In data 30 dicembre 2020 è avvenuta la conversione integrale dei debiti chirografari residui di categoria A (NPL) pari complessivamente ad euro 1,6 milioni in patrimonio netto, in ottemperanza alle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti.

Si è conclusa, infatti, l'ulteriore esecuzione dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione ai titolari di crediti chirografari di categoria A di cui all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Sono state integralmente sottoscritte dai titolari di crediti chirografari di categoria A (NPL), tramite compensazione con i crediti chirografari residui di categoria A (NPL) di pari importo vantati dagli stessi nei confronti della Società, n. 628.251 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, al prezzo di Euro 2,56 per azione, per un controvalore complessivo di euro 1.608.322,56 (di cui Euro 68.514,00 da imputarsi a capitale ed Euro 1.539.808,56 a titolo di sovrapprezzo).

Il nuovo capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A., risulta pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in n. 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.



Gruppo Gabetti

---

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 11 gennaio 2021 ed è stata recepita in data 2 febbraio 2021.

### **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 2.356 mila, principalmente a seguito delle seguenti riduzioni:

- dell'avvenuta iscrizione al registro imprese dell'aumento di capitale sociale NPL 2019 per euro 34 mila,
- dalle perdite attuariali sul TFR per euro 24 mila,
- variazione di perimetro Monety S.r.l. per euro 12 mila,
- altre variazioni per euro 67 mila,

compensate da:

- il riporto a nuovo dell'utile dell'esercizio precedente per euro 121 mila,
- gli aumenti di capitale NPL per l'importo di euro 2.303 mila,
- la riserva c/aumento capitale sociale NPL 2020 per l'importo di euro 69 mila.

### **Nota n. 14: Patrimonio netto di terzi**

Al 31 dicembre 2020 tale voce è pari ad euro 769 mila ed accoglie il capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi per euro 440 mila e l'utile dell'esercizio di competenza di terzi per euro 329 mila.



## PASSIVITA' NON CORRENTI

### Nota n. 15: Debiti per finanziamenti a lungo termine

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
Finanziamenti Bancari MLT	<b>569</b>	<b>1.138</b>
Altri finanziamenti MLT	<b>2.382</b>	<b>3.353</b>
<b>Totale debiti per finanziamenti a lungo termine</b>	<b>2.951</b>	<b>4.491</b>

Al 31 dicembre 2020 la voce è riferita, per euro 569 mila, alla quota parte a medio-lungo termine imputabile alla riclassifica parziale di euro 2,3 milioni registrata al 31 dicembre 2018 dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment, scorporata dal Gruppo nel 2012 (garanzia originaria pari ad euro 4,5 milioni), per euro 2.132 mila alla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16 e per euro 250 mila e alla quota a medio-lungo termine del debito finanziario sorto per l'acquisizione della nuova società Mutuisi S.r.l.

Tale voce, al netto dell'effetto sopra indicato derivante dall'applicazione dell'IFRS 16, si è decrementata rispetto al 2019 di euro 569 a seguito del pagamento della seconda rata (di pari importo) relativa all'escussione della garanzia prestata a favore della BU Investment.

Al 31 dicembre 2020 il tasso medio annuo d'interesse del Gruppo Gabetti sui finanziamenti a lungo termine è stato pari allo 0,64%.

Ad oggi non risulta nessun debito finanziario scaduto e non vi sono elementi relativi all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 non rispettati.

### Nota n. 16: Passività fiscali differite

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
- Fondi per imposte differite - IRES	<b>307</b>	307
- Fondi per imposte differite - IRAP	<b>27</b>	27
<b>Totale passività fiscali differite</b>	<b>334</b>	<b>334</b>

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.



Gruppo Gabetti

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

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

	<b>Saldo 31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
<b>Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro</b>	<b>1.922</b>	<b>1.914</b>

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

<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>1.914</b>
- Quota maturata nell'esercizio	651
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-193
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-311
- Indennità liquidate nell'esercizio	-225
- Utili/perdite attuariali	29
- Cambio di perimetro	-10
- Acquisizione Mutuisi S.r.l.	66
<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>1.922</b>

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2020 sono state le seguenti:

#### Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato;
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

#### Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2020

- 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	-0,02%
----------------------------------------	--------



Gruppo Gabetti

Tasso annuo di inflazione	0,80%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	2,10%

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 22 mila positivi.

#### 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

**Tabella 7.1: Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 Dicembre 2020**  
**Defined Benefits of Obligation (DBO) al 31.12.2020**

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	186.068,50	182.668,53	181.808,94	186.973,73	183.497,53	185.299,68
Gabetti Property	494.377,37	485.799,72	483.503,02	496.794,97	487.608,21	492.738,01
Tree Real Estate	218.591,64	214.308,17	213.250,40	219.707,14	215.281,13	217.702,18
Profess. Casa	8.624,51	8.388,48	8.363,92	8.651,13	8.440,23	8.578,18
Patrigest	77.912,23	76.283,48	75.846,12	78.377,81	76.523,30	77.730,92
Abaco	778.778,54	762.856,37	760.345,05	781.446,48	765.942,17	776.039,47
Monety	82.947,69	80.872,57	80.621,95	83.217,60	81.629,00	82.220,12
Mutuisi	84.133,25	81.932,37	81.687,00	84.398,72	82.440,11	83.680,53
Profess Casa TO	7.831,85	7.616,21	7.592,06	7.858,03	7.661,55	7.792,47
Gabetti LAB	10.772,44	10.517,67	10.497,52	10.794,72	10.567,63	10.730,06
<b>Totale</b>	<b>1.950.038,02</b>	<b>1.911.243,57</b>	<b>1.903.515,98</b>	<b>1.958.220,33</b>	<b>1.919.590,86</b>	<b>1.942.511,62</b>



Tabella 7.2: Service Cost e Duration

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Agency	7.134,16	7,3
Gabetti Property	6.479,03	6,6
Tree Real Estate	7.942,09	7,4
Profess. Casa	3.107,43	11,2
Patrigest	8.805,16	9,3
Abaco	97.416,50	8,8
Monety	24.627,54	10,7
Mutuisi	21.689,11	10,8
Profess Casa TO	1.980,33	11,4
Gabetti LAB	7.828,27	12,2
<b>Totale</b>	<b>187.009,62</b>	

Anni	Erogazioni previste
1	384.061,34
2	244.110,71
3	233.671,34
4	213.606,86
5	214.342,08

**Nota n. 18: Fondi a lungo termine**

Trattasi del fondo rischi ed oneri per euro 2.223 mila relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del Piano 2013 – 2016 e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili.

In data 1 agosto 2019 Marcegaglia Investments S.r.l. ha acquistato parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione, e precisamente crediti chirografari per un importo di circa euro 40,1 milioni.

In forza dell'acquisto di detti crediti chirografari, Marcegaglia Investments S.r.l. è subentrata a far data dal 31 luglio 2019 in tutti i diritti ed obblighi vantati dagli istituti creditori cedenti ai sensi della suddetta Fideiussione.

Marcegaglia Investments S.r.l., in merito alla eventuale escussione della fideiussione, ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei crediti sia ipotecari che chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.



## PASSIVITA' CORRENTI

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

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
- Per fatture ricevute	7.564	6.174
- Per fatture da ricevere	19.247	7.712
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>26.811</b>	<b>13.886</b>
- Debiti verso dipendenti	1.678	1.519
- Altri debiti	365	298
- Altri risconti	1.989	1.911
- Debiti verso clienti	405	215
- Debiti verso l'Erario c/IVA	191	7
- Altri debiti tributari	22	36
- Debiti verso l'Erario c/Ritenute	596	514
- Debiti verso Ist.di Assist.e Previdenza	1.184	1.109
<b>Totale altri debiti</b>	<b>6.430</b>	<b>5.609</b>
<b>Totale debiti commerciali ed altre passività BT</b>	<b>33.241</b>	<b>19.495</b>

I debiti verso fornitori sono principalmente di natura commerciale per le forniture di beni e di servizi. L'incremento delle fatture da ricevere è principalmente imputabile a Gabetti Lab 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.

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 2020.

Si precisa che al 31/12/2019 erano ricompresi i valori riferiti alle società Professionecasa Milano, Roma e Verona deconsolidate nel mese di dicembre 2020 e più precisamente euro 66 mila nella voce debiti verso fornitori, euro 6 mila nella voce debiti verso dipendenti, euro 3 mila nella voce altri debiti, euro 7 mila nella voce debiti verso l'Erario c/IVA, euro 3 mila nella voce debiti verso l'Erario c/ritenute ed euro 5 mila nella voce debiti verso Istituti di Assistenza e Previdenza.



### ***Posizioni debitorie scadute***

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 4.482 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 325 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti. L'attività connessa alla gestione del capitale circolante prosegue in modo regolare ed incassi e pagamenti avvengono in maniera ordinaria.

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

### **Nota n. 20: Debiti per imposte sul reddito**

Tale voce pari ad euro 102 mila al 31 dicembre 2020 accoglie il debito per imposta IRAP per alcune società del Gruppo.

### **Nota n. 21: Debiti finanziari a breve termine**

	<b>Saldo 31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
- Finanziamenti bancari	<b>10.043</b>	13.181
- Altri finanziamenti	<b>4.254</b>	3.292
<b>Totale debiti finanziari a BT</b>	<b>14.297</b>	<b>16.473</b>

Al 31 dicembre 2020 i finanziamenti bancari pari ad euro 10.043 mila si riferiscono alla quota a breve ricompresa nell'Accordo di Ristrutturazione del Debito. Tale voce si è decrementata rispetto al 2019 per euro 3.138 mila principalmente a seguito della riclassifica di euro 1.026 mila negli altri finanziamenti, a seguito della cessione da parte di Banca Monte Paschi di parte dei crediti vantati verso il Gruppo Gabetti disciplinati dall'Accordo di Ristrutturazione ad Amco S.p.A e per euro 1.938 mila a seguito della intera conversione dei debiti di categoria A (NPL) in capitale avvenuta a fine 2020.

La voce altri finanziamenti include la quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2020 relativo all'applicazione del principio contabile IFRS 16 pari ad euro 1.638 mila, la quota a breve del debito relativo all'acquisizione della nuova società Mutuisi pari ad euro 300 mila e la quota a breve del debito verso Kerma Spv e Amco S.p.A. (crediti ceduti dagli istituti bancari relativi all'Accordo di Ristrutturazione) per euro 2.315 mila.



## Nota n. 22: Fondi per rischi ed oneri

	<b>Saldo 31.12.2020</b>	Saldo 31.12.2019
- Altri fondi rischi	<b>116</b>	186
<b>Totale fondi rischi ed oneri</b>	<b>116</b>	<b>186</b>

La voce fondi rischi ed oneri nel corso dell'esercizio 2020 si è decrementata di euro 70 mila soprattutto a seguito della chiusura di controversie legali riferite a Gabetti Agency S.p.A. per euro 144 mila, compensata dallo stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti alla Capogruppo per euro 46 mila e alla Gabetti Agency S.p.A. per euro 25 mila e per la copertura di rischi vari riferiti alla società Gabetti Franchising Agency S.r.l. per euro 4 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 Capogruppo per euro 46 mila, alla Gabetti Agency S.p.A. per euro 22 mila e ad Abaco Team S.p.A. per euro 20 mila, dallo stanziamento per copertura di controversie diverse riferite a Gabetti Agency S.p.A. per euro 13 mila, dallo stanziamento per rischi diversi riferiti alla società Gabetti Franchising Agency S.r.l., relativamente alla rideterminazione dell'agevolazione Patent Box per l'anno 2015, per euro 9 mila e dallo stanziamento residuo 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.

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 attualizzati in quanto l'effetto non è significativo.

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

<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	
Saldo al 01/01/2020	186
- accantonamenti dell'esercizio	391
- utilizzi per oneri	-461
<b>Totale fondi per rischi ed oneri al 31/12/2020</b>	<b>116</b>



## ALTRE INFORMAZIONI

### *Consolidato fiscale*

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. nell'anno 2011 (incorporata in Cifin S.p.A. a sua volta incorporata nella società Investment & Development S.p.A.) le perdite residue prodotte dalla "Consolidata" sono rimaste nella disponibilità della "Consolidante" Gabetti Property Solutions S.p.A..

In caso di effettivo utilizzo di tali perdite da parte della "Consolidante", ovvero nel momento in cui tali perdite avrebbero potuto essere utilizzate da Investment & Development S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A. si impegna a riconoscere a Investment & Development S.p.A. il credito per imposta che ne deriverà.

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2020, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 85 mila.

In caso di cessazione di almeno una delle società, le perdite che non fossero utilizzate, non andrebbero più indennizzate.

### **Fidejussioni**

Gabetti Property Solutions S.p.A. si era costituito fideiussore 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 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 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.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, 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. Sulla base degli elementi a disposizione, allo stato, si ritiene tale attivazione possibile e quindi ne viene data *disclosure* in questa sessione.



## Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2020 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 Banca Carige S.p.A.
- Gabetti Agency S.p.A. - euro 435 mila per depositi di clienti immobiliari.

## Garanzie

- Al 31/12/2019 sussiste una garanzia per l'importo massimo di euro 260 mila, oltre le indicizzazioni, su un immobile condotto in locazione dal Gruppo a tutela della proprietà, che opererà al verificarsi di determinate condizioni contrattualmente previste.

## Passività potenziali

Il Gruppo ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie di Irpeg e Ilor per annualità remote per le quali i rischi fiscali non sono quantificabili o il contraddittorio è in corso di trattazione. Trattasi nello specifico delle seguenti posizioni.

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

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

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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A./Eredi del sig. Mauro Ceccarini

Autorità Giudiziaria: Tribunale di Milano giudice Dott.ssa Maria Grazia Florio, R.G. n. 4930/2020

Oggetto: con ricorso iscritto a ruolo in data 18.06.2020, gli eredi del sig. Ceccarini hanno convenuto in giudizio la società Gabetti Property Solutions S.p.A., per (i) l'accertamento della responsabilità in capo a quest'ultima della responsabilità ex art. 2087 c.c., nella sua qualità di successore della Società Ligure di Armamento, nella causazione del danno biologico patito dal defunto sig. Mauro Ceccarini tra la diagnosi della malattia e l'evento morte e per l'effetto, (ii) la condanna della Gabetti Property Solutions s.p.a. al pagamento in favore delle sig.re Carla Savi, Elena Ceccarini e Cristina Ceccarini dell'importo di Euro 346.122,80 a titolo risarcimento, oltre



rivalutazione monetaria e interessi legali, detratto quanto liquidato dall'INAIL a titolo di rendita ai superstiti.

Stato della controversia: la Società si è tempestivamente costituita e la prossima udienza è fissata al 25 marzo 2021.

Valore della causa: Euro 346.122,80 oltre rivalutazione monetaria e interessi legali.

Rischio soccombenza: possibile

#### MONETY S.R.L.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano

In data 3 luglio 2018 la società ha ricevuto un invito a comparire per l'instaurazione del contraddittorio ed eventuale definizione dell'accertamento in relazione alla cessione del ramo d'azienda costituito dall'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa dalla società Finitalica s.r.l. alla società Monety s.r.l.

Contestazione: l'Ufficio ha rettificato in aumento, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, il valore complessivo di cessione del ramo d'azienda relativo all'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa, ceduto per un corrispettivo pari ad euro 250.000, rideterminandolo in euro 1.905.374.

Maggiore imposta ed interessi richiesti: euro 51.261,04;

In data 18 luglio 2018 le parti hanno incontrato in contraddittorio l'Ufficio e nel corso dell'incontro hanno precisato che la scelta e la metodologia operata dal perito per la valutazione del ramo d'azienda ceduto sono idonee al caso specifico.

In data 25 ottobre 2018, vista la documentazione prodotta dalle parti, l'Ufficio ha rettificato il valore complessivo del ramo d'azienda ceduto, rideterminandolo in euro 1.610.070 e richiedendo una maggiore imposta pari ad euro 40.802 e sanzioni pari ad euro 13.601.

Stato: avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n. 2017 1T 038377 000 la società ha notificato alla controparte Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano in data 17 gennaio 2019 ricorso con istanza di reclamo e proposta di mediazione ai sensi dell'art. 17 bis del D. Lgs. 546/92. A seguito del ricevimento di una proposta di mediazione con riduzione delle sole sanzioni, la società in data 13 maggio 2019 ha depositato il ricorso presso la commissione tributaria provinciale di Milano.

Con sentenza depositata il 5 febbraio 2020 la Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha accolto il ricorso di Monety S.r.l. e compensato tra le parti le spese di giudizio.

In data 13 luglio 2020 l'Ufficio ha notificato appello avverso la sentenza di primo grado. In data 10/09/2020 la società ha depositato le proprie controdeduzioni. Non è ancora stata fissata udienza di secondo grado.

#### PROFESSIONECASA S.p.A.

La controversia trae origine da due contratti sottoscritti tra Professionecasa e una società affiliata che ha citato in giudizio Professionecasa per sentire pronunciare la nullità, o comunque la risoluzione dei contratti e per chiedere il risarcimento danni.

Professionecasa si costituiva contestando le eccezioni di controparte ed evidenziando la totale strumentalità della citazione in giudizio, evidentemente volta a bloccare il procedimento monitorio che l'Affiliante stava per intraprendere e preconstituire così un'infondata giustificazione all'inadempimento dell'affiliato agli obblighi contrattuali.

Professionecasa ha svolto domanda volta ad ottenere il pagamento di quanto dovutole dall'affiliato.



Gruppo Gabetti

---

Il Giudice di primo grado ha accolto la domanda dell'affiliato relativa all'inadempimento di Professionecasa e ha ritenuto che a quest'ultima nulla fosse dovuto. Il Giudice di primo grado ha rigettato la richiesta di risarcimento danni dell'affiliato.

E' in corso l'appello in cui ciascuna parte ha ribadito la propria posizione.

Valore della causa: Euro 99.374,88.

Rischio di soccombenza: possibile.

ABACO TEAM S.p.A.

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

Il Giudice di prime cure ha accolto la domanda di Europol ritenendo che il contratto inizialmente stipulato da Abaco in proprio (poiché il Condominio non era ancora venuto in essere) non è mai stato ceduto al Condominio tant'è che non vi è prova della cessione ed anzi Europol a conferma della non avvenuta cessione ha continuato ad emettere le fatture ad Abaco. Abaco ha proposto appello contestando la parte della sentenza ove il Giudice afferma che "nel caso di specie non vi è prova in relazione all'invocata cessione del contratto de quo, del consenso dell'opposta".

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

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

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

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

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

Rischio di soccombenza: possibile.

GABETTI AGENCY S.p.A.

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

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

Paoletti ha fatto opposizione sostenendo che l'inadempimento sia ascrivibile a Eurocontrol.

Eurocontrol costituendosi ha chiesto di poter chiamare in causa Gabetti per responsabilità professionale per non avere informato parte promissaria acquirente di vizi e abusi relativi all'immobile nonostante la società di mediazione ne fosse edotta.

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

La causa è in corso in attesa della prima udienza.

Valore della causa: Euro 11.400,00.

Rischio di soccombenza: possibile.



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.

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

### Nota n. 23: Ricavi

Il dettaglio della voce Ricavi risulta essere il seguente:

	Anno 2020	Anno 2019
- Intermediazione immobiliare	9.975	13.006
- Fees e royalties da franchising	9.154	8.949
- Segnalazioni di mutui e leasing	5.864	3.720
- Valutazioni immobiliari	2.339	3.453
- Servizi tecnici e altri servizi immobiliari	36.200	23.083
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>63.532</b>	<b>52.211</b>

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.

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)	In time (IT) - Over time (OT)			
				2021	2022	2023	2024
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.	9.975	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 adempiute in concomitanza della stipula del contratto) e in parte vengono spalmate lungo la durata contrattuale (mediamente assunta di 5 anni).	1.022	IT/OT	80	80	80	80
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).	7.935	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	38.538	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).	5.864	IT				
Altri	Altri - Voci di ricavo residuali, prevalentemente legate a servizi accessori alle reti franchising	198	IT				
		<b>63.532</b>		<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

## Nota n. 24: Altri proventi

La voce Altri proventi risulta in dettaglio così composta:

	Anno 2020	Anno 2019
- Affitti attivi	0	3
- Risarcimento danni clienti su interm. imm.re	57	37
- Contributi pubblicità su intermed. imm.re	75	70
- Rimborsi spese da clienti	103	114
- Sopravvenienze attive	400	241
- Plusvalenze su immobilizzazioni materiali e imm.	2	0
- Altri proventi	1.775	756
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>2.412</b>	<b>1.221</b>

L'incremento degli altri ricavi e proventi è principalmente riferito a ricavi non ripetibili tra i quali un rimborso assicurativo nella Capogruppo pari ad euro 394 mila ed i contributi per



Gruppo Gabetti

L'organizzazione e partecipazione alla convention "Home Together" nella società Gabetti Lab S.r.l. pari ad euro 733 mila.

### Nota n. 25: Costi del personale

Al 31 dicembre 2020 il costo del personale ammonta ad euro 11.930 mila e si decrementa rispetto all'anno precedente di euro 817 mila, principalmente a seguito del ricorso agli ammortizzatori sociali e ad una riorganizzazione nella Capogruppo.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2020	Anno 2019
Salari e stipendi	<b>8.452</b>	9.192
Oneri sociali	<b>2.826</b>	2.981
Accantonamento TFR	<b>651</b>	573
Altri costi per personale	<b>1</b>	1
<b>Costi del personale</b>	<b>11.930</b>	<b>12.747</b>

Di seguito la suddivisione del personale dipendente per categoria:

	31.12.2020	31.12.2019
- Dirigenti	14	12
- Quadri	26	26
- Impiegati	160	154
- Portieri	32	33
<b>Totale dipendenti</b>	<b>232</b>	<b>225</b>

	Media giornaliera 2020	Media giornaliera 2019
- Dirigenti	15	12
- Quadri	26	25
- Impiegati	154	148
- Portieri	32	34
<b>Totale dipendenti</b>	<b>227</b>	<b>219</b>



## Nota n. 26: Ammortamenti e svalutazioni

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

	Anno 2020	Anno 2019
<b><u>Ammortamenti</u></b>		
Diritto d'uso immobili	1.437	1.470
Diritto d'uso automezzi	266	212
Mobili e attrezzature ufficio	60	53
Macchine elettroniche	62	53
Altre immobilizzazioni materiali	3	4
Migliorie beni di terzi	173	155
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>	<b>2.001</b>	<b>1.947</b>
Concessioni, licenze, marchi	209	208
Software	654	619
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</b>	<b>863</b>	<b>827</b>
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>2.864</b>	<b>2.774</b>

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 1.437 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 266 mila).

## Nota n. 27: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:



Gruppo Gabetti

	Anno 2020	Anno 2019
- Costi pubblicitari	1.111	1.389
- Provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori	10.103	8.769
- Consulenze professionali	2.827	2.020
- Consulenze legali	429	531
- Emolumenti amministratori e sindaci	1.425	1.333
- Lavorazioni esterne (costi per commessa)	22.143	13.817
- Postali, telefoniche ed energia	313	345
- Assicurazioni	258	230
- Servizi per il personale	505	891
- Pulizia uffici	107	112
- Manutenzioni e riparazioni ordinarie	1.237	1.027
- Oneri bancari	94	88
- Meeting e formazione	164	276
- Altri costi	3.773	1.901
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>44.489</b>	<b>32.729</b>

La voce costi per servizi si è incrementata di euro 11.760 mila principalmente con riferimento alla voce lavorazioni esterne per le società Abaco Team S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Patrigest S.p.A. e Gabetti LAB S.r.l., (+8.325 mila) e alle provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori in aumento di euro 1.334 mila conseguenza dell'incremento dei ricavi, all'aumento degli altri costi (+1.872 mila) soprattutto legati alla gestione degli eventi in Gabetti LAB S.r.l. e alle consulenze professionali (+806 mila), ai costi per manutenzioni e riparazioni ordinarie (+210 mila), agli emolumenti amministratori e sindaci (+92 mila) e ai costi per assicurazioni (+27 mila). Di contro, si registra un decremento dei costi pubblicitari (-278 mila), dei costi per servizi per il personale (-386 mila), dei costi per meeting e formazione (-112 mila), per consulenze legali (-102 mila) ed utenze (-32 mila).

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

Le consulenze professionali sono composte da consulenze amministrative e audit bilancio per euro 470 mila, da consulenze tecniche immobiliari per euro 985 mila e da altre consulenze per euro 1.372 mila.

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



## Nota n. 28: Altri costi operativi

	Anno 2020	Anno 2019
Godimento beni di terzi		
- Canoni di locazione immobili	512	412
- Noleggio di autovetture ed attrezzature	419	418
Totale godimento beni di terzi	<b>931</b>	<b>830</b>
Totale altre svalutazioni immobilizzazioni	<b>5</b>	<b>0</b>
Totale svalutazione crediti dell'attivo circolante	<b>1.604</b>	<b>1.285</b>
Totale accantonamenti altri fondi rischi	<b>391</b>	<b>492</b>
Altri costi		
- Imposte e tasse	443	332
- Valori bollati	29	48
- Materiali di consumo	104	130
- Sopravvenienze passive	919	598
- Altri oneri di gestione	1.871	1.057
Totale altri costi	<b>3.366</b>	<b>2.165</b>
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>6.297</b>	<b>4.772</b>

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante si riferisce per euro 348 mila ad Abaco Team S.p.A., per euro 424 mila a Gabetti Agency S.p.A., per euro 552 mila al Gruppo Tree Real Estate, per euro 68 mila a Patrigest S.p.A., per euro 90 mila a Monety S.r.l., per euro 35 mila a Mutuisi S.r.l., per euro 81 mila a Gabetti LAB S.r.l. e per euro 6 mila ad Abaco Team Engineering S.r.l..

L'accantonamento altri fondi rischi comprende principalmente lo stanziamento per copertura di costi per controversie legali relative a risoluzioni di rapporti di lavoro per la Capogruppo (euro 362 mila) e per Gabetti Agency S.p.A. (euro 25 mila) e lo stanziamento per rischi diversi per Gabetti Franchising Agency S.p.A. (euro 4 mila).

Si precisa che la voce altri oneri di gestione al 31 dicembre 2020 include i costi, non ripetibili, sostenuti per la convention aziendale svoltasi nel mese di gennaio per euro 1.156 mila.



### Nota n. 29: Ricavi finanziari

	Anno 2020	Anno 2019
- Plusvalenza da deconsolidamento	66	450
- Interessi di mora incassati	39	112
Totale proventi per mutui concessi	39	112
- Interessi attivi bancari	1	2
- Altri proventi finanziari	31	34
Totale altri proventi finanziari	32	36
<b>Totale ricavi finanziari</b>	<b>137</b>	<b>598</b>

I ricavi finanziari sono pari ad euro 137 mila e accolgono principalmente la plusvalenza riveniente dal deconsolidamento delle società Professionecasa Milano S.r.l., Professionecasa Roma S.r.l. e Professionecasa Verona S.r.l., a seguito della perdita del controllo sulle partecipate avvenuta per cessione dell'intera quota in data 2 dicembre 2020. Il deconsolidamento ha determinato la rettifica del risultato di cessione iscritto nel bilancio civilistico di Tree Real Estate S.r.l. (minusvalenza di euro 325 mila) per tenere conto della contribuzione delle entità cedute al patrimonio netto consolidato ante cessione, con la conseguente rilevazione di una plusvalenza finale di 66 mila euro.

### Nota n. 30: Costi finanziari

	Anno 2020	Anno 2019
Interessi debiti BT verso banche	73	98
Interessi debiti BT verso altri istituti finanziari	18	12
Altri oneri finanziari	252	65
<b>Totale costi finanziari</b>	<b>343</b>	<b>175</b>

L'aumento degli altri oneri finanziari è principalmente dovuto all'effetto del rientro dei costi ammortizzati relativi alle consulenze sulla ristrutturazione del debito a seguito della chiusura del debito di categoria A oltre agli effetti d'interesse derivanti dalle passività finanziarie iscritte per IFRS 16.



Gruppo Gabetti

Gli interessi verso altri istituti finanziari per euro 18 mila si riferiscono al debito oggetto di cessione da IntesaSanPaolo alla società Kerma SPV S.r.l. e dal Monte dei Paschi di Siena alla società Amco.

### Nota n. 31: Rettifiche di valore su crediti finanziari

	Anno 2020	Anno 2019
<b>Rettifiche di valore su crediti finanziari</b>	<b>-201</b>	<b>-239</b>

La voce si riferisce all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per mutui.

### Nota n. 32: Valutazione di attività finanziarie

La voce pari ad euro 208 mila si riferisce alla svalutazione pro quota della partecipazione della società Wikicasa S.r.l. per euro 216 mila, detenuta per il 32,82% da Abaco Team S.p.A. e alla rivalutazione pro quota della partecipazione della società NPLs Re\_Solutions S.r.l. per euro 8 mila, detenuta per il 15% dalla Capogruppo, in applicazione dell'*equity method*.

### Nota n. 33: Imposte sul reddito

	Anno 2020	Anno 2019
- Ires dell'esercizio	0	4
- Irap dell'esercizio	273	226
- Imposte anticipate nuove iscrizioni	-136	-64
- Imposte anticipate utilizzi	297	109
- Imposte differite nuove iscrizioni	27	46
- Imposte differite utilizzi	-11	-5
- Imposte esercizi precedenti	-49	-11
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>401</b>	<b>305</b>

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.

Si segnala che le società Abaco Team S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Gabetti Lab S.r.l., Gabetti Franchising Agency S.r.l., Grimaldi Franchising S.p.A., Monety S.r.l. hanno beneficiato



Gruppo Gabetti

dell'abbuono del saldo Irap 2019 e del primo acconto Irap 2020 ai sensi di quanto previsto dall'art. 24 comma 3 del DL 34/2020 per un totale di euro 129 mila.

#### 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.

#### **Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2019	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	233			233	7-8
Crediti commerciali	24.240			24.240	9
Attività finanziarie correnti	2.451	1.706		4.157	10
Disponibilità liquide	6.918			6.918	11
<b>TOTALE</b>	<b>33.842</b>	<b>1.706</b>		<b>35.548</b>	



Gruppo Gabetti

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2019	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Debiti verso banche M/L T	1.138			1.138	15
Altre passività finanziarie M/L T	3.353			3.353	15
Debiti verso banche BT	13.181			13.181	21
Debiti verso fornitori	14.102			14.102	19
Altre passività finanziarie	3.292			3.292	21
<b>TOTALE</b>	<b>35.066</b>			<b>35.066</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	238			238	7-8
Crediti commerciali	37.539			37.539	9
Attività finanziarie correnti	2.281	1.723		4.004	10
Disponibilità liquide	7.466			7.466	11
<b>TOTALE</b>	<b>47.524</b>	<b>1.723</b>		<b>49.247</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	NOTE
Debiti verso banche M/L T	569			569	15
Altre passività finanziarie M/L T	2.382			2.382	15
Debiti verso banche BT	10.043			10.043	21
Debiti verso fornitori	27.216			27.216	19
Altre passività finanziarie	4.254			4.254	21
<b>TOTALE</b>	<b>44.464</b>			<b>44.464</b>	

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:



Gruppo Gabetti

<b>Per crediti finanziari per mutui</b>	<b>Saldo all'1/1/2020</b>	<b>Utilizzo</b>	<b>Accantonamento</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>
Fondo svalutazione crediti	4.084	(160)	287	4.211
Fondo svalutazione per interessi di mora	102.131	(2.374)	0	99.757
<b>Totale fondi</b>	<b>106.215</b>	<b>(2.534)</b>	<b>287</b>	<b>103.968</b>

<b>Per altri crediti finanziari</b>	<b>Saldo all'1/1/2020</b>	<b>Utilizzo</b>	<b>Accantonamento</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>
Fondo svalutazione per interessi di mora	223	0	0	223
<b>Totale fondi</b>	<b>223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>223</b>

<b>Per crediti commerciali</b>	<b>Saldo all'1/1/2020</b>	<b>Utilizzo</b>	<b>Accantonamento</b>	<b>Saldo al 31/12/2020</b>
Fondo svalutazione crediti	7.359	(1.012)	1.604	7.951
<b>Totale fondi</b>	<b>7.359</b>	<b>(1.012)</b>	<b>1.604</b>	<b>7.951</b>

### *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 2019 e al 31 dicembre 2020, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.



Gruppo Gabetti

Valori espressi in migliaia di Euro

31 dicembre 2019	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza	0	0	1.706	1.706
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.706</b>	<b>1.706</b>

Valori espressi in migliaia di Euro

31 dicembre 2020	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.723	1.723
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.723</b>	<b>1.723</b>

### *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 2019	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	112	21		133	9,10
Attività disponibili per la vendita		17			10
Passività a Fair Value (TFR)			(128)	(128)	17
<b>TOTALE</b>	<b>112</b>	<b>38</b>	<b>(128)</b>	<b>5</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2020	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	39	86		125	9-10
Attività disponibili per la vendita		17			10
Passività a Fair Value (TFR)			(24)	(24)	17
<b>TOTALE</b>	<b>39</b>	<b>103</b>	<b>(24)</b>	<b>101</b>	

### *Rischio di cambio*

Il Gruppo non è esposto a tale rischio



Gruppo Gabetti

### ***Rischio di prezzo***

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

### ***Rischio di tasso di interesse***

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di *sensitivity* alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 *bps* sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico d'esercizio e del Patrimonio Netto conseguente l'analisi di *sensitivity* effettuata, al netto degli effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota teorica vigente.

*(valori in migliaia di euro)*

Anni	Risultato Economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
<b>2019</b>	52	(52)	0	0	52	(52)
<b>2020</b>	50	(50)	0	0	50	(50)

Si precisa che l'analisi di *sensitivity* è stata calcolata sul debito bancario. Si precisa che al 31 dicembre 2020, la parte di debito chirografario di Cat. A - NPL non disciplinato da condizioni a tasso fisso finito (pari ad euro 2.406 mila in linea capitale al 31 dicembre 2019), non è più presente in quanto è stato totalmente convertito in capitale in data 30 dicembre 2020.

### ***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.



Gruppo Gabetti

**2019**

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 ann	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Debiti v/banche per c/c passivi	14.31	0	13.11	1.13	0	14.31	15-21
Finanziamenti	1.55	0	1.55	0	0	1.55	15-21
Altre passività finanziarie	5.08	0	1.73	3.34	5	5.08	15-21
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>20.964</b>	<b>0</b>	<b>16.473</b>	<b>4.486</b>	<b>5</b>	<b>20.964</b>	

**2020**

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 ann	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Debiti v/banche per c/c passivi	35.06	0	10.04	56€	0	10.61	15-21
Finanziamenti	1.55	0	2.61	25€	0	2.86	15-21
Altre passività finanziarie	5.08	0	1.63	2.10	25	3.77	15-21
<b>Totale</b>	<b>41.71</b>	<b>0</b>	<b>14.297</b>	<b>2.926</b>	<b>25</b>	<b>17.24€</b>	

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.



Gruppo Gabetti

2019

## SITUAZIONE CREDITI

Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
<b>Crediti</b>					
Crediti per mutui	2.086	0	2.086	2.086	4.084
Altri clienti	24.240	9.608	8.364	17.972	7.428
<b>Totale</b>	<b>26.326</b>	<b>9.608</b>	<b>10.450</b>	<b>20.058</b>	<b>11.512</b>
<b>Crediti finanziari</b>					
Depositi bancari	6.752				
Denaro e valori in cassa	166				
Altri crediti finanziari (correnti)	2.105				
<b>Totale</b>	<b>9.023</b>				

2020

## SITUAZIONE CREDITI

Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
<b>Crediti</b>					
Crediti per mutui	1.774	0	1.774	1.774	4.211
Altri clienti	37.539	18.715	8.721	27.436	7.951
<b>Totale</b>	<b>39.313</b>	<b>18.715</b>	<b>10.495</b>	<b>29.210</b>	<b>12.162</b>
<b>Crediti finanziari</b>					
Crediti finanziari (non correnti)	379				
Depositi bancari	7.233				
Denaro e valori in cassa	233				
Altri crediti finanziari (correnti)	2.230				
<b>Totale</b>	<b>10.075</b>				

## Nota n. 36: Informativa di Settore

## Informazioni settoriali

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.

La capogruppo *Gabetti Property Solutions S.p.A.* e le sue controllate, puntando a rafforzare ulteriormente il marchio Gabetti nel mercato di riferimento, perseguono i propri obiettivi di crescita dei risultati operativi attraverso lo sviluppo dell'attività *core* dell'intermediazione immobiliare, anche comprensiva dell'attività del *franchising* immobiliare (*Agency*), in aggiunta all'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari (*Finance*) e di erogazione di servizi tecnici a supporto degli operatori del settore



immobiliare (*Technical Services*), evidenziando pertanto un modello di *business* basato esclusivamente sui servizi immobiliari, con un posizionamento sul mercato che garantisca l'indipendenza, a conferma del ruolo di *leadership* nel mercato dei servizi immobiliari.

Il Gruppo Gabetti opera pertanto nei seguenti segmenti di business:

- **Agency** - intermediazione immobiliare *Retail* (tramite reti in franchising ed attraverso agenzie dirette *Professionecasa*), *Corporate*, *Home Value* (già *Frazionamenti e Cantieri*) e *Luxury* nel settore degli immobili di prestigio con il marchio "*Santandrea*" (tramite rete diretta);
- **Finance** - intermediazione di prodotti finanziari (mutui, assicurazioni, *leasing* abitativi, cessioni del quinto) tramite una rete di propri consulenti del credito con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari grazie anche ad un accordo in esclusiva sottoscritto con le reti *Gabetti Franchising*, *Grimaldi* e *Professionecasa*;
- **Technical Services** - servizi di consulenza ad alto valore aggiunto in ambito immobiliare, valutazioni, perizie, *due diligence* tecniche, urbanistiche ed ambientali, ricognizioni, censimenti e regolarizzazioni, *property* e *facility management* e *loans services* e servizi legati alla rete *Gabetti Condominio* (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e alla rete *Gabetti Tec* (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici) ed in via residuale nella linea "**Altri Business**", *non-core* per il Gruppo, finalizzata a rimborsare il debito chirografario di categoria A - NPL alla stessa allocato.

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 2020 e 31 dicembre 2019.



Gruppo Gabetti

Dicembre 2020 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	FINANCIAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	20.074	38.361	5.948	72	64.455		64.455			
Ricavi da altri segmenti	46	492	0		538		538			
<b>Totale Ricavi</b>	<b>20.120</b>	<b>38.853</b>	<b>5.948</b>	<b>72</b>	<b>64.993</b>	<b>0</b>	<b>64.993</b>	951	65.944	1
Totale Costi operativi	(19.290)	(34.934)	(6.080)	(522)	(60.826)	1.204	(59.622)			
<b>Ebitda</b>	<b>830</b>	<b>3.919</b>	<b>(132)</b>	<b>(450)</b>	<b>4.167</b>	<b>1.204</b>	<b>5.371</b>			
Ammortamenti e svalutazioni						(4.674)	(4.674)	1.010	(2.864)	2
Accantonamenti						(391)	(391)	190	(201)	
Proventi ed oneri da partecipazioni						(142)	(142)	(66)	(208)	
Proventi finanziari						32	32	105	137	
Oneri finanziari						(447)	(447)	104	(343)	
Imposte						(401)	(401)	0	(401)	
(Utili) perdita dell'esercizio di comp. terzi						(329)	(329)	0	(329)	
<b>Risultato Netto</b>								0	<b>(981)</b>	
<b>Valore delle attività di segmento</b>	<b>24.396</b>	<b>31.748</b>	<b>2.624</b>	<b>3.081</b>	<b>61.849</b>	<b>8.357</b>	<b>70.206</b>	0	<b>70.206</b>	

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 538 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Costi infragruppo settore "Agency" gestionalmente stomati direttamente dai ricavi (-Euro 207 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 575 mila).

Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 39 mila) nel civilistico riclassificati nei proventi finanziari.

Ricavi contributo convention settore "Technical Services" per euro -744 mila riclassificati gestionalmente a storno costi convention ed invece presenti nei ricavi del civilistico.

Plusvalenza ordinaria immobilizzazioni immateriali per (-Euro 2 mila) nel gestionale riclassificata negli ammortamenti.

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 1.604 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 201 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.

Svalutazioni immobilizzazioni immateriali (+Euro 5 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Dicembre 2019 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	FINANCIAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	23.107	26.296	3.826	198	53.427		53.427
Ricavi da altri segmenti	235	245	0		480		480
<b>Totale Ricavi</b>	<b>23.342</b>	<b>26.541</b>	<b>3.826</b>	<b>198</b>	<b>53.907</b>	<b>0</b>	<b>53.907</b>
Totale Costi operativi	(20.523)	(24.112)	(3.851)	(663)	(49.149)	377	(48.772)
<b>Ebitda</b>	<b>2.819</b>	<b>2.429</b>	<b>(25)</b>	<b>(465)</b>	<b>4.758</b>	<b>377</b>	<b>5.135</b>
Ammortamenti e svalutazioni						(4.298)	(4.298)
Accantonamenti						(492)	(492)
Proventi ed oneri da partecipazioni						267	267
Proventi finanziari						35	35
Oneri finanziari						(237)	(237)
Imposte						(305)	(305)
(Utili) perdita dell'esercizio di comp. terzi						16	16
<b>Risultato Netto</b>							<b>121</b>
<b>Valore delle attività di segmento</b>	<b>23.793</b>	<b>20.253</b>	<b>1.518</b>	<b>3.409</b>	<b>48.973</b>	<b>9.389</b>	<b>58.362</b>

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di business si rimanda a quanto espresso in relazione sulla gestione.

Milano, 19 marzo 2021

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 2020

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali

Prospetto della 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 2020

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2020 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2020 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.	1.260	26.257
- Contributo società controllate	2.731	25.139
- Scritture di consolidamento:		
Valutazione acquisizione controllo Tree Real Estate	0	12.832
Effetto valutazione IAS su portafoglio mutui	66	-430
Deconsolidamento Professionicasa Milano, Roma e Verona S.r.l.	391	0
Avviamento Mutuisi S.r.l.	0	532
Altre scritture	-62	-1.865
- Eliminazione valore partecipazioni svalutazioni/dividendi	-5.038	-47.445
<b>Bilancio consolidato Gruppo Gabetti</b>	<b>-652</b>	<b>15.020</b>



## 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 01.01.2020
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	9.265		-8.437	0	107	935
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.302		-1.859	0	0	443
Avviamento	7.639		0	0	0	7.639
Immobilizzazioni in corso e acconti	325			-127	-67	131
Altre	19.215	0	-17.760	0	-1.455	0
<b>Totale</b>	<b>38.746</b>	<b>0</b>	<b>-28.056</b>	<b>-127</b>	<b>-1.415</b>	<b>9.148</b>

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	211	131	0	0	-654	-5	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	20	0	0	0	-209	0	0	0	0
Avviamento	532	0 *	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	247	-131	0	0	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-863</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2020
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	9.607		-9.091	-5	107	618
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.322		-2.068	0	0	254
Avviamento	8.171		0	0	0	8.171
Immobilizzazioni in corso e acconti	441			-127	-67	247
Altre	19.215	0	-17.760	0	-1.455	0
<b>Totale</b>	<b>39.756</b>	<b>0</b>	<b>-28.919</b>	<b>-132</b>	<b>-1.415</b>	<b>9.290</b>



## 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 01.01.2020
Terreni e fabbricati	6.089	0	-1.470		0	4.619
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	12.144	0	-11.711	-1.842	2.885	1.476
Immobilizzazioni in corso e acconti	74				0	74
<b>Totale</b>	<b>18.307</b>	<b>0</b>	<b>-13.181</b>	<b>-1.842</b>	<b>2.885</b>	<b>6.169</b>

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
Terreni e fabbricati	172		(A) -254	-1.437	0				(A) 0	0
Impianti e macchinari										
Attrezzature industriali e commerciali										
Altri beni materiali	606	74	-13	-564	0		-103	46	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti		-74	0							
<b>Totale</b>	<b>778</b>	<b>0</b>	<b>-267</b>	<b>-2.001</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-103</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(A) Di cui:										
Costo originario		-430	-182							
Rivalutazione		0	0							
Ammortamenti ordinari		176	169							
<b>Totale</b>		<b>-254</b>	<b>-13</b>							

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2020
Terreni e fabbricati	5.831	0	-2.731		0	3.100
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	12.539	0	-12.060	-1.842	2.885	1.522
Immobilizzazioni in corso e acconti	0					0
<b>Totale</b>	<b>18.370</b>	<b>0</b>	<b>-14.791</b>	<b>-1.842</b>	<b>2.885</b>	<b>4.622</b>



Gruppo Gabetti

**TOTALE GRUPPO GABETTI**  
**PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)**  
(Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2019			UTILIZZI 2020			NUOVE ISCRIZIONI 2020			ESERCIZIO 31/12/2020		
	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)
<b>Imposte (anticipate):</b>												
Svalutazione dei crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie	(4.623)	24,00%	(1.109)	169	24,00%	40 (*)	0	24,00%	0	(4.454)	24,00%	(1.069)
Svalutazione dei crediti ricompresi nell'attivo circolante	(1.873)	24,00%	(450)	351	24,00%	84 (*)	(561)	24,00%	(135) (*)	(2.083)	24,00%	(501)
Fondo rischi ed oneri	(12)	24,00%	(3)	2	24,00%	0 (*)	(4)	24,00%	0 (*)	(14)	24,00%	(3)
Storno per F.do TFR IAS	(45)	24,00%	(11)	8	24,00%	2	(14)	24,00%	(10)	(51)	24,00%	(19)
Storno per effetto fee royalties IAS	(1.409)	24,00% 3,90%	(338) (55)	218	24,00% 3,90%	52 8	(21)	24,00% 3,90%	0 0	(1.212)	24,00% 3,90%	(288) (47)
Quota ammortamento IAS	(31)	24,00% 3,90% 4,82%	(7) 0 (1)	24	24,00% 3,90% 4,82%	6 (*) 0 0	0	24,00% 3,90% 4,82%	0 0 0	(7)	24,00% 3,90% 4,82%	(1) 0 0
Perdite fiscali ex Consolidato Fiscale Nazionale	(6.124)	24,00%	(1.470)	512	24,00%	123 (*)	0	24,00%	0	(5.812)	24,00%	(1.347)
Altre variazioni	0	24,00%	0	0	24,00%	0	(1)	24,00%	0 (*)	(1)	24,00%	0
<b>TOTALE</b>	<b>(14.117)</b>		<b>(3.444)</b>							<b>(13.434)</b>		<b>(3.273)</b>
<b>Imposte differite:</b>												
Storno plusvalori non realizzata partecipaz Tree RE IAS	525	24,00%	128	0	24,00%	0	0	24,00%	0	525	24,00%	128
Storno per effetto fee royalties IAS	13	24,00% 3,90%	3 0	0	24,00% 3,90%	0 0	0	24,00% 3,90%	0 0	13	24,00% 3,90%	3 0
Quota Ammortamento	662	24,00% 3,90% 4,82%	166 27 0	(5)	24,00% 3,90% 4,82%	(1) (*) 0 0	2	24,00% 3,90% 4,82%	0 (*) 0 0	669	24,00% 3,90% 4,82%	165 27 0
F.do TFR IAS	43	24,00%	10	(39)	24,00%	(9) (*)	29	24,00%	7 (*)	33	24,00%	8
Storno per attualizzazione cred att circ. IAS	7	24,00%	2	0	24,00%	0	3	24,00%	1 (*)	10	24,00%	3
Dividendi non incassati	0	24,00%	0	0	24,00%	0	6	24,00%	2 (*)	6	24,00%	2
<b>TOTALE</b>	<b>1.260</b>		<b>334</b>							<b>1.276</b>		<b>334</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>(12.837)</b>		<b>(3.110)</b>							<b>(12.158)</b>		<b>(2.939)</b>
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite</b>												
- 1) per perdite fiscali riportabili a nuovo	(117.656)	24,00%	(28.237)							(117.514)	24,00%	(28.203)
- 2) per altro	(24.999)	24,00% 3,90% 4,82% 5,57%	(6.000) (3) 0 (64)							(23.729)	24,00% 3,90% 4,82% 5,57%	(5.895) (3) (36) (64)

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2020.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020:

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

2.2 la relazione 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, 19 marzo 2021

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione  
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari  
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato  
Roberto Busso



**Gabetti Property Solutions S.p.A.**

Relazione della società di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 del  
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10  
del Regolamento (UE) n. 537/2014

*Bilancio consolidato al 31 dicembre 2020*

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.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 (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi 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 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards 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. (la 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 consolidato 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.

## Aspetti chiave

### VALUTAZIONE DEL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE - RISPETTO DELL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO

PARAGRAFO "PRINCIPALI FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE" DELLA RELAZIONE SULLA GESTIONE

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione dei debiti sottoscritto con le banche nell'anno 2013; tale accordo prevedeva che il debito residuo di categoria B, al 31 dicembre 2020 pari ad euro 11,9 milioni (inclusivo degli interessi dell'anno) venisse rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020. Tale scadenza è stata poi prorogata di 6 mesi in virtù dalle previsioni del cosiddetto "Decreto Liquidità" dell'aprile 2020 (DL 23/2020).

Le disponibilità finanziarie attuali e previsionali del Gruppo non consentono di rimborsare interamente il debito verso le banche scaduto il 31 dicembre 2020 e prorogato al 30 giugno 2021.

In tale circostanza, Marcegaglia Investments S.r.l., in qualità di azionista di controllo della capogruppo, ha formalizzato in data 19 marzo 2021 l'impegno vincolante a concedere alla stessa un finanziamento soci e/o a mettere a disposizione affidamenti bancari dell'importo necessario al predetto rimborso entro la scadenza, con ciò rinnovando il supporto già formalmente espresso in data 6 aprile 2020.

In considerazione della rilevanza del rischio finanziario descritto, nell'ambito del rispetto dell'accordo di ristrutturazione a suo tempo sottoscritto con le banche, la valutazione del presupposto della continuità aziendale ha rappresentato un aspetto chiave della revisione.

## Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- la comprensione degli elementi alla base della valutazione degli amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale;
- l'analisi della movimentazione dei debiti finanziari e dei relativi interessi nel corso dell'esercizio, nel rispetto dell'accordo di ristrutturazione;
- l'ottenimento e la disamina della documentazione di impegno al sostegno finanziario fornita da Marcegaglia Investments S.r.l.;
- l'ottenimento di formali attestazioni da parte della direzione del Gruppo relative all'esistenza del presupposto della continuità aziendale;
- la verifica dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio e la coerenza della stessa all'interno della relazione sulla gestione.

### VALUTAZIONE AVVIAMENTI

NOTA 2 "IMPAIRMENT" E  
NOTA 3 "IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI"

Tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritti avviamenti per complessivi euro 8.171 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete commerciale in franchising, euro 102 mila nati dall'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila derivanti dalla recente inclusione della società Mutuisi S.r.l. nell'area di consolidamento) interamente allocati alla CGU ("Cash Generating Unit") Tree Real Estate.

Abbiamo compreso e valutato il sistema di controllo interno implementato dal Gruppo a fronte dell'aspetto chiave identificato.

Anche mediante il supporto di esperti BDO, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni ed ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori (piani 2021-2022);

Il valore recuperabile delle attività immateriali in argomento è determinato sulla base del valore d'uso. In particolare, il valore d'uso della CGU è calcolato tramite l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi delle attività del sottogruppo Tree Real Estate.

Il valore d'uso della CGU alla quale tali attività sono allocate è confrontato con il loro valore in bilancio.

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.

- analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate negli anni precedenti e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
- analizzato il test di impairment predisposto dal Gruppo, riscontrando la conformità dello stesso ai principi contabili di riferimento;
- esaminato le assunzioni chiave alla base del modello di impairment, in particolare quelle relative alle proiezioni dei flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione, anche mediante analisi di benchmarking;
- verificato l'accuratezza matematica del modello di calcolo utilizzato.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

## Aspetti chiave

## Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

### VALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

NOTA 2 "IMPAIRMENT" E

NOTA 4 "PARTECIPAZIONI VALUTATE AD EQUITY"

Le partecipazioni valutate ad equity, del valore di euro 1.048 mila, sono costituite dalle società collegate Wikicasa S.r.l. (già Wikire S.r.l.) e NPLs Re Solutions S.r.l..

Mentre il valore di iscrizione di Wikicasa risulta sostanzialmente allineato alla frazione di patrimonio netto contabile detenuta dal Gruppo nella partecipata, il valore di NPLs Re Solutions include un avviamento implicito di euro 397 mila, derivante dalla prima iscrizione al fair value dell'interessenza residua nell'entità dopo il deconsolidamento avvenuto nel dicembre 2019.

La valutazione del capitale economico di NPLs Re Solutions, nell'ottica di validazione della recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore di iscrizione della collegata, ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato in considerazione del relativo ammontare, del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore d'uso ed in apprezzamento della nuova fase di sviluppo del business di NPLs Re Solutions che ha implicato la redazione di nuovi piani proiettivi 2021-2023.

Abbiamo individuato e compreso i controlli rilevanti implementati dal Gruppo sul processo di valutazione delle partecipazioni in collegate e le modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore delle stesse.

Abbiamo analizzato la corretta applicazione del metodo di valutazione adottato (equity method).

Abbiamo confrontato il valore delle partecipazioni con la percentuale di patrimonio netto detenuta ed analizzato il differenziale emergente.

Con riferimento al test di impairment, anche mediante il supporto di esperti BDO, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni ed ipotesi sottostanti le nuove previsioni degli amministratori;
- analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate l'anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
- analizzato il test di impairment predisposto dal Gruppo, accertando la conformità dello stesso ai principi contabili di riferimento;
- esaminato le assunzioni chiave alla base del modello di impairment, in particolare quelle relative alle proiezioni dei flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione ed alla valorizzazione del "terminal value";

- verificato l'accuratezza matematica del modello di calcolo utilizzato.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

---

### 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 agli International Financial Reporting Standards 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 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 Gabetti Property Solutions S.p.A. 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 prese dagli utilizzatori 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;
- 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 del Gruppo;
- 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 del Gruppo 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 relative misure di salvaguardia.

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 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 5 novembre 2012 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2012 al 31 dicembre 2020.

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 collegio sindacale, 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 ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e 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 2020, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato 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 consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), 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 2021

BDO Italia S.p.A.



Claudio Tedoldi  
Socio

**Gabetti Property Solutions S.p.A.**

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40  
Capitale sociale deliberato euro 23.129.249,28 sottoscritto e versato euro 14.869.514,00  
C.F. e Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029  
R.E.A. Milano n. 975958  
P.Iva. n. 03650800158

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020****All'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.**

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti relativo all'esercizio 2020 è stato comunicato al collegio sindacale nei termini di legge, unitamente alla relazione sulla gestione, e risulta redatto in conformità ai Principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards - IFRS) promulgati dall'International Accounting Standard Board (IASB) ed adottati dall'Unione europea. L'attività di vigilanza del collegio sull'osservanza delle norme procedurali inerenti la redazione del bilancio è stata svolta in osservanza dei principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal 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 la 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 di dati necessari per il 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 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;
- (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 19 marzo 2021, antecedentemente al momento di approvazione della relazione finanziaria;



(vi) la relazione sulla gestione del Gruppo è coerente con i dati e le risultanze del bilancio consolidato e fornisce un'ampia informativa sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo e sui rischi cui il Gruppo è soggetto, nonché sui fatti di rilievo avvenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e sull'evoluzione prevedibile della gestione.

Il presidente del consiglio di amministrazione, l'amministratore delegato ed il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione, ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 154-bis del D. Lgs. n. 58/1998.

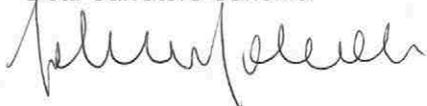
La Società di Revisione ha rilasciato, in data 9 aprile 2021, la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" dalla quale risulta che *"il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs.38/05"* e che contiene il giudizio di coerenza della relazione sulla gestione e di talune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Genova, 9 aprile 2021

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Salvatore Canonici





# BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO

RELAZIONE SULLA GESTIONE

STATO PATRIMONIALE

CONTO ECONOMICO

ANNO 2020



---

## RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ANDAMENTO 2020 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.

In data 20 maggio 2020 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e la relativa relazione sulla gestione, l'Assemblea ha anche nominato il Consiglio di Amministrazione che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.

In data 25 novembre 2020 è avvenuta l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale riservato in sottoscrizione esclusivamente ai titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 20 giugno 2013, deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013. L'esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale si è conclusa con la sottoscrizione e liberazione di n. 311.713 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, godimento regolare, per un controvalore pari ad euro 797.985,28 (di cui euro 34.000,00 da imputarsi a capitale ed euro 763.985,28 a titolo di sovrapprezzo). L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 26 novembre 2020.

In data 30 dicembre 2020 è avvenuta la conversione integrale dei debiti chirografari residui di categoria A pari complessivamente ad euro 1.608.322,56 in patrimonio netto, in ottemperanza alle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti. Si è quindi, conclusa l'ulteriore esecuzione dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione ai titolari di crediti chirografari di categoria A di cui all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Sono state integralmente sottoscritte dai titolari di crediti chirografari di categoria A, tramite compensazione con i crediti chirografari residui di categoria A di pari importo vantati dagli stessi nei confronti della Società, n. 628.251 nuove azioni ordinarie prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione per un controvalore complessivo di euro 1.608.322,56 (di cui euro 68.514,00 da imputarsi a capitale ed euro 1.539.808,56 a titolo di sovrapprezzo). L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 11 gennaio 2021.

Il capitale sociale sottoscritto e versato al 31 dicembre 2020 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 2020	Anno 2019
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	25	1.189	290
Altri proventi finanziari:			
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	25	154	211
d) proventi diversi	25	18	21
Totale altri proventi finanziari		172	232
Interessi passivi ed altri oneri finanziari	26	(292)	(190)
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		<b>1.069</b>	<b>332</b>
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni	27	(260)	(745)
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>(260)</b>	<b>(745)</b>
<b>TOTALE ALTRI PROVENTI DI GESTIONE</b>	19-20	<b>8.345</b>	<b>7.318</b>
<b>ALTRI COSTI DI GESTIONE</b>			
Per servizi non finanziari	23	(3.080)	(2.640)
Per il godimento di beni di terzi	24	(157)	(150)
Per il personale	21	(3.418)	(3.808)
Ammortamenti	22	(783)	(757)
Oneri diversi di gestione	24	(807)	(334)
<b>TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE</b>		<b>(8.245)</b>	<b>(7.689)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>909</b>	<b>(784)</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO</b>	28	<b>351</b>	<b>65</b>
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>1.260</b>	<b>(719)</b>



## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

(in migliaia di Euro)

	31.12.2020	31.12.2019
A. IMMOBILIZZAZIONI		
- Immateriali	94	86
- Materiali	2.319	2.866
- Finanziarie	28.953	29.109
	<b>31.366</b>	<b>32.061</b>
B. CAPITALE DI ESERCIZIO		
- Crediti commerciali	12.290	11.403
- Altre attività	2.031	2.055
- Debiti commerciali	(3.401)	(2.180)
- Altre passività	(1.173)	(967)
	<b>9.747</b>	<b>10.311</b>
C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	41.113	42.372
D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(490)	(597)
E. FONDI RISCHI	(2.278)	(2.230)
F. ATTIVITA'/PASSIVITA' POSSEDUTE PER LA VENDITA	0	0
G. FABBISOGNO DI CAPITALE	38.345	39.545
H. CAPITALE PROPRIO		
- Capitale sociale	14.801	14.733
- Riserve	10.207	8.587
- Utili/(perdite) a nuovo	(11)	(14)
- Risultato dell'esercizio	1.260	(719)
	<b>26.257</b>	<b>22.588</b>
I. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE		
- Debiti finanziari a medio/lungo	1.954	2.883
- Debiti finanziari a breve	13.354	16.860
- Attività finanziarie correnti	(1.847)	(1.828)
- Disponibilità liquide	(1.373)	(958)
	<b>12.088</b>	<b>16.957</b>
L. TOTALE COME IN G.	38.345	39.545



Gruppo Gabetti

---

Di seguito si riporta l'analisi delle principali voci del conto economico, riclassificato secondo le disposizioni della CONSOB del 23 febbraio 1994.

Al 31 dicembre 2020 la voce "Proventi ed oneri finanziari" risulta positiva per euro 1.069 mila, in miglioramento rispetto ad euro 332 mila dell'esercizio precedente.

Tale voce è comprensiva di proventi finanziari per euro 172 mila (euro 232 mila nell'esercizio precedente) riferiti per euro 154 mila agli interessi attivi verso le società controllate assistite finanziariamente dalla capogruppo (euro 188 mila nell'esercizio precedente) ed euro 18 mila relativi a interessi attivi maturati su c/c bancari e sulla polizza assicurativa sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. (euro 21 mila nel 2019), al netto degli interessi passivi ed altri oneri finanziari, complessivamente pari ad euro 292 mila (euro 190 mila al 31 dicembre 2019).

Al 31 dicembre 2020 sono presenti dividendi ricevuti dalla controllata Abaco Team S.p.A. per euro 1.039 mila (euro 214 mila nel 2019) e dalla controllata Gabetti Lab per euro 150 mila; nel 2019 erano presenti anche dividendi da Patrigest S.p.A. per euro 76 mila.

La voce "Rettifiche di valore delle attività finanziarie" risulta negativa per euro 260 mila (euro 745 mila nell'esercizio precedente) ed è composta dalla svalutazione della partecipazioni della società controllata Gabetti Mutuicasa S.p.A. per l'intero importo (euro 316 mila nel 2019); inoltre nel 2019 era presente la svalutazione della società Gabetti Agency S.p.A. per euro 429 mila.

Al 31 dicembre 2020 gli "Altri proventi di gestione" sono pari ad euro 8.345 mila, in crescita rispetto ad euro 7.318 mila del 31 dicembre 2019, comprensivi di euro 7.769 mila di riaddebiti per servizi centralizzati *corporate* (euro 7.274 mila nel 2019), di euro 122 mila di sopravvenienze attive (euro 16 mila nel 2019) e di euro 394 mila di proventi diversi (euro 27 mila nel 2019).

Al 31 dicembre 2020 i "Costi di gestione" sono complessivamente pari ad euro 8.245 mila, in aumento di euro 556 mila rispetto ad euro 7.689 mila dell'esercizio precedente.

Nell'esercizio 2020 sono presenti imposte sul reddito positive per euro 351 mila (positive per euro 65 mila nel 2019)

Gabetti Property Solutions S.p.A. nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 ha pertanto evidenziato un **utile pari ad euro 1.260 mila**, in netto miglioramento rispetto alla perdita netta di euro 719 mila conseguita al 31 dicembre 2019.

Al 31 dicembre 2020 il patrimonio netto della Società è pari ad euro 26.257 mila (euro 22.588 mila al 31 dicembre 2019), inclusivo del risultato del periodo.

Di seguito si evidenzia la posizione finanziaria netta della Capogruppo:



Gruppo Gabetti

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Cassa	10	11
Depositi bancari e postali	1.363	947
Crediti finanziari correnti	1.847	1.828
<b>Liquidità</b>	<b>3.220</b>	<b>2.785</b>
Debiti verso banche	-8.207	-10.912
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.492	-5.276
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-12.699</b>	<b>-16.188</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-9.479</b>	<b>-13.402</b>
Debiti verso banche	-569	-1.138
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-569</b>	<b>-1.138</b>
<b>Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)</b>	<b>-10.048</b>	<b>-14.540</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-655	-672
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.385	-1.745
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-2.040</b>	<b>-2.417</b>
<b>Posizione finanziaria netta (contabile)</b>	<b>-12.088</b>	<b>-16.957</b>

Al 31 dicembre 2020 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 12.088 mila, composto per euro 569 mila da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 12.699 mila da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 3.220 mila di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 2.040 mila di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto di IFRS 16 è pari ad euro 10.048 mila in miglioramento di euro 4.492 mila rispetto ad euro 14.540 mila del 31 dicembre 2019. L'indebitamento include l'importo di euro 1.138 mila (di cui euro 569 mila a breve termine ed euro 569 mila a medio lungo termine) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4.500 mila).

Si segnala a fine 2020 la conversione totale per un importo di euro 2.406 mila dei debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Residuano al 31 dicembre 2020 solamente gli interessi passivi su tale debito per euro 23 mila che verranno liquidati nel 2021.

Nel corso del 2020 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 4.492 mila rispetto alla fine dell'esercizio precedente grazie a maggiori incassi ricevuti dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo e grazie anche all'esecuzione



dell'aumento di capitale sociale di euro 2.406 mila, come già accennato nel paragrafo precedente, relativo ai crediti NPL riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Nel periodo, senza impatti sulla posizione finanziaria netta, sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2019 per euro 91 mila ed è stata pagata la rata per euro 569 mila relativa al debito sorto nei confronti degli Istituti di Credito complessivamente pari ad euro 2.277 mila, legato alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato verso la BU Investment (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 31 dicembre 2020 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 8.962 mila, oltre ad euro 947 mila per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 500 mila.

Nel corso dell'esercizio è stato riclassificato l'importo di euro 598 mila dai debiti verso banche ai debiti e passività finanziarie correnti, a seguito della cessione ad Amco S.p.A. da parte di Banca Monte Paschi di parte dei crediti vantati verso il Gruppo Gabetti e disciplinati dall'Accordo di Ristrutturazione dei debiti del 2013.

Alla data di approvazione del bilancio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2020, in base a quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, non vi sono elementi sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili. Si segnala che l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

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



Gruppo Gabetti

---

## ALTRE INFORMAZIONI

### **Consolidato fiscale**

Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 2 dicembre 2019 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 2020 risultano unità locali a Bari – Via Toma 34, Bologna – Piazza dei Martiri 1, Firenze – Via Lamarmora 32, Genova – Via XX settembre 28/11, Napoli – Piazza Bovio 22, Padova – Passaggio Saggin 2, Reggio di Calabria – Via Monsignor Paolo Giunta 9/11, Roma – Viale di Villa Grazioli 21-23-25 e Torino – Via Alfieri 11.

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 Fin.Mar S.r.l.

La controllante Fin.Mar S.r.l. non interviene nella conduzione degli affari della Società e per sua natura svolge il ruolo di azionista attraverso la 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 ECONOMICO - FINANZIARI

Come previsto dall'art. 2428 del Codice civile vengono di seguito esposti gli indicatori di risultato finanziari ritenuti più significativi:

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2020	31/12/2019
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	4,8%	"negativo"
	Patrimonio netto del periodo		
EBIT (earnings before interest and tax)		-69	-397

### INDICATORI PATRIMONIALI (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2020	31/12/2019
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,54	0,47
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	26.163	22.502

### INDICATORI DI LIQUIDITA'

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2020	31/12/2019
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	1,19	1,04
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,91	1,64
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	12.699	16.188
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	569	1.138
	(C) Disponibilità liquide	-3.220	-2.786
	(D) Crediti finanziari non correnti	0	0
	<b>(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)</b>	<b>10.048</b>	<b>14.540</b>



---

## 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 2020 svolge la propria attività nella sede principale di Milano, via Bernardo Quaranta, 40 e in 10 agenzie territoriali, oltre che in 20 uffici vendite del settore *Home value* (Frazionamenti) e nel settore del franchising immobiliare attraverso la controllata Tree Real Estate che opera sul territorio con i brand Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi, con 1.220 agenzie affiliate.

Il mercato immobiliare italiano, dopo aver evidenziato nel 2018 un incremento del 6,2%, anche nel corso del 2019 ha visto il proseguimento della fase positiva del mercato con un incremento del 4,4% del numero delle transazioni, al netto delle pertinenze, rispetto ai volumi del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

L'analisi dei dati puntuali del 2020 ha però evidenziato una contrazione del 7,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sia nel settore Residenziale che nel mercato degli Usi diversi con un andamento fortemente negativo nel 1° semestre (-22,4%) ed un recupero nel 2° semestre soprattutto nel quarto quarter.

L'anno 2020 è stato infatti interessato dalla pandemia da Covid 19 che ha provocato conseguenze di rilievo per l'economia ed anche per il mercato immobiliare, che ha comunque registrato una certa vivacità post lockdown determinata soprattutto dalle numerose agevolazioni fiscali e dai tassi di interesse ai minimi storici.

In tale contesto negativo, al 31 dicembre 2020 i ricavi per attività d'intermediazione immobiliare sono diminuiti del 24% rispetto al 2019 con un EBITDA negativo (comprensivo anche della divisione finanziaria) pari ad euro -2.167 mila, rispetto ad euro 847 mila del 2019 principalmente a seguito della contrazione dei ricavi.

Il risultato operativo è stato negativo per euro 2.845 mila, rispetto ad euro -185 mila del 2019 per gli effetti della riduzione dell'EBITDA.

L'esercizio 2020 evidenzia pertanto un risultato netto negativo pari ad euro 1.647 mila rispetto ad un risultato positivo per euro 436 mila realizzato al 31 dicembre 2019. Nella gestione finanziaria, positiva per euro 651 mila (euro -387 mila nel 2019) è presente il dividendo da parte di Tree Re S.r.l. di euro 2.990 mila e la svalutazione per euro 1.929 mila sempre relativa a Tree Re S.r.l. (sorta ad esito dell'impairment test); il patrimonio netto al 31 dicembre 2020 è pari ad euro 2.201 mila (euro 3.848 mila alla fine dell'esercizio precedente).



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 2020 i ricavi sono risultati pari ad euro 2.310 mila, in crescita del 9% rispetto ad euro 2.121 mila di fine esercizio 2019, con un EBITDA negativo pari ad euro 197 mila in miglioramento rispetto ad euro -305 mila del 2019.

Il bilancio al 31 dicembre 2020 ha evidenziato pertanto un risultato netto negativo di euro 223 mila in miglioramento rispetto al risultato netto di euro -261 mila nel precedente esercizio ed un patrimonio netto di euro 1.386 mila (euro 1.609 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 2020 *Abaco* ha evidenziato una crescita del volume dei ricavi operativi, pari ad euro 21.082 mila (+7% rispetto al 2019 pari ad euro 19.789 mila). Si è registrata una forte crescita nel *Facility* (+68%) per alcune lavorazioni straordinarie; positivo è risultato anche il *property* (+3%), mentre in leggera riduzione sono risultati gli altri settori.

Al 31 dicembre 2020 l'EBITDA è stato positivo per euro 2.280 mila, in forte aumento rispetto ad euro 1.960 mila del 2019 (+16%), con una crescita superiore all'aumento dei ricavi grazie ad un'incidenza dei costi variabili costante ed un'incidenza dei costi fissi in riduzione.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 evidenzia pertanto un utile netto positivo di € 1.258 mila, superiore rispetto ad euro +1.094 mila del 31 dicembre 2019. Il patrimonio netto risulta infine pari ad € 3.365 mila (€ 3.147 mila al 31 dicembre 2019).



Gruppo Gabetti

---

### **GABETTI MUTUICASA S.p.A.**

Capitale Sociale: euro 10.400.000

Partecipazione diretta: 51,429 %

Partecipazione indiretta (tramite Gabetti Agency S.p.A.): 48,571 %

Nel corso del 2020 è continuata l'attività di gestione del portafoglio mutui proprio con riferimento al recupero dei crediti in contenzioso.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 evidenzia un risultato netto negativo di euro 505 mila (risultato negativo netto di euro 615 mila nel 2019), con un patrimonio netto di euro 6.109 mila (euro 6.614 mila al 31 dicembre 2019).

### **GABETTI LAB S.r.l.**

Capitale Sociale: euro 50.000

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).

Al 31 dicembre 2020 i ricavi di Gabetti Lab sono pari 15.164 mila, in fortissima crescita (+373%) rispetto ad euro 3.208 mila del 2019 con un EBITDA pari ad euro 1.741 mila, praticamente triplicato rispetto ad euro 463 mila del 31 dicembre 2019 nonostante la presenza nei primi mesi del 2020 dei costi della Convention "Home Together" per circa 200 mila euro, l'evento di Gabetti dedicato all'abitare sostenibile che ha visto la partecipazione a gennaio 2020 di circa 5 mila persone.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 evidenzia un risultato netto positivo di euro 1.195 mila, in netto miglioramento rispetto ad euro 307 mila del 2019, con un patrimonio netto di euro 1.257 mila (euro 357 mila al 31 dicembre 2019).

## **RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE**

Al 31 dicembre 2020 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):



Gruppo Gabetti

*- Altri crediti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	14.595
Abaco Team S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	1.393
Tree Real Estate S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	2.093
<b>Totale</b>	<b>18.081</b>

*- Crediti a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- crediti commerciali	3.150
- crediti vari	117
- crediti per IVA di gruppo	25
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- crediti commerciali	529
- crediti vari	2
Patrigest S.p.A.	
- crediti commerciali	1.368
- crediti vari	8
Abaco Team S.p.A.	
- crediti commerciali	524
- crediti vari	111
- crediti per IVA di gruppo	216
- crediti per tassazione consolidata	555
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- crediti vari	2
- crediti per IVA di gruppo	3
- crediti per tassazione consolidata	3
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- crediti commerciali	670
- crediti vari	18
- crediti per tassazione consolidata	412
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	2.074
- crediti vari	6
- crediti per IVA di gruppo	310
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- crediti commerciali	326
- crediti vari	5
- crediti per tassazione consolidata	10
Professionecasa S.p.A.	
- crediti commerciali	539
- crediti vari	6
Professionecasa Torino S.r.l.	
- crediti commerciali	28
- crediti vari	1
Professionecasa Cagliari S.r.l.	
- crediti commerciali	12
- crediti vari	2
Gabetti Lab S.r.l.	
- crediti commerciali	252
- crediti vari	172
- crediti per tassazione consolidata	533
Monety S.r.l.	
- crediti commerciali	128
<b>Totale</b>	<b>12.117</b>

176



## Gruppo Gabetti

---

### - Debiti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- debiti commerciali	19
- debiti diversi	11
- debiti per tassazione consolidata	854
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	108
Patrigest S.p.A.	
- debiti per IVA di gruppo	1
- debiti per tassazione consolidata	63
Abaco Team S.p.A.	
- debiti commerciali	48
Tree Real Estate S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	103
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- debiti per IVA di gruppo	113
Professionecasa S.p.A.	
- debiti per IVA di gruppo	30
- debiti per tassazione consolidata	12
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- debiti per IVA di gruppo	265
- debiti diversi	21
Professionecasa Torino S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	65
Professionecasa Cagliari S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	12
Monety S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	251
<b>Totale</b>	<b>1.976</b>

### - Altri debiti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	3.240
Abaco Team Engineering S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	66
Patrigest S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	4
<b>Totale</b>	<b>3.310</b>



## Gruppo Gabetti

---

### - Ricavi per prestazioni di servizi a imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	2.415
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- servizi diversi	319
Patrigest S.p.A.	
- servizi diversi	695
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	1.692
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- servizi diversi	1.041
Grimaldi Franchising S.r.l.	
- servizi diversi	266
Professionecasa S.p.A.	
- servizi diversi	264
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	832
Monety S.r.l.	
- servizi diversi	102
Professionecasa Torino S.r.l.	
- servizi diversi	8
Professionecasa Cagliari S.r.l.	
- servizi diversi	5
Gabetti Lab S.r.l.	
- servizi diversi	112
<b>Totale</b>	<b>7.750</b>

### - Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate e altre consolidate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	526
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	46
Abaco Team Sistemi S.r.l.	
<b>Totale</b>	<b>572</b>

### - Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:

Abaco Team S.p.A. per dividendo	1.039
Gabetti Lab S.r.l. per dividendo	150
<b>Totale</b>	<b>1.189</b>

### - Altri proventi finanziari da imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	119
Abaco Team S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	17
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	16
<b>Totale</b>	<b>152</b>



Gruppo Gabetti

**- Costi finanziari da imprese controllate:**

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	30
Abaco Team Engineering S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	1
<b>Totale</b>	<b>31</b>

**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 migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2020

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.	1.393	1.412		53	1.692	46	1.056	
Tree Real Estate S.r.l.	14.595	2.390		103	832		16	
Gabetti Agency S.p.A.	2.093	3.292		884	2.415	526	119	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		531	3.240	108	319			30
Patrigest S.p.A.		1.376	4	64	695			
Gabetti Franchising S.r.l.		1.099		286	1.041			
Grimaldi Franchising S.p.A.		347		113	266			
Professionecasa S.p.A.		539		42	264			
Professionecasa Torino S.r.l.		30		65	8			
Professionecasa Milano S.r.l.					7			
Professionecasa Roma S.r.l.					7			
Professionecasa Verona S.r.l.					5			
Professionecasa Cagliari S.r.l.		14		12	5			
Abaco Engineering S.r.l.		8		66				1
Monety S.r.l.		128		251	102			
Gabetti Lab S.r.l.		957			112		150	
<b>Totale controllate</b>	<b>18.081</b>	<b>12.123</b>	<b>3.244</b>	<b>2.047</b>	<b>7.770</b>	<b>572</b>	<b>1.341</b>	<b>31</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		28			25			
Npls Re_Solutions S.r.l.	124	50			6		2	
<b>Totale collegate</b>	<b>124</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				16		8		
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18.205</b>	<b>12.201</b>	<b>3.244</b>	<b>2.063</b>	<b>7.801</b>	<b>580</b>	<b>1.343</b>	<b>31</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>19.928</b>	<b>13.024</b>	<b>15.308</b>	<b>4.574</b>	<b>8.345</b>	<b>4.075</b>	<b>1.361</b>	<b>261</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>91%</b>	<b>94%</b>	<b>21%</b>	<b>45%</b>	<b>93%</b>	<b>14%</b>	<b>99%</b>	<b>12%</b>

E' in essere una fideiussione a favore di Marcegaglia Investment di euro 2,2 M a seguito del subentro, a far data dal 31 luglio 2019, nei diritti ed obblighi vantati da taluni istituti di credito cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione. Tale fideiussione fa parte delle obbligazioni assunte nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, in data 26 novembre 2013 da Gabetti Property Solutions S.p.A..

Si precisa che per le società Professionecasa Milano S.r.l., Professionecasa Roma S.r.l. e Professionecasa Verona S.r.l. sono stati indicati unicamente gli importi relativi al solo conto



economico in quanto la partecipazione delle stesse sono state cedute a terzi dalla controllata Tree Real Estate S.r.l. in data 2 dicembre 2020.

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

In data 1 febbraio 2021 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato il 20% delle quote nella società G.Rent S.r.l., società operante nel settore del luxury short rent e del corporate houses.

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

Ad oggi, rispettando tutti i protocolli sanitari, gli uffici di GPS sono regolarmente aperti.

### ***Evoluzione prevedibile della gestione***

Come già riportato nel bilancio consolidato, anche grazie all'impegno degli Azionisti e delle Banche creditrici, che con la sottoscrizione degli Aumenti di capitale hanno permesso il riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo, la Società potrà affrontare il mercato puntando a rafforzare ulteriormente il Suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

Il Gruppo punta ad una crescita ulteriore del fatturato grazie anche ai nuovi business come la riqualificazione sostenibile degli edifici. Questo dovrebbe permettere di migliorare la marginalità e tendere ad un risultato positivo di Gruppo per il 2021 semprechè gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dalla diffusione del Coronavirus (soprattutto nel caso in cui la pandemia dovesse portare ad altri lockdown) non pregiudichino il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

Il risultato della capogruppo GPS è comunque previsto inferiore rispetto al 2020 anche a seguito di eventi non ripetibili occorsi nel 2020.

## **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 2020 e la relazione sulla gestione che lo accompagna, nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.



Gruppo Gabetti

---

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020 evidenzia un utile di periodo di euro 1.260.105,18 che Vi proponiamo di destinare quanto ad euro 63.005,26 a riserva legale e per la restante parte pari ad euro 1.197.099,92 a riserva straordinaria.

Milano, 19 marzo 2021

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



## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in Euro)

ATTIVITA'	31.12.2020	31.12.2019
<b>Attività non correnti</b>		
1 Immobilizzazioni materiali	2.318.733	2.865.996
2 Immobilizzazioni immateriali	94.237	86.166
3 Partecipazioni in controllate	10.774.456	11.034.456
4 Partecipazioni in collegate	48.906	48.906
5 Attività per imposte differite	1.297.675	1.367.651
6 Altre attività a lungo termine	48.718	46.918
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>14.582.725</b>	<b>15.450.093</b>
<b>Attività correnti</b>		
7 Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	13.023.794	12.088.451
8 Altri crediti finanziari a breve termine	19.927.550	19.806.850
9 Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.372.876	958.437
<b>Totale attività correnti</b>	<b>34.324.220</b>	<b>32.853.738</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>48.906.945</b>	<b>48.303.831</b>



## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2020	31.12.2019
<b>Capitale sociale e riserve</b>			
10	Capitale sociale	14.801.000	14.733.000
11	Sovrapprezzo azioni	10.138.234	8.553.332
11	Altre riserve	68.514	34.000
11	Utili/perdite a nuovo	-10.519	-13.639
11	Utili/perdite del periodo	1.260.105	-718.891
<b>Totale patrimonio netto</b>		<b>26.257.334</b>	<b>22.587.802</b>
<b>Passività non correnti</b>			
12	Debiti finanziari a lungo termine	1.953.910	2.883.116
13	Passività per imposte differite	3.056	672
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	490.057	596.575
15	Fondi a lungo termine	2.223.034	2.223.034
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>4.670.057</b>	<b>5.703.397</b>
<b>Passività correnti</b>			
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	4.573.786	3.146.659
17	Debiti finanziari a breve termine	13.353.518	16.859.873
18	Fondi rischi ed oneri	52.250	6.100
<b>Totale passività correnti</b>		<b>17.979.554</b>	<b>20.012.632</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>48.906.945</b>	<b>48.303.831</b>



## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

		Anno 2020	Anno 2019
	<b>Attività continue</b>		
19	Ricavi	7.822.758	7.274.488
20	Altri proventi	522.532	43.721
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>8.345.290</b>	<b>7.318.209</b>
21	Costo del personale	3.418.433	3.806.923
22	Ammortamenti	783.064	757.330
23	Costi per servizi	3.110.719	2.667.500
24	Altri costi operativi	964.247	483.757
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>8.276.463</b>	<b>7.715.510</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>68.827</b>	<b>-397.301</b>
25	Proventi finanziari	1.360.816	522.426
26	Oneri finanziari	260.741	163.956
27	Valutazione di attività finanziarie	-260.000	-745.000
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>908.902</b>	<b>-783.831</b>
28	Imposte sul reddito	351.202	64.940
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>1.260.104</b>	<b>-718.891</b>



## PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

Periodo chiuso al 31 dicembre  
(in migliaia di Euro)

	Nota	2020	2019
<b>Risultato dell'esercizio</b>		1.260	-719
<b>Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi</b>			
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>		0	0
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	11	3	-3
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	11	0	0
<b>Voci che si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi</b>			
Variazione netta di fair value delle attività finanziarie disponibili per la vendita registrata direttamente in riserva AFS (utili e perdite a nuovo)	11	0	0
<b>Altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>		0	0
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>		1.263	-722



## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto		1.260	-719
- Ammortamenti	1-2-22	783	757
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-27	260	745
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	25-26	141	107
- Dividendi incassati	25	-1.189	-290
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	14	-107	2
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	15-18	46	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	5-6-7	-867	-1.106
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	13-16	1.430	187
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>1.757</b>	<b>-317</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-46	-27
- materiali	1-2	-25	-29
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3-4	0	76
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	8	-104	1.497
- Dividendi incassati	25	1.189	290
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>1.014</b>	<b>1.807</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	12-17	-2.360	-1.669
Utili attuariali su tfr imputate a patrimonio	11	4	-2
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>-2.356</b>	<b>-1.671</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>415</b>	<b>-181</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>958</b>	<b>1.116</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>1.373</b>	<b>958</b>



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

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH					Saldo al 31/12/20
	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 per escussione garanzia BU Investment	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Riclassifica debiti finanziari da MLT a BT	
Saldo al 1/1/20	2.883							1.954
Debiti finanziari a lungo termine						-360 (c)	-569 (d)	
Debiti finanziari a breve termine	16.860	-1.818 (a)		53 (b)		-9 (c)	569 (d)	-2.301 (c)
Totale debiti finanziari	19.045	-1.818		53		-369	-2.301	15.308

Note

(a) pagamento rata debito escusso per euro 569 mila, interessi sul debito pagati per euro 83 mila, sul debito verso altri istituti finanziari per euro 7 mila e variazione finanziamenti intercompany per euro 1.159 mila

(b) variazione derivante dai costi ammortizzati legati alla ristrutturazione del debito del 2013

(c) debito derivante dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 369 mila

(d) riclassifica debiti finanziari da MLT a BT per euro 569 mila

(e) conversione del debito di categoria A - NPL per euro 2.406 mila - interessi maturati sul debito bancario per euro 63 mila, sul debito verso altri istituti finanziari per euro 11 mila e interessi capitalizzati sui finanziamenti intercompany euro 31 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 soprapprezzo delle azioni	Altre riserve	Utile/(Perdite) attuariali sul TFR	Utile/(Perdite) a nuovo	Utile esercizio	Totale
<b>Saldi al 31.12.2017 *revised</b>	<b>14.650</b>	<b>8.361</b>	<b>147</b>	<b>(12)</b>	<b>0</b>	<b>(501)</b>	<b>22.645</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2017						(501)	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 23.01.2018	35		(35)				0
Delibera assemblea del 30.04.2018 copertura delle perdite al 31.12.2017		(552)	51		501		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.048	48				1.096
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2018)				0			0
Risultato netto al 31.12.2018						(1.214)	(1.214)
<b>Saldi al 31.12.2018</b>	<b>14.685</b>	<b>8.857</b>	<b>211</b>	<b>(12)</b>	<b>0</b>	<b>(1.214)</b>	<b>22.528</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2018						(1.214)	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 28.02.2019	48		(48)				0
Delibera assemblea del 23.04.2019 copertura delle perdite al 31.12.2018		(1.050)	(164)		1.214		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		746	34				780
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2019)				(2)			(2)
Risultato netto al 31.12.2019						(719)	(719)
Arrotondamento			1				1
<b>Saldi al 31.12.2019</b>	<b>14.733</b>	<b>8.553</b>	<b>34</b>	<b>(14)</b>	<b>0</b>	<b>(719)</b>	<b>22.588</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2019						(719)	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 29.01.2020	34		(34)				0
Delibera assemblea del 20.05.2020 copertura delle perdite al 31.12.2019		(719)			719		0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 01.12.2020	34	764					798
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.539	69				1.608
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2020)				3			3
Risultato netto al 31.12.2020						1.260	1.260
<b>Saldi al 31.12.2020</b>	<b>14.801</b>	<b>10.137</b>	<b>69</b>	<b>(11)</b>	<b>0</b>	<b>1.260</b>	<b>26.257</b>

\*Valori rivisti sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8 a seguito dell'adozione dell'IFRS 9 dall'1 gennaio 2018



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

<b>GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.</b>				
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b>				
<b>(valori in Euro)</b>				
<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2020</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31.12.2019</b>	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Attività non correnti</b>				
1	Immobilizzazioni materiali	2.318.733	2.865.996	
2	Immobilizzazioni immateriali	94.237	86.166	
3	Partecipazioni in controllate	10.774.456	11.034.456	
4	Partecipazioni in collegate	48.906	48.906	
5	Attività per imposte differite	1.297.675	1.367.651	
6	Altre attività a lungo termine	48.718	46.918	
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>14.582.725</b>	<b>15.450.093</b>	
<b>Attività correnti</b>				
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	13.023.794	12.201.196	11.370.677
8	Altri crediti finanziari a breve termine	19.927.550	18.204.539	18.101.049
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.372.876	958.437	
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>34.324.220</b>	<b>30.405.735</b>	<b>29.471.726</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>48.906.945</b>	<b>30.405.735</b>	<b>48.303.831</b>



## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2020	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2019	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Capitale sociale e riserve</b>					
10	Capitale sociale	14.801.000		14.733.000	
11	Sovrapprezzo azioni	10.138.234		8.553.332	
11	Altre riserve	68.514		34.000	
11	Utili/perdite a nuovo	-10.519		-13.639	
11	Utili/perdite del periodo	1.260.105		-718.891	
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>26.257.334</b>		<b>22.587.802</b>	
<b>Passività non correnti</b>					
12	Debiti finanziari a lungo termine	1.953.910		2.883.116	
13	Passività per imposte differite	3.056		672	
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	490.057		596.575	
15	Fondi a lungo termine	2.223.034		2.223.034	
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>4.670.057</b>		<b>5.703.397</b>	
<b>Passività correnti</b>					
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	4.573.786	2.064.607	3.146.659	1.208.027
17	Debiti finanziari a breve termine	13.353.518	3.243.865	16.859.873	4.429.474
18	Fondi rischi ed oneri	52.250		6.100	
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>17.979.554</b>	<b>5.308.472</b>	<b>20.012.632</b>	<b>5.637.501</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>48.906.945</b>	<b>5.308.472</b>	<b>48.303.831</b>	<b>5.637.501</b>



Gruppo Gabetti

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

<b>GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.</b>					
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
(valori in Euro)					
		Anno 2020	di cui parti correlate	Anno 2019	di cui parti correlate
	<b>Attività continue</b>				
19	Ricavi	7.822.758	7.800.716	7.274.488	7.262.988
20	Altri proventi	522.532		43.721	
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>8.345.290</b>	<b>7.800.716</b>	<b>7.318.209</b>	<b>7.262.988</b>
21	Costo del personale	3.418.433		3.806.923	
22	Ammortamenti	783.064		757.330	
23	Costi per servizi	3.110.719	579.824	2.667.500	509.275
24	Altri costi operativi	964.247		483.757	
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>8.276.463</b>	<b>579.824</b>	<b>7.715.510</b>	<b>509.275</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>68.827</b>		<b>-397.301</b>	
25	Proventi finanziari	1.360.816	1.342.950	522.426	468.353
26	Oneri finanziari	260.741	30.821	163.956	39.175
27	Valutazione di attività finanziarie	-260.000		-745.000	
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>908.902</b>	<b>1.312.129</b>	<b>-783.831</b>	<b>429.178</b>
28	Imposte sul reddito	351.202		64.940	
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>1.260.104</b>		<b>-718.891</b>	



---

## 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 2020 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);
- 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 2020 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%        |

### **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%
- 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.

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 differite).



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.

### **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.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2020**

Nel seguito vengono indicati e succintamente illustrati gli IFRS in vigore a partire dal 1° gennaio dell'esercizio corrente.

- Modifiche ai riferimenti al “*Conceptual Framework*” negli IFRS. Il documento aggiorna i riferimenti presenti negli IFRS al precedente *Conceptual Framework*. Le principali modifiche



riguardano:

- un nuovo capitolo in tema di valutazione;
  - migliori definizioni e *guidance* sulla definizione e riconoscimento di attività e passività;
  - chiarimenti di importanti concetti, come “*stewardship*”, prudenza e incertezza nelle valutazioni.
- Modifiche allo IAS 1 (Presentazione del bilancio) e IAS 8 (Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori), che hanno l’obiettivo di chiarire la definizione di “materiale” al fine di aiutare le società a valutare se un’informazione sia da includere in bilancio. Con la nuova definizione si chiarisce che sono rilevanti le sole informazioni omesse che possono ragionevolmente influenzare gli utilizzatori del bilancio.
  - Emendamento all’IFRS 9 (Strumenti finanziari), allo IAS 39 (Strumenti finanziari: rilevazione e valutazione) e all’IFRS 7 (Strumenti finanziari: informazioni integrative) - Riforma degli indici per la determinazione dei tassi di interesse. Le modifiche prevedono delle agevolazioni temporanee che permettano di utilizzare ancora l’*hedge accounting* durante il periodo di incertezza che precede la riforma relativa alla sostituzione dell’attuale *benchmark* di tasso di interesse, con un tasso di interesse alternativo privo di rischio.
  - Emendamento all’IFRS 3 (Aggregazioni aziendali) – Definizione di un business. Le modifiche hanno l’obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un’acquisizione di un business o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di business dell’IFRS 3. In base alla nuova definizione, un “business” è: “un gruppo integrato di attività e di asset che può essere indirizzato e gestito per lo scopo di fornire beni o servizi ai clienti, generando reddito da investimenti (come dividendi o interessi) o generando altri redditi dalle attività ordinarie. Le modifiche chiariscono anche che, per essere considerato un business, un’acquisizione deve includere un input e un processo sostanziale che insieme contribuiscono alla capacità di creare un output”.
  - Modifiche all’IFRS 16 (Leasing) per concessioni relative al Covid-19. Queste modifiche introducono un trattamento contabile opzionale per i locatari in presenza di riduzioni dei canoni di locazione permanenti o temporanee legate al Covid-19. I locatari possono scegliere di contabilizzare tali riduzioni dei canoni come *variable lease payments* rilevati direttamente nel conto economico del periodo in cui la riduzione si applica (espediente pratico), oppure trattarle come una modifica del contratto di locazione con il conseguente obbligo di rimisurare il debito per il leasing sulla base del corrispettivo rivisto, utilizzando un tasso di sconto rivisto. La modifica è stata omologata dall’Unione Europea in data 9 ottobre 2020 e pubblicata sulla G.U.E. il 12 ottobre 2020.



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

Alla data del presente bilancio, gli organi competenti dell'Unione Europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi ed emendamenti, ovvero tali principi ed emendamenti, pur omologati, non sono ancora entrati in vigore:

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
Modifiche a IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 - Riforma degli indici per la determinazione dei tassi di interesse, fase 2	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 11 del 14 gennaio 2021 il Regolamento (UE) 2021/25 della Commissione del 13 gennaio 2021 che adotta la “Riforma degli indici di riferimento dei tassi di interesse — fase 2”. Le società applicano le modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2021 o successivamente.
Ciclo annuale di miglioramenti (2018-2020)	Si tratta di modifiche limitate ad alcuni standard (Modifiche a: IFRS 3 Aggregazioni aziendali; IAS 16 Immobili, Impianti e Macchinari; IAS 37 Accantonamenti, passività e attività potenziali) che ne chiariscono la formulazione o correggono omissioni e conflitti tra i requisiti degli IFRS.
Emendamento allo IAS 1 – Classificazione delle passività.	Le modifiche chiariscono i principi che devono essere applicati per la classificazione delle passività come correnti o non correnti.
Modifiche allo IAS 1 e IAS 8 – Informativa sui principi contabili	Le modifiche sono volte a migliorare la <i>disclosure</i> sulle <i>accounting policy</i> in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio, nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di <i>accounting policy</i> .

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio dall'adozione di queste modifiche.

## 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.



Gruppo Gabetti

---

*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 della BDO Italia S.p.A. (già BDO S.p.A.), alla quale è stato conferito l'incarico per gli esercizi 2012 – 2020.

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 ha ricevuto sgravi relativi a contributi INPS pari ad euro 2.742.



Gruppo Gabetti

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.****STATO PATRIMONIALE****ATTIVITA' NON CORRENTI****Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali**

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
- Migliorie beni di terzi	195	252
- Diritto d'uso immobili	1.810	2.257
- Diritto d'uso automezzi	142	170
- Macchine elettroniche d'ufficio	38	34
- Mobili e dotazioni d'ufficio	134	152
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>2.319</b>	<b>2.866</b>

Nell'esercizio la voce si decrementa complessivamente di euro 547 mila principalmente per la quota di ammortamento ordinario del periodo pari ad euro 745 mila, compensata dall'acquisto di macchine contabili ed elettroniche, mobili e attrezzature d'ufficio per euro 26 mila e dall'acquisizione di nuovi contratti d'affitto e di noleggio auto per euro 188 mila, al netto di decrementi netti per euro 16 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:

<b>Diritto d'uso</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2020	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.20-31.12.20	Valore finale Al 31.12.2020
Contratti di locazione immobiliare	2.257	140	-16	-571	1.810
Noleggio flotta aziendale	170	48	0	-76	142
<b>Totale</b>	<b>2.427</b>	<b>188</b>	<b>-16</b>	<b>-647</b>	<b>1.952</b>

<b>Passività finanziaria</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2020	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.20-31.12.20	Riduzione per chiusura contratto 1.1.20-31.12.20	Oneri finanziari 1.1.20-31.12.20	Valore finale Al 31.12.2020
Contratti di locazione immobiliare	2.260	224	-658	-17	93	1.902
Noleggio flotta aziendale	157	53	-78	0	6	138
<b>Totale</b>	<b>2.417</b>	<b>277</b>	<b>-736</b>	<b>-17</b>	<b>99</b>	<b>2.040</b>

<b>Passività finanziaria</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale Al 31.12.2020
Contratti di locazione immobiliare	594	1.301	7	1.902
Noleggio flotta aziendale	61	77	0	138
<b>Totale</b>	<b>655</b>	<b>1.378</b>	<b>7</b>	<b>2.040</b>



Gruppo Gabetti

## Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
- Software ed opere dell'ingegno	32	34
- Marchi e licenze	41	32
- Acconti	21	21
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>94</b>	<b>86</b>

La voce "Software ed opere dell'ingegno" ha registrato nell'esercizio un decremento netto pari ad euro 2 mila, dovuto alla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 32 mila, compensata da implementazioni su software esistenti per euro 30 mila (di cui euro 21 mila riclassificate dalle immobilizzazioni in corso e acconti).

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 della quota di ammortamento del periodo, pari ad euro 6 mila, e si è incrementata di euro 15 mila, a seguito del rinnovo di marchi e del deposito dei nuovi marchi "Santandrea Luxury Short Rent" e "G Rent".

La voce "Acconti" pari ad euro 21 mila si riferisce principalmente all'implementazione di alcune funzioni del sistema "JD Edwards" non ancora in produzione.

## Nota n. 3: Partecipazioni in controllate

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
<i>- Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	3.855	3.855
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	3.141	3.401
Patrigest S.p.A.	1.535	1.535
Abaco Team S.p.A.	2.137	2.137
Abaco Team Engineering S.r.l.	81	81
Gabetti Lab S.r.l.	25	25
<b>Totale partecipazioni in controllate</b>	<b>10.774</b>	<b>11.034</b>

Nota: Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2020 si rimanda all'Allegato 3.

*Gabetti Agency S.p.A.*

Il valore della partecipazione in Gabetti Agency S.p.A., pari ad euro 3.855 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.



Gruppo Gabetti

---

*Gabetti Mutuicasa S.p.A.*

Il valore della partecipazione in Gabetti Mutuicasa S.p.A., pari ad euro 3.141 mila, è stata svalutata di euro 260 mila per adeguare il valore di carico alla quota di patrimonio netto della società partecipata.

*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.

*Abaco Team S.p.A.*

Al 31 dicembre 2020 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 81 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

*Gabetti Lab S.r.l.*

Il valore della partecipazione in Gabetti Lab S.r.l., pari ad euro 25 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

## **IMPAIRMENT TEST**

Con riferimento alla controllata Gabetti Agency S.p.A., che presenta un costo di iscrizione superiore al pro quota dell'equity posseduto per 1.654 mila euro, si evidenzia come la tenuta del valore di carico sia stata sottoposta a test di impairment, senza derivarne necessità di svalutazione. In particolare, la determinazione dell'equity value di Gabetti Agency S.p.A. ha considerato separatamente la valorizzazione della controllata Tree Real Estate S.r.l. (CGU autonoma del franchising, già assoggettata a test di impairment per la verifica di tenuta dell'avviamento che esprime nel consolidato del Gruppo e del costo iscritto in Gabetti Agency a titolo di partecipazione) e la valorizzazione della CGU "Intermediazione immobiliare", la cui gestione pertiene direttamente alla stessa Gabetti Agency S.p.A..

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 della società.



E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione Gabetti Agency 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, Professionecasa e Grimaldi*) e, a partire dalla fine del 2016, nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*), che si rivolge alle agenzie immobiliari ed ai loro clienti, con l'obiettivo di diventare nel tempo il nuovo punto di riferimento nel mercato nell'ambito di mutui, cessione del quinto, prestiti personali e consulenza assicurativa.

Tree Real Estate nel corso del 2017 ha inoltre costituito le società "*Professionecasa Milano, Professionecasa Torino e Professionecasa Roma*" mantenendo la quota di maggioranza delle stesse e con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi) con l'obiettivo di sviluppare delle agenzie *testimonial* e punto di riferimento per gli affiliati *Professionecasa*, in grado di identificare al meglio la nuova offerta commerciale del *brand*; nel corso del biennio 2018-2019 lo sviluppo è proseguito con la costituzione il 15 novembre 2018 di "*Professionecasa Verona*" e il 31 gennaio 2019 di "*Professionecasa Cagliari*". A fine 2020 a tal riguardo, è stato deciso di modificare il modello operativo delle Professionecasa dirette che rimangono degli hub gestiti dai Regional Manager della società ma l'attività di agenzia sinora svolta direttamente è stata ceduta a terzi e gestita in franchising. Le società Professionecasa Milano, Roma e Verona in data 2 dicembre 2020 sono state interamente cedute ai manager di riferimento (già titolari di quote di minoranza). Per Professionecasa Torino e Cagliari, già messe in liquidazione alla fine dell'esercizio, è prevista la fusione per incorporazione in Professionecasa S.p.A. programmata ad inizio 2021 con il medesimo scopo (hub gestiti da Regional Manager con l'attività di agenzia non più svolta direttamente); di conseguenza per le pcsa dirette per gli anni 2021-2022 non sono stati più considerati i piani economici approvati nel 2019.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2020 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base dei piani 2020/2022 approvati il 12 novembre 2019 per tutte le società facenti parte della CGU Tree Real Estate, tranne per le professionecasa dirette per le quali essendo state cedute e/o in fase di fusione non è più stato previsto alcun piano.

Tali piani industriali rappresentano le previsioni «ante-covid19» e non sono stati oggetto di nuova formulazione da parte del management a seguito della pandemia in quanto le buone performance a consuntivo del 2020 sono in linea e addirittura leggermente meglio rispetto a quanto previsto a piano per l'anno 2020 sia in termini di Ebitda aggregato che in termini di



FCFO (flusso di cassa operativo netto). Seppur la componente dell'intermediazione creditizia (Monety + Mutuisi) fatichi ancora a produrre la marginalità attesa dai piani (evidenziando risultati inferiori alle attese), la componente franchising tradizionale ha performato piuttosto bene, più che compensando i risultati di Monety e Mutuisi, segno di una significativa resilienza del settore. Per quanto concerne Mutuisi Srl non è stato predisposto un piano industriale separato in quanto si ritiene che il piano di Monety Srl incorpori anche le aspettative di crescita inclusive dell'apporto di Mutuisi Srl.

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 (con alcuni aggiustamenti di normalizzazione sulle quota di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali in carico al bilancio di Tree Real Estate Srl); per prudenza su tutte le società non è stato considerato un fattore *g* di crescita.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC) stimato utilizzando diversi parametri finanziari al fine di considerare sia la rischiosità di mercato (stimata a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) che del Paese, oltre che quella propria della società. Con riferimento a tale ultimo aspetto, la componente di "costo del capitale proprio" (*Ke*) è stato rettificato di un "*additional premium risk*" considerato pari al 3,0% in riduzione rispetto al 4,0% del 2019.

Per la CGU Tree Real Estate tale componente addizionale, inclusa nella formula di determinazione del WACC, è stata leggermente ridotta rispetto allo scorso anno, in quanto l'esercizio 2020, nonostante il covid, ha dimostrato un risultato migliore rispetto al «budget 2020 revised post covid», ma anche rispetto alle previsioni di piano industriale per il 2020, redatto in periodo «ante covid»; inoltre l'esercizio di impairment al 31 dic 2020 non include più i flussi di cassa relativi alle agenzie Pcasa dirette (in quanto cedute o in liquidazione), che negli anni precedenti costituivano un altro elemento di «sottoperformance» del piano e di incertezza rispetto all'effettiva crescita inizialmente prevista dal management.

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 al 13,62% (comprensivo dell'*additional premium risk* del 3,0%). La componente di costo del capitale proprio (*Ke*), è stata ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (*Kd*) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 4,22%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 9,35%.

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche di cui sopra, applicate con il supporto di un esperto esterno. Dalla verifica svolta si è evidenziato un valore d'uso, inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi, inferiore rispetto al valore contabile della CGU Tree Real Estate rilevata nel bilancio della controllata Gabetti Agency



considerando un wacc basato su un coefficiente beta pari alla mediana dei beta dei comparable. Tale coefficiente è stato ritenuto valido in quanto le aziende comparable con maggior capitalizzazione (e quindi dimensionalmente più rilevanti rispetto agli altri comparable più simili a Tree Real Estate) presentano i coefficienti beta più elevati, contribuendo perciò ad innalzare lo scostamento tra il beta calcolato come media ponderata rispetto alla market cap ed il beta calcolato come media semplice oppure come mediana; il management ha ritenuto congruo procedere ad una svalutazione della partecipazione detenuta da Gabetti Agency in Tree Re per euro 1,9 milioni.

Il metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (in particolare del rapporto *Enterprise Value/Ebitda – Enterprise Value/Sales*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri evidenzerebbe invece la necessità di non procedere ad alcuna svalutazione in quanto il valore della CGU sarebbe superiore al valore contabile.

### **CGU Intermediazione immobiliare**

Per l'esercizio di impairment test sulla partecipazione Gabetti Agency ci si è avvalsi di una metodologia analoga a quella utilizzata per l'impairment test della CGU Tree Re, ossia utilizzando i flussi di cassa stimati attualizzati sulla base di un costo medio ponderato del capitale (WACC) a cui è stata poi sottratta la PFN al 31 dicembre 2020.

Ai fini del calcolo sono stati utilizzati i dati previsionali disponibili sino al 2022, mentre per gli anni successivi (flusso di perpetuity) è stato considerato l'ultimo anno di piano pari al 2022 senza ipotizzare un tasso di crescita. Prudenzialmente per gli anni 2022 e per il flusso di perpetuity i flussi di cassa sono stati ridotti di una sensitivity del 20%.

Come WACC è stato utilizzato quello della CGU di Tree Re pari al 9,35% incrementato di un premium risk dell'1%, considerato che in questo momento il business relativo all'intermediazione immobiliare è tendenzialmente più rischioso del business del franchising e dell'intermediazione creditizia (Monety); il WACC usato è stato quindi pari al 10,35%.

Dalla verifica svolta è emerso che il valore contabile della partecipazione Gabetti Agency risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi sommato al valore della CGU Tree Real Estate (controllata da Agency) al netto della PFN. Di conseguenza non sono emersi elementi che facciano sorgere necessità di svalutazione.

### **Nota n. 4: Partecipazioni in collegate**

Al 31 dicembre 2020 la voce comprende unicamente la partecipazione detenuta nella società NPLs Re\_Solutions S.r.l. pari ad euro 49 mila (al 31/12/2019 pari ad euro 49).

Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2020 si rimanda all'Allegato 3.



## Nota n. 5: Attività per imposte differite

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
Imposte anticipate - IRES	1.298	1.368
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>1.298</b>	<b>1.368</b>

Le imposte anticipate sono iscritte a fronte della probabilità di conseguire, nei futuri esercizi, redditi imponibili consolidati sufficientemente capienti da assorbirne l'ammontare.

In via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRES per complessivi euro 20.760 mila, 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 75 mila;
- perdita fiscale del 2018 per euro 208 mila;
- perdita fiscale del 2017 per euro 181 mila;
- perdita fiscale del 2016 per euro 195 mila;
- perdita fiscale del 2015 per euro 704 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 2.191 mila;
- perdita fiscale del 2008 per euro 1.686 mila;
- perdita fiscale del 2007 per euro 3.437 mila;
- perdita fiscale del 2006 per euro 712 mila;
- maggior perdita 2006 e 2007 derivante dall'istanza di rimborso IRES a seguito della deducibilità forfettaria del 10% dell'IRAP versata per euro 69 mila;
- maggior perdita 2008/2009/2010 e 2011 derivante dall'istanza di rimborso IRES a seguito della deducibilità dell'IRAP versata sul costo dei dipendenti per euro 249 mila;
- perdite fiscali di società uscite dal consolidato fiscale ma il cui utilizzo è rimasto a disposizione della Capogruppo per euro 261 mila;
- interessi passivi indeducibili per complessivi euro 1.696 mila;
- quota spese fusione La Gaiana Spa per euro 71 mila;
- accantonamenti a rischi e oneri futuri per euro 546 mila;
- accantonamenti svalutazione crediti per euro 17 mila;
- ammortamento marchi per euro 10 mila;
- compensi ad amministratori non pagati per euro 68 mila;



Gruppo Gabetti

---

- Aiuto alla Crescita Economica (ACE) per euro 768 mila;
- maggiore valore ammortamento relativo a investimenti in beni materiali strumentali nuovi per euro 11 mila;
- imposte deducibili non pagate per euro 11 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRAP sulla quota spese fusione La Gaiana S.p.A. per euro 17 mila e sui marchi per euro 2 mila, per complessivi euro 19 mila.

Il dettaglio delle voci componenti la fiscalità differita ed anticipata è esposto tra gli allegati.

#### Nota n. 6: Altre attività a lungo termine

La voce accoglie:

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
Depositi cauzionali vari	49	47
<b>Totale altre attività MLT</b>	<b>49</b>	<b>47</b>

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 si è incrementata di euro 2 mila per depositi cauzionali su un contratto di locazione.

#### ATTIVITA' CORRENTI

##### Nota n. 7: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

Sono composti dai crediti verso società controllate per euro 12.117 mila, dai crediti tributari per euro 427 mila e dagli altri crediti a breve termine per euro 480 mila, così come qui di seguito dettagliato:


 Gruppo Gabetti
 

---

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
<i>- Imprese controllate</i>		
<b>Crediti commerciali :</b>		
Gabetti Agency S.p.A.	3.150	2.444
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	529	1.285
Patrigest S.p.A.	1.368	1.123
Abaco Team S.p.A.	523	1.480
Gabetti Lab S.r.l.	252	106
<b>Altri crediti :</b>		
Gabetti Agency S.p.A.	143	1.691
Patrigest S.p.A.	8	0
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	2	0
Gabetti Lab S.r.l.	705	124
Abaco Team S.p.A.	883	646
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
<b>Crediti commerciali :</b>		
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	670	395
Tree Real Estate S.r.l.	2.074	1.066
Grimaldi Franchising S.p.A.	326	154
Monety S.r.l.	128	2
Professionecasa S.p.A.	539	318
Professionecasa Roma S.r.l.	0	14
Professionecasa Torino S.r.l.	28	18
Professionecasa Milano S.r.l.	0	18
Professionecasa Verona S.r.l.	0	6
Professionecasa Cagliari S.r.l.	12	6
<b>Altri crediti :</b>		
Professionecasa Milano S.r.l.	0	3
Professionecasa Verona S.r.l.	0	1
Professionecasa Cagliari S.r.l.	2	1
Professionecasa Torino S.r.l.	1	0
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	429	145
Tree Real Estate S.r.l.	316	246
Grimaldi Franchising S.p.A.	15	0
Professionecasa S.p.A.	6	0
Abaco Engineering S.r.l.	8	15
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>12.117</b>	<b>11.307</b>

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. I suddetti crediti sono tutti esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate rettifiche di valore.

Si precisa gli importi relativi a crediti verso le società Professionecasa Milano S.r.l., Professionecasa Roma S.r.l. e Professionecasa Verona S.r.l. riferiti al 31 dicembre 2019, a



Gruppo Gabetti

seguito della cessione totale delle partecipazioni in data 2 dicembre 2020 da parte della controllata Tree Real Estate S.r.l., sono ricompresi nella voce “altri crediti a BT” nella sottovoce “crediti vari”.

### *Crediti tributari*

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
- Crediti verso l'Erario per IVA di Gruppo	0	27
- Crediti IRES	385	489
- Erario c/interessi su rimborsi richiesti	2	2
- Crediti IRAP	59	119
- Altri crediti	53	48
- Fondo svalutazione su crediti tributari	-72	-137
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>427</b>	<b>548</b>

I crediti IRES si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dall'applicazione della tassazione consolidata.

I crediti IRAP si riferiscono a crediti chiesti a rimborso per euro 6 mila ed al credito d'imposta utilizzabile ai fini IRAP derivante dalla trasformazione dell'ACE per complessivi euro 53 mila.

Trattandosi di un credito derivante dalla trasformazione dell'ACE del 2014, essendo scadute le cinque rate costanti, il credito non utilizzato è diventato illimitatamente utilizzabile a partire dal 2019. L'importo di euro 53 mila è la quota residua post-utilizzo 2020.

Si precisa che tale credito è stato completamente svalutato, con l'iscrizione di un fondo di pari importo, in quanto è incerta la sua recuperabilità.

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 mille riferiti a crediti d'imposta da investimenti su beni strumentali.

Si precisa che la società al 31 dicembre 2020 ha un debito verso l'Erario per IVA di Gruppo, a differenza dell'esercizio precedente in cui vantava un credito.



### Altri crediti BT

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
Risconti attivi	226	99
Crediti vari	20	14
Acconti a fornitori	36	3
Crediti verso dipendenti	13	13
Crediti verso collegate	11	43
Altri crediti verso clienti	174	61
<b>Totale altri crediti BT</b>	<b>480</b>	<b>233</b>

Nella voce “Risconti attivi” sono compresi euro 135 mila per affitti, euro 5 mila per informazioni commerciali, euro 20 mila per assicurazioni, euro 48 mila per canoni di manutenzione, euro 11 mila per noleggio auto, euro 3 mila per abbonamenti a libri, giornali e riviste, euro 2 mila per commissioni su fidejussioni ed euro 2 mila per prestazioni varie.

Si precisa che la voce “Crediti vari” comprende l’importo residuo di euro 4 mila che si riferisce al piano di riparto per la chiusura della liquidazione della società Royal Building S.r.l. del 5 dicembre 2013 e l’importo di euro mille relativi a crediti diversi verso le società Professionecasa Milano e Roma, l’anno precedente ricomprese tra le società controllate.

La voce “Crediti verso collegate” comprende i crediti commerciali e i crediti diversi verso la società NPLs Re\_Solutions S.r.l., non più soggetta al controllo della società.

L’incremento della voce “Altri crediti verso clienti” è riferito soprattutto alla fatturazione dei servizi corporate e riaddebiti diversi alla società Wikicasa S.r.l. ed alla fatturazione di servizi marketing.

### Nota n. 8: Altri crediti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
Gabetti Agency S.p.A.	14.595	14.276
Abaco Team S.p.A.	1.393	2.876
Tree Real Estate S.r.l.	2.093	827
NPLs RE_Solutions S.r.l.	124	122
Verso banche	1.723	1.706
<b>Totale altri crediti finanziari BT</b>	<b>19.928</b>	<b>19.807</b>



Gruppo Gabetti

I crediti finanziari verso Gabetti Agency S.p.A., Abaco Team S.p.A., Tree Real Estate S.r.l. e NPLs RE\_Solutions S.r.l. sono regolati a tassi di mercato.

I finanziamenti fruttiferi sono regolati al tasso Euribor 3 mesi + 1,25% di spread per Gabetti Agency S.p.A. e Abaco Team S.p.A.. Lo spread è invece pari al 2% sul finanziamento verso Tree Real Estate S.r.l. e NPLs RE\_Solutions S.r.l..

Le attività finanziarie a breve termine verso banche sono rappresentate dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1,7 milioni, sulla quale sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 23 mila (al lordo delle ritenute fiscali).

Sulla base di IFRS 9 la polizza 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 2020 sono pari ad euro 1.373 mila, in aumento rispetto ad euro 958 mila di fine esercizio precedente, prevalentemente composte da depositi bancari.

#### *Posizione finanziaria netta*

Di seguito si evidenzia la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Cassa	10	11
Depositi bancari e postali	1.363	947
Crediti finanziari correnti	1.847	1.828
<b>Liquidità</b>	<b>3.220</b>	<b>2.785</b>
Debiti verso banche	-8.207	-10.912
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.492	-5.276
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-655	-672
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-13.354</b>	<b>-16.860</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-10.134</b>	<b>-14.075</b>
Debiti verso banche	-569	-1.138
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.385	-1.745
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-1.954</b>	<b>-2.883</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-12.088</b>	<b>-16.957</b>

Per il commento alla suddetta posizione finanziaria netta si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.



## PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in allegato.

### Nota n. 10: Capitale sociale

In data 25 novembre 2020 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici n. 311.713 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di euro 797.985,28.

Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria A dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad euro 34.000,00 a capitale sociale e quanto ad euro 763.985,28 a riserva sovrapprezzo azioni.

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 26 novembre 2020 ed è stata recepita in data 1 dicembre 2020.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.801.000,00, suddiviso in numero 59.707.315 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

In data 30 dicembre 2020 è avvenuta la conversione integrale dei debiti chirografari residui di categoria A (NPL) pari complessivamente ad euro 1,6 milioni in patrimonio netto, in ottemperanza alle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti.

Si è conclusa, infatti, l'ulteriore esecuzione dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione ai titolari di crediti chirografari di categoria A di cui all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Sono state integralmente sottoscritte dai titolari di crediti chirografari di categoria A (NPL), tramite compensazione con i crediti chirografari residui di categoria A (NPL) di pari importo vantati dagli stessi nei confronti della Società, n. 628.251 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, al prezzo di Euro 2,56 per azione, per un controvalore complessivo di euro 1.608.322,56 (di cui Euro 68.514,00 da imputarsi a capitale ed Euro 1.539.808,56 a titolo di sovrapprezzo).

Il nuovo capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A., risulta pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in n. 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 11 gennaio 2021 ed è stata recepita in data 2 febbraio 2021.



---

**Nota n. 11: Riserve**

Il dettaglio delle riserve si evince dallo schema di stato patrimoniale.

Nel corso dell'esercizio la riserva sovrapprezzo azioni si è incrementata complessivamente di euro 1.585 mila. In dettaglio, si è incrementata per euro 2.304 mila, a seguito dell'aumento di capitale sottoscritto dagli istituti di credito, in base all'accordo di ristrutturazione del debito del 20.06.2013 e si è decrementata di euro 719 mila a fronte della copertura della perdita al 31 dicembre 2019, come da delibera assembleare del 20 maggio 2020.

La voce "Altre riserve", pari ad euro 69 mila (euro 34 mila del 31 dicembre 2019), si è incrementata di euro 69 mila, che rappresenta la quota di aumento di Capitale Sociale, derivante dall'accordo di Ristrutturazione dei debiti del 20.06.2013 sulla parte relativa ai crediti NPL, per la quale, al 31 dicembre 2020, non è ancora avvenuta l'esecuzione dell'aumento con l'iscrizione al Registro Imprese. Il saldo al 31/12/2019, pari ad euro 34 mila, che rappresenta la quota di aumento di Capitale Sociale derivante dal medesimo accordo deliberata nell'esercizio precedente, è stato girato al Capitale Sociale in quanto è avvenuta l'esecuzione con l'iscrizione al Registro Imprese in data 29 gennaio 2020.



## SITUAZIONE AL 31/12/2020

Riepilogo delle utilizzazioni  
effettuate negli ultimi 3  
esercizi

Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale *	14.801	B	14.801		
- Riserve di capitale:					
Sovraprezzo azioni **	10.138	A-B-C	10.138	2.351	
- Riserve di utili	58	B	58		
Riserva legale	-				
Riserva straordinaria	-				
Altre riserve	69		69		
Perdite a nuovo	- 11		- 11		
Utile d'esercizio al 31.12.20	1.260		1.260		
<b>Situazione al 31/12/2020</b>					
<b>Totale</b>	<b>26.257</b>		<b>26.257</b>	<b>2.351</b>	<b>-</b>
<b>Quota non distribuibile</b>			<b>17.761</b>		
<b>Residuo quota distribuibile</b>			<b>8.496</b>		

## 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



## PASSIVITA' NON CORRENTI

### Nota n. 12: Debiti finanziari a medio/lungo termine

La voce risulta pari ad euro 1.954 mila (euro 2.883 mila al 31 dicembre 2019) ed è composta per euro 569 mila alla quota parte a medio-lungo termine imputabile alla riclassifica parziale di euro 2.277 mila registrata al 31 dicembre 2018 dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4.500 mila) e, per euro 1.385 mila, alla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16.

Tale voce si è decrementata rispetto ad euro 2.883 mila del 2019 a seguito del pagamento della seconda rata di euro 569 mila relativa all'escussione della garanzia prestata a favore della BU Investment e alla riclassifica nel breve termine di parte del debito finanziario riferito all'IFRS 16.

Al 31 dicembre 2020, il tasso medio annuo d'interesse di Gruppo sui finanziamenti a lungo termine di cui sopra, è stato pari allo 0,67%.

Ad oggi non risulta nessun debito finanziario scaduto e non vi sono elementi relativi all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 non rispettati.

### Nota n. 13: Passività per imposte differite

La voce include imposte differite passive calcolate sulla rettifica IAS rilevata sul TFR al 31 dicembre 2020.

### Nota n. 14: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include esclusivamente il TFR e presenta la movimentazione seguente:

<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>597</b>
- Quota maturata nell'esercizio	193
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-80
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-100
- Indennità liquidate nell'esercizio (al netto della quota recuperata dal f.do tesoreria Inps)	-117
- Fondo trasferito da/ad altre società del Gruppo	2
- utili/perdite attuariali	-5
<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>490</b>



Gruppo Gabetti

---

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2020 sono state le seguenti:

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato;
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2020

- 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	-0,02%
Tasso annuo di inflazione	0,80%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	2,10%

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;
- 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**  
**2020**

DBO al 31.12.2020

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.	494.377,37	485.799,72	483.503,02	496.794,97	487.608,21	492.738,01

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Property Solutions S.p.A.	6.479,03	6,6

Anni	Erogazioni previste
1	101.055,37
2	53.842,60
3	47.317,99
4	41.577,53
5	36.528,08

**Nota n. 15: Fondi a lungo termine**

Trattasi del fondo rischi ed oneri che ammonta ad euro 2.223 mila relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del piano 2013 – 2016 e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili.

In data 1 agosto 2019 Marcegaglia Investments S.r.l. ha acquistato parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione, e precisamente crediti chirografari per un importo di circa euro 40,1 milioni.



Gruppo Gabetti

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 che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei crediti sia ipotecari che chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

## 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 1.425 mila (euro 988 mila al 31.12.2019) e dalle seguenti ulteriori voci:

#### Debiti verso controllate

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
<i>- Imprese controllate</i>		
<b>Debiti commerciali :</b>		
Abaco Team S.p.A.	48	45
Gabetti Agency S.p.A.	19	1
<b>Altri debiti :</b>		
Gabetti Agency S.p.A.	863	567
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	108	0
Patrigest S.p.A.	65	71
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
<b>Debiti commerciali :</b>		
Tree Real Estate S.r.l.	104	205
Professionecasa S.p.A.	0	2
<b>Altri debiti :</b>		
Grimaldi Franchising S.p.A.	113	0
Professionecasa S.p.A.	42	100
Professionecasa Roma S.r.l.	0	26
Professionecasa Torino S.r.l.	65	49
Professionecasa Verona S.r.l.	0	12
Professionecasa Cagliari S.r.l.	12	0
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	286	0
Monety S.r.l.	251	114
<b>Totale debiti verso controllate</b>	<b>1.976</b>	<b>1.192</b>



Gruppo Gabetti

---

Il debito verso le società controllate è comprensivo per euro 1.469 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata (euro 1.143 mila al 31.12.2019).

### *Debiti tributari*

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
Debiti verso l'Erario per IVA di Gruppo	191	0
Ritenute fiscali per IRPEF	137	132
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>328</b>	<b>132</b>

Si evidenzia che nell'esercizio precedente la società aveva un credito verso l'Erario per IVA di Gruppo, mentre quest'anno la posizione risulta a debito ed è riferita alla liquidazione IVA del mese di dicembre 2020.

### *Debiti verso Istituti di previdenza*

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	30	23
Debiti verso INPS	252	275
Debiti verso Enti Dirigenti	24	19
Debiti verso INAIL	0	1
<b>Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.</b>	<b>306</b>	<b>318</b>

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di dicembre 2020.



Gruppo Gabetti

---

### Altri debiti

	Saldo 31.12.2020	Saldo 31.12.2019
Debiti verso dipendenti	521	484
Debiti diversi	17	33
<b>Totale altri debiti</b>	<b>539</b>	<b>517</b>

I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi quattordicesima, ferie e r.o.l. da liquidare.

### Nota n. 17: Debiti finanziari a breve termine

La voce al 31 dicembre 2020 ammonta ad euro 13.354 mila (euro 16.860 mila al 31 dicembre 2019) e si riferisce ai debiti verso gli istituti di credito per euro 8.207 mila, al finanziamento ricevuto dalla Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 3.240 mila, dalla Abaco Team Engineering S.r.l. per euro 66 mila e per euro 4 mila dalla Patrigest S.p.A. e alla quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2020 relativo all'applicazione dello standard IFRS 16 pari ad euro 655 mila. La voce comprende altresì il debito verso la società Kerma SPV S.r.l. (che nel 2019 ha acquistato i debiti vantati da Intesa Sanpaolo S.p.A.) pari ad euro 584 mila (comprensivo degli interessi 2020) e il debito verso AMCO per euro 598 (comprensivo degli interessi 2020) che ha acquistato nel corso del 2020 i crediti vantati verso la Società \da parte di Banca Monte Paschi.

### Nota n. 18: Fondi rischi ed oneri

Al 31 dicembre 2020 la voce "Fondi per rischi ed oneri" a breve termine ammonta ad euro 52 mila (euro 6 mila al 31 dicembre 2019) ed è composta 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 per euro 6 mila e dall'accantonamento per controversie legali legate al personale dipendente per euro 46 mila. Si precisa che nel corso dell'esercizio si è proceduto con l'utilizzo ed il contemporaneo accantonamento del fondo a seguito della definizione di controversie legali a seguito di una riorganizzazione aziendale.



## ALTRE INFORMAZIONI

### Fidejussioni

Gabetti Property Solutions S.p.A. si era costituito fideiussore 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 data 1 agosto 2019 Marcegaglia Investments S.r.l. acquistò parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investment 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 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.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, 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. Sulla base degli elementi a disposizione, allo stato, si ritiene tale attivazione possibile e quindi ne viene data *disclosure* in questa sessione.

### Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2020 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 Banca Carige S.p.A.

### Consolidato fiscale

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. nell'anno 2011 (incorporata in Cifin S.p.A. a sua volta incorporata nella società Investment & Development S.p.A.) le perdite residue prodotte dalla "Consolidata" sono rimaste nella disponibilità della "Consolidante" Gabetti Property Solutions S.p.A..

In caso di effettivo utilizzo di tali perdite da parte della "Consolidante", ovvero nel momento in cui tali perdite avrebbero potuto essere utilizzate da Investment & Development S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A. si impegna a riconoscere a Investment & Development S.p.A. il credito per imposta che ne deriverà.



L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2020, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 85 mila.

In caso di cessazione di almeno una delle società, le perdite che non fossero utilizzate, non andrebbero più indennizzate.

### Passività potenziali

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.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A./Eredi del sig. Mauro Ceccarini

Autorità Giudiziaria: Tribunale di Milano giudice Dott.ssa Maria Grazia Florio, R.G. n. 4930/2020

Oggetto: con ricorso iscritto a ruolo in data 18.06.2020, gli eredi del sig. Ceccarini hanno convenuto in giudizio la società Gabetti Property Solutions S.p.A., per (i) l'accertamento della responsabilità in capo a quest'ultima della responsabilità ex art. 2087 c.c., nella sua qualità di successore della Società Ligure di Armamento, nella causazione del danno biologico patito dal defunto sig. Mauro Ceccarini tra la diagnosi della malattia e l'evento morte e per l'effetto, (ii) la condanna della Gabetti Property Solutions s.p.a. al pagamento in favore delle sig.re Carla Savi, Elena Ceccarini e Cristina Ceccarini dell'importo di Euro 346.122,80 a titolo risarcimento, oltre rivalutazione monetaria e interessi legali, detratto quanto liquidato dall'INAIL a titolo di rendita ai superstiti.

Stato della controversia: la Società si è tempestivamente costituita e la prossima udienza è fissata al 25 marzo 2021.

Valore della causa: Euro 346.122,80 oltre rivalutazione monetaria e interessi legali.

Rischio soccombenza: possibile

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

### Nota n. 19: Ricavi

La voce ricavi pari ad euro 7.823 mila (euro 7.274 mila al 31 dicembre 2019) 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 523 mila (euro 44 mila al 31 dicembre 2019) è composta principalmente da sopravvenienze attive per euro 122 mila e da un ricavo non ripetibile relativo ad un rimborso assicurativo pari ad euro 394 mila.

### Nota n. 21: Costi per il personale

Al 31 dicembre 2020, il costo del personale ammonta ad euro 3.418 mila. Il decremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è pari ad euro 389 mila a seguito del ricorso agli ammortizzatori sociali e ad una riorganizzazione nella società.

La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente :

	31.12.2019	Entrate	Trasferiti	Usciti	31.12.2020	Media giornaliera 2020	Media giornaliera 2019
Dirigenti	4	1	0	0	5	6	4
Quadri	7	0	0	0	7	7	7
Impiegati	44	2	1	-10	37	40	44
Totale	52	3	1	-10	49	53	55

Il numero degli impiegati all'inizio dell'anno è stato modificato rispetto al numero finale della tabella dell'anno precedente in quanto è stato revocato il contratto di distacco del personale in essere al 31/12/2019.

Si precisa che la media giornaliera del 2019 non tiene conto del personale distaccato, nel 2020 non è presente alcun contratto di distacco.

Il costo del personale è così ripartito:



Gruppo Gabetti

	Anno 2020	Anno 2019
Salari e stipendi	2.422	2.743
Oneri sociali	803	853
Accantonamento TFR	193	211
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>3.418</b>	<b>3.807</b>

## Nota n. 22: Ammortamenti

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2020	Anno 2019
Mobili e arredi	19	18
Attrezzature d'ufficio	7	7
Macchine contabili ed elettroniche	15	13
Migliorie beni di terzi	57	57
Diritto d'uso immobili	571	585
Diritto d'uso automezzi	76	47
<b>Ammortamento immobilizz. materiali</b>	<b>745</b>	<b>727</b>
Software	32	25
Marchi e licenze	6	5
<b>Ammortamento immobilizz. immateriali</b>	<b>38</b>	<b>30</b>
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>783</b>	<b>758</b>

Tale voce è riferita prevalentemente ai costi per ammortamento riferiti al diritto d'uso immobili pari ad euro 571 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 76 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 ed agli uffici territoriali di Napoli e Padova.



## Nota n. 23: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2020	Anno 2019
Canoni di manutenzione	412	310
Spese per energia, telefoniche, pulizia	112	128
Pubblicità e promozione	160	72
Consulenze diverse	1.185	961
Servizi società di revisione	68	71
Servizi per il personale	125	193
Costi di formazione e ricerca personale	6	37
Emolumenti amministratori	275	206
Emolumenti sindaci	50	50
Servizi da imprese controllate	572	501
Servizi finanziari	27	21
Assicurazioni	47	47
Libri e giornali	26	26
Altri costi	46	45
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>3.111</b>	<b>2.668</b>

L'incremento netto della voce pari ad euro 443 mila è prevalentemente imputabile a maggiori costi per consulenze varie per euro 224 mila, specialmente riferiti ai compensi verso i "relationship manager" presenti sul territorio che hanno generato maggiori ricavi *intercompany*, maggiori costi per manutenzioni per euro 102 mila, maggiori costi per pubblicità e promozione per euro 88 mila, soprattutto riferiti ai costi relativi alla convention aziendale "Home Together" non presenti nell'anno precedente, maggiori costi per servizi da imprese controllate per euro 71 mila e per emolumenti agli amministratori per euro 69 mila ed a minori costi per servizi al personale per euro 69 mila, minori costi per formazione e ricerca del personale per euro 31 mila e minori costi per utenze e pulizia per euro 16 mila.



## Nota n. 24: Altri costi operativi

	Anno 2020	Anno 2019
<b>Godimento beni di terzi</b>	<b>157</b>	150
<b>Accantonamenti per rischi</b>	<b>362</b>	0
<b>Accantonamenti per svalutazione crediti attivo circolante</b>	<b>0</b>	2
Altri costi:		
Spese societarie	24	23
Imposte e tasse	119	71
Quote associative	26	33
Perdite su crediti	0	1
Spese di rappresentanza	41	81
Altri oneri di gestione	235	123
<b>Totale altri costi</b>	<b>445</b>	332
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>964</b>	<b>484</b>

Gli altri costi operativi sono aumentati complessivamente di euro 480 mila principalmente a seguito di maggiori accantonamenti per rischi legati al personale dipendente per euro 362 mila, maggiori oneri diversi di gestione per euro 112 mila, maggiori costi per imposte e tasse per euro 48 mila, compensati da minori costi per spese di rappresentanza per euro 40 mila e minori costi per quote associative per euro 7 mila.

La voce imposte e tasse è principalmente composta da IVA indetraibile per euro 44 mila e da multe e sanzioni per euro 42 mila.

Gli altri oneri di gestione comprendono sopravvenienze passive per euro 142 mila.

## Nota n. 25: Proventi finanziari

	Anno 2020	Anno 2019
<i>Dividendi:</i>		
Patrigest S.p.A.	0	76
Abaco Team S.p.A.	1.039	214
Gabetti Lab S.r.l.	150	0
<b>Dividendi</b>	<b>1.189</b>	290
<i>Plusvalenze da cessione partecipazioni:</i>		
NPLs Re_Solutions S.r.l.	0	33
<b>Altri proventi finanziari</b>	<b>172</b>	199
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>1.361</b>	<b>522</b>



-----

Gli altri proventi finanziari includono principalmente per euro 154 mila gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo, Abaco Team S.p.A., Tree Real Estate S.r.l., Gabetti Agency S.p.A. e Gabetti Lab S.r.l. e nei confronti della società NPLs RE\_Solutions S.r.l., per euro mille gli interessi attivi di conto corrente e per euro 17 mila gli interessi attivi maturati sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.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.

#### **Nota n. 26: Oneri finanziari**

La voce pari ad euro 261 mila (euro 164 mila al 31 dicembre 2019) è composta prevalentemente da interessi passivi su finanziamenti a breve termine per euro 74 mila, da interessi passivi sul finanziamento verso le società del gruppo Gabetti Mutuicasa S.p.A e Abaco Team Engineering S.r.l. per euro 31 mila, dall’effetto dell’esercizio degli *amortised cost* sulle consulenze relative all’accordo di ristrutturazione dei debiti per euro 53 mila e dall’effetto di IFRS 16 (leases), che ha generato costi finanziari per euro 98 mila.

#### **Nota n. 27: Valutazione di attività finanziarie**

E’ composta dalle svalutazioni sulle seguenti partecipazioni:

- Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 260 mila (euro 316 mila al 31.12.2019).

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto indicato alla nota n. 3.

#### **Nota n. 28: Imposte sul reddito**

La voce positiva per euro 351 mila (positiva per euro 65 al 31 dicembre 2019) accoglie IRES da consolidato fiscale per euro 471 mila, IRAP d’esercizio per euro 60 mila, l’iscrizione di imposte anticipate per euro 63 mila e di imposte differite per mille euro.

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.



## Nota n. 29 : 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 2019	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	47			47	6
Crediti commerciali	11.404			11.404	7
Attività finanziarie correnti	18.101	1.706		19.807	8
Disponibilità liquide	958			958	9
<b>TOTALE</b>	<b>30.510</b>	<b>1.706</b>		<b>32.216</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2019	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Debiti verso banche M/L T	1.138			1.138	12
Altre passività finanziarie M/L T	1.745			1.745	12
Debiti verso banche BT	10.912			10.912	17
Debiti verso fornitori	2.180			2.180	16
Altre passività finanziarie	5.947			5.947	17
<b>TOTALE</b>	<b>21.922</b>			<b>21.922</b>	



Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	49			49	6
Crediti commerciali	12.327			12.327	7
Attività finanziarie correnti	18.205	1.723		19.928	8
Disponibilità liquide	1.373			1.373	9
<b>TOTALE</b>	<b>31.954</b>	<b>1.723</b>		<b>33.677</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	NOTE
Debiti verso banche M/L T	569			569	12
Altre passività finanziarie M/L T	1.385			1.385	12
Debiti verso banche BT	8.207			8.207	17
Debiti verso fornitori	3.400			3.400	16
Altre passività finanziarie	5.147			5.147	17
<b>TOTALE</b>	<b>18.708</b>			<b>18.708</b>	

Gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono stati iscritti al *fair value* utilizzando parametri ufficiali rivenienti dall'emittente.

Al 31 dicembre 2020 non si è proceduto ad alcun accantonamento.

### ***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;



Gruppo Gabetti

- 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 2019 e al 31 dicembre 2020, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro

31 dicembre 2019	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.706	1.706
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	0	0	1.706	1.706

Valori espressi in migliaia di Euro

31 dicembre 2020	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.723	1.723
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	0	0	1.723	1.723

### *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 2019	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		6			8
Passività a Fair Value (TFR)			6	6	14
<b>TOTALE</b>	0	6	6	6	

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2020	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		17			8
Passività a Fair Value (TFR)			4	4	14
<b>TOTALE</b>	0	17	4	4	



Gruppo Gabetti

### ***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 è esposta a tale rischio in ragione della propria posizione debitoria nei confronti degli Istituti di credito, come più specificatamente illustrato nell'ambito dell'analisi del rischio di liquidità.

E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 *bps* sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico d'esercizio e del Patrimonio Netto conseguente l'analisi di *sensitivity* effettuata al netto degli effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota teorica vigente.

*(valori in migliaia di eu)*

Anni	Risultato Economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2019	38	(38)	0	0	38	-38
2020	34	(34)	0	0	34	-34

Si precisa che al 31 dicembre 2020, la parte di debito chirografario di Cat. A - NPL non disciplinato da condizioni a tasso fisso finito (pari ad euro 2.145 mila in linea capitale al 31 dicembre 2019), non è più presente in quanto è stato totalmente convertito il 30 dicembre 2020.

### ***Rischio di liquidità***

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre il Gruppo ha stimato un flusso di cassa netto positivo per euro 0,5 milioni, composto dalla generazione di cassa operativa per euro 3,2 milioni, al netto di euro 1,1 milioni dell'attività d'investimento, euro 1,1 milioni derivante dalla gestione finanziaria (comprensiva di euro 0,6 milioni della 2° rata relativa all'escussione della garanzia prestata da GPS a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment) ed euro 0,5 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale.

Considerato che al 31 dicembre 2020 il Gruppo Gabetti dispone di euro 7,3 milioni di cassa e di euro 2,3 milioni di attività finanziarie liquidabili nel breve termine, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto ulteriore alla data del 31 dicembre 2020 per i 12 mesi successivi, ma non è in grado di rimborsare interamente il debito di categoria B scaduto il 31 dicembre 2020 come previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 2013 e prorogato al 30 giugno 2021.



Per questo motivo, il Gruppo Gabetti ha già messo in atto le azioni necessarie alla salvaguardia della continuità aziendale, ed in particolare ha ottenuto dall'azionista di controllo Marcegaglia Investment S.r.l. l'impegno vincolante a concedere a Gabetti un finanziamento soci e/o a mettere a disposizione di Gabetti affidamenti bancari dell'importo necessario al predetto rimborso nel rispetto dei termini e delle scadenze previste.

### ***Rischio legato all'indebitamento finanziario***

L'indebitamento finanziario netto "contabile" di GPS al 31 dicembre 2020 ammonta ad euro 12,1 milioni, composto per euro 0,6 milioni da debiti finanziari a medio/lungo termine e per euro 12,7 milioni da debiti finanziari a breve termine, al netto di euro 3,2 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 2 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione dello standard IFRS 16.

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, il quale prevede che il debito residuo categoria B, al 31 dicembre 2020 pari ad euro 8,9 milioni (comprensivo degli interessi 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A al 31 dicembre 2019 pari ad euro 2,4 milioni è stato integralmente convertito in capitale a fine 2020; sono rimasti solamente gli interessi 2020 pari ad euro 23 mila che verranno liquidati nel 2021.

Si segnala al riguardo che il Decreto Legge del 8 aprile 2020 (cosiddetto Decreto Liquidità) ha prorogato di 6 mesi i termini di adempimento degli accordi di ristrutturazione omologati aventi scadenza nel periodo tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2021, quindi anche le scadenze previste nell'Accordo di Ristrutturazione che ha in essere il nostro Gruppo slittano in avanti di 6 mesi.

Allo stato attuale il rischio sull'indebitamento è quindi legato al rispetto degli obblighi previsti nell'Accordo 2013 e in particolare alla capacità finanziaria di provvedere al rimborso del debito residuo in essere al 31 dicembre 2020 prorogato dal cosiddetto Decreto Liquidità al 30 giugno 2021.

In considerazione degli obblighi di rimborso al 31 dicembre 2020, prorogati dal cosiddetto Decreto Liquidità al 30 giugno 2021, della Società nei confronti di Creditori bancari ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione, l'azionista di controllo Marcegaglia Investment S.r.l. ha formalizzato in data 19 marzo 2021 l'impegno vincolante a concedere a Gabetti un finanziamento soci e/o a mettere a disposizione di Gabetti affidamenti bancari dell'importo necessario al predetto rimborso entro il 30 giugno p.v., rinnovando così il supporto già formalmente espresso in data 6 aprile 2020.

Alla data di approvazione del presente bilancio, in base a quanto previsto dall'Accordo stesso, non vi sono *negative pledges* o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e, pertanto, il Gruppo rispetta le previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Si



Gruppo Gabetti

segnala inoltre che l'Accordo non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

Alla data del 31 dicembre 2020 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

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.

## 2019

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Debiti v/banche per c/c passivi	12.05	0	10.91	1.13	0	12.05	12-17
Finanziamenti	7.69	0	5.94	1.74	0	7.69	12-17
<b>Totale</b>	<b>19.742</b>	<b>0</b>	<b>16.855</b>	<b>2.883</b>	<b>0</b>	<b>19.742</b>	

## 2020

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Debiti v/banche per c/c passivi	8.77	0	8.20	56	0	8.77	12-17
Finanziamenti	6.53	0	5.14	1.38	0	6.53	12-17
<b>Totale</b>	<b>15.308</b>	<b>0</b>	<b>13.354</b>	<b>1.954</b>	<b>0</b>	<b>15.308</b>	

Milano, 19 marzo 2021

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



---

## **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 2019 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 01.01.2020
Marchi e licenze	215		(184)		31
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.765		(2.720)	(11)	34
Immobilizzazione in corso e acconti	29			(8)	21
<b>Totale</b>	<b>3.009</b>	<b>0</b>	<b>(2.904)</b>	<b>(19)</b>	<b>86</b>

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammortamenti	Svalutazioni
Marchi e licenze	16				(6)	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	9	21			(32)	
Immobilizzazione in corso e acconti	21	(21)				
<b>Totale</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(38)</b>	<b>0</b>

(A) Di cui:

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2020
Marchi e licenze	231		(190)		41
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.795		(2.752)	(11)	32
Immobilizzazione in corso e acconti	29			(8)	21
<b>Totale</b>	<b>3.055</b>	<b>0</b>	<b>(2.942)</b>	<b>(19)</b>	<b>94</b>



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 01.01.20
			(A)		
Mobili e attrezzature d'ufficio	532		(379)		153
Macchine contabili ed elettroniche	653		(619)		34
Altri beni materiali	3.410		(731)		2.679
<b>Totale</b>	<b>4.595</b>	<b>0</b>	<b>(1.729)</b>	<b>0</b>	<b>2.866</b>

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazione	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Rivalutazioni
			(A)			
Mobili e attrezzature d'ufficio	7			(26)		
Macchine contabili ed elettroniche	18		0	(14)		
Altri beni materiali	189		(16)	(705)		
<b>Totale</b>	<b>214</b>	<b>0</b>	<b>(16)</b>	<b>(745)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(A) Di cui (in unità di Euro):

Costo originario	(58)
Ammortamenti ordinari	42
<b>Totale</b>	<b>(16)</b>

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2020
Mobili e attrezzature d'ufficio	539		(405)		134
Macchine contabili ed elettroniche	671		(633)		38
Altri beni materiali	3.541		(1.394)		2.147
<b>Totale</b>	<b>4.751</b>	<b>0</b>	<b>(2.432)</b>	<b>0</b>	<b>2.319</b>



## 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 31.12.2020		Quota posseduta	Valore di carico (B)	Valore ex art. 2426 n.4 C.C. (C)	Differenze	
			Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota (A)	Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota				(A)-(B)	(C)-(B)
<b>Controllate</b>											
Gabetti Agency S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	4.650	2.201	2.201	(1.647)	(1.647)	100%	3.855	2.201	(1.654)	(1.654)
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	10.400	6.109	3.142	(505)	(260)	51,429%	3.142	3.142	(0)	(0)
Patigest S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.550	1.386	1.386	(223)	(223)	100%	1.535	1.386	(149)	(149)
Abaco Team S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	2.000	3.365	3.365	1.258	1.258	100%	2.136	3.365	1.229	1.229
Abaco Team Engineering S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	100	107	107	(11)	(11)	100%	81	107	26	26
Gabetti Lab S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	50	1.257	641	1.195	609	51%	26	641	616	616
Totali		18.750	14.425	10.842				10.774	10.842	68	68
<b>Collegate</b>											
Npls Re_Solutions S.r.l.	Corso Venezia 8 Milano	113	632	95	56	8	15%	49	95	46	46
Totali		113	632	95				49	95	46	46

## ALLEGATO N.4

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA

## PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)

(Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2019			UTILIZZI 2020		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3
<b>Imposte (anticipate):</b>						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(5.698.549)	24,00%	(1.367.651)	291.568	24,00%	69.976
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
<b>TOTALE</b>	<b>(5.698.549)</b>		<b>(1.367.651)</b>	<b>291.568</b>		<b>69.976</b>
<b>Imposte differite:</b>						
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
Storno ammort.immobil.immat IAS	2.333	24,00% 3,90%	560 91	(2.333)	24,00% 3,90%	(560) (91)
Storno ammort.mobil.mat. IAS	74	24,00% 3,90%	18 3	(74)	24,00% 3,90%	(18) (3)
Dividenti non incassati	0	24,00%	0	0	24,00%	0
<b>TOTALE</b>	<b>2.407</b>		<b>672</b>	<b>(2.407)</b>		<b>(672)</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>(5.696.142)</b>		<b>(1.366.979)</b>			
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite</b>						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(73.024.914)	24,00%	(17.525.979)			
- per altro	(15.067.744)	24,00% 5,57%	(3.616.259) (23.882)			

/.

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA**  
**PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)**  
 (Valori in Euro)

	NUOVE ISCRIZIONI 2020			ESERCIZIO 31/12/2020		
	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)
<b>Imposte (anticipate):</b>						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	0	24,00%	0	(5.406.981)	24,00%	(1.297.675)
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>(5.406.981)</b>		<b>(1.297.675)</b>
<b>Imposte differite:</b>						
F.do TFR IAS	5.231	24,00%	1.255	5.231	24,00%	1.255
Storno ammort.immobil.immat IAS	0	24,00% 3,90%	0 0	0	24,00% 3,90%	0 0
Storno ammort.mobil.mat. IAS	0	24,00% 3,90%	0 0	0	24,00% 3,90%	0 0
Dividenti non incassati	7.504	24,00%	1.801	7.504	24,00%	1.801
<b>TOTALE</b>	<b>12.735</b>		<b>3.056</b>	<b>12.735</b>		<b>3.056</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>				<b>(5.394.246)</b>		<b>(1.294.619)</b>
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite</b>						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo				(73.172.304)	24,00%	(17.561.353)
- per altro				(13.326.221)	24,00% 5,57%	(3.198.293) (18.873)



Gruppo Gabetti

## ALLEGATO N. 5

## ALLEGATO N. 7

## Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

	IRES		IRAP		TOTALE
<b>Utile prima delle imposte</b>	<b>908.903,00</b>		<b>908.903,00</b>		
<b>Aliquota teorica applicabile</b>		<b>24,00%</b>		<b>5,57%</b>	<b>29,57%</b>
Redditi non imponibili	- 65.768,00	-1,74%	65.768,00	-0,40%	-2,14%
Dividendi non imponibili	- 1.137.136,00	-30,03%	1.189.086,00	-7,29%	-37,32%
Svalutazioni non deducibili	260.000,00	6,87%	260.000,00	1,59%	8,46%
Costi indeducibili	367.189,00	9,70%	798.045,00	4,89%	14,59%
Accantonamenti non deducibili	362.185,00	9,56%	362.185,00	2,22%	11,78%
Altre differenze permanenti	-	0,00%	104.744,00	0,63%	0,63%
Differenze temporanee relative ad anni precedenti	- 2.322.280,00	-61,32%	110.788,00	-0,68%	-62,00%
<b>Aliquota effettiva da fiscalità corrente</b>		<b>-42,96%</b>		<b>6,53%</b>	<b>-36,43%</b>
Variaz. da consolidato (perdite e ACE)		-8,85%		0,00%	-8,85%
Variaz. da fiscalità anticipata/differita		7,09%		0,01%	7,10%
Variaz. da imposte esercizi precedenti		-0,46%		0,00%	-0,46%
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>- 1.626.907,00</b>		<b>1.068.235,00</b>		
<b>Aliquota effettiva</b>		<b>-45,18%</b>		<b>6,54%</b>	<b>-38,64%</b>



## 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 percepiti nel 2020 dalla Società di Revisione:

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compensi esercizio 2020
Revisione contabile	BDO Italia S.p.A.	Capogruppo	68
Revisione contabile	BDO Italia S.p.A.	Controllate	217
<b>Totale</b>			<b>285</b>

Si precisa che il compenso è così suddiviso:

- Prestazione servizi di revisione Euro 280 mila
- Altri servizi Euro 5 mila



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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio nel corso dell'esercizio 2020.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020:

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

2.2 la relazione 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, 19 marzo 2021

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione  
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari  
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato  
Roberto Busso



**Gabetti Property Solutions S.p.A.**

Relazione della società di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 del  
D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10  
del Regolamento (UE) n. 537/2014

*Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020*

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.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. (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi 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 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards 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.

## Aspetti chiave

### VALUTAZIONE DEL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE - RISPETTO DELL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO

PARAGRAFO "PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE" DELLA NOTA INTEGRATIVA E  
NOTA 29 "RISCHIO DI LIQUIDITÀ", "RISCHIO LEGATO ALL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO"

Gli affidamenti ricevuti dalla Società sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione dei debiti sottoscritto con le banche nell'anno 2013; tale accordo prevedeva che il debito residuo di categoria B, al 31 dicembre 2020 pari ad euro 8,9 milioni (inclusivo degli interessi dell'anno) venisse rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020. Tale scadenza è stata poi prorogata di 6 mesi in virtù dalle previsioni del cosiddetto "Decreto Liquidità" dell'aprile 2020 (DL 23/2020).

Le disponibilità finanziarie attuali e previsionali non consentono di rimborsare interamente il debito verso le banche scaduto il 31 dicembre 2020 e prorogato al 30 giugno 2021.

In tale circostanza, Marcegaglia Investments S.r.l., in qualità di azionista di controllo, ha formalizzato in data 19 marzo 2021 l'impegno vincolante a concedere alla Società un finanziamento soci e/o a mettere a disposizione affidamenti bancari dell'importo necessario al predetto rimborso entro la scadenza, con ciò rinnovando il supporto già formalmente espresso in data 6 aprile 2020.

In considerazione della rilevanza del rischio finanziario descritto, nell'ambito del rispetto dell'accordo di ristrutturazione a suo tempo sottoscritto con le banche, la valutazione del presupposto della continuità aziendale ha rappresentato un aspetto chiave della revisione.

## Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- la comprensione degli elementi alla base della valutazione degli amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale;
- l'analisi della movimentazione dei debiti finanziari e dei relativi interessi nel corso dell'esercizio, nel rispetto dell'accordo di ristrutturazione;
- l'ottenimento e la disamina della documentazione di impegno al sostegno finanziario fornita da Marcegaglia Investments S.r.l.;
- l'ottenimento di formali attestazioni da parte della direzione relative all'esistenza del presupposto della continuità aziendale;
- la verifica dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

## Aspetti chiave

### VALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

NOTA 3 "PARTECIPAZIONI IN CONTROLLATE" E  
NOTA 27 "VALUTAZIONE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE"

Le partecipazioni sono iscritte in bilancio al valore complessivo di euro 10.823 mila e sono per lo più riferite a società controllate.

## Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

Abbiamo individuato e compreso i controlli rilevanti implementati dalla Società sul processo di valutazione delle partecipazioni e le modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore delle stesse.

Tra le controllate, le società Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. e Abaco Team S.p.A. possiedono a loro volta quote di interessenza in altre entità, che, per conseguenza, sono controllate e collegate indirette della Società. In particolare, la stessa Gabetti Property Solutions Agency S.p.A., la controllata indiretta Tree Real Estate S.r.l. e la collegata Wikicasa S.r.l. (già Wikire S.r.l.) presentano differenziali significativi tra il valore di carico nelle rispettive partecipanti dirette ed il valore pro quota del patrimonio netto contabile.

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.

Abbiamo analizzato la movimentazione della voce nel periodo, esaminandone le componenti più significative.

Abbiamo verificato la corretta classificazione ed il relativo trattamento contabile sulla base dei principi di riferimento.

Abbiamo ottenuto ed analizzato i progetti di bilancio chiusi al 31 dicembre 2020 per tutte le partecipazioni, di cui, per lo più, effettuiamo direttamente procedure di revisione completa, ovvero procedure limitate, in funzione della rispettiva rilevanza.

Abbiamo confrontato il valore delle partecipazioni con la percentuale di patrimonio netto detenuta dalla Società e valutato in merito alla necessità di stanziamento di un fondo per perdite su partecipazioni.

Con riferimento al test di impairment, anche mediante il supporto di esperti BDO, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni ed ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori;
- analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate l'anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
- analizzato i test di impairment predisposti dalla Società con riguardo alle CGU ("Cash Generating Unit") Tree Real Estate S.r.l. e Intermediazione immobiliare (inclusa in Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.), riscontrando la conformità degli stessi ai principi contabili di riferimento;
- esaminato le assunzioni chiave alla base del modello di impairment, in particolare quelle relative alle proiezioni dei flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione, oltre alla valorizzazione del "terminal value";
- verificato l'accuratezza matematica dei modelli di calcolo utilizzati.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

---

### 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 agli International Financial Reporting Standards 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 prese dagli utilizzatori 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 relative misure di salvaguardia.

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 5 novembre 2012 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2012 al 31 dicembre 2020.

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 collegio sindacale, 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 ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e 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 2020, 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 2020 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), 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 2021

BDO Italia S.p.A.

Claudio Tedoldi  
Socio

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

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40  
Capitale sociale deliberato euro 23.129.249,28 sottoscritto e versato euro 14.869.514,00  
C.F. e Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029  
R.E.A. Milano n. 975958  
P.Iva. n. 03650800158

### **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D.LGS. N. 58/1998 E DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE – AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2020**

#### **All'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.**

Signori Azionisti,

lo scrivente collegio sindacale presenta di seguito la propria relazione per riferire sull'attività svolta.

Il collegio sindacale è stato nominato dall'Assemblea degli azionisti del 30 aprile 2018 e termina il proprio mandato con l'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

La Società ha adottato il modello di governance tradizionale e al collegio sindacale compete il ruolo di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi del D. Lgs. 39/2010, come modificato dal D. Lgs. n. 135/2016 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014.

In data 20 maggio 2020 l'Assemblea degli Azionisti, dopo aver determinato in nove il numero dei consiglieri, ha provveduto alla nomina del nuovo Consiglio di amministrazione della società per il triennio 2020 -2022; in pari data sono stati istituiti i Comitati endoconsiliari, in coerenza con quanto previsto dal Codice di Autodisciplina delle società quotate di Borsa Italiana, nominati il Lead Independent Director e l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e della gestione dei rischi.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, caratterizzato per la gran parte dagli impatti derivanti dall'emergenza epidemiologica da Covid-19, 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 raccomandate 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 perdurare degli effetti derivanti dalla pandemia Covid-19, il collegio sindacale ha svolto *da remoto* le proprie attività, senza rilevare impatti sull'efficacia dell'attività di controllo.

Nell'ambito delle proprie funzioni, il collegio sindacale nel corso del 2020:

- (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 alla luce dell'art. 2086 codice civile, 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 periodicità almeno trimestrale, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per le loro dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate. 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) può attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci;
- (vii) può dare atto che il consiglio di amministrazione riceve adeguate informazioni dal presidente del consiglio di amministrazione e dall'amministratore delegato, dal comitato per il controllo interno e rischi e vigila sul generale andamento della gestione;
- (viii) 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, anche alla luce dell'aggiornamento effettuato per tener conto dell'evento pandemico e dei rapporti e della relazione dell'Internal audit (la cui funzione è affidata alla Crowe Bompani S.p.A), nei quali non risultano rilevate criticità in merito al funzionamento e all'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

- (ix) ha preso visione e ottenuto informazioni sulle attività di carattere organizzativo e procedurale poste in essere ai sensi del D. Lgs. 231/2001 e successive integrazioni e modifiche; tali attività sono illustrate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari;
- (x) 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 autodisciplina approvato nel 2018 dal comitato per la corporate governance delle società quotate a cui la società ha dichiarato di attenersi con l'eccezione di alcune raccomandazioni, dandone conto e descrivendone le ragioni sottostanti nella relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari;
- (xi) come previsto dal Codice di Autodisciplina, il collegio sindacale, nell'ambito dei compiti ad esso attribuiti dalla legge, ha verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal consiglio di amministrazione per valutare l'indipendenza dei propri componenti. Il collegio ha, inoltre, provveduto all'autovalutazione dell'indipendenza dei propri membri, all'esito della quale ha confermato la sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge e dal menzionato Codice di Autodisciplina; si dà, inoltre, atto che nessun sindaco ha avuto interessi, per conto proprio o di terzi, in alcuna operazione della Società durante l'esercizio.

Nel corso dell'esercizio 2020 il collegio sindacale ha tenuto, con la partecipazione di tutti i suoi componenti, sette riunioni collegiali, fra cui cinque per le periodiche verifiche trimestrali, alle quali sono intervenuti l'amministratore delegato, il chief financial officer e dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e le posizioni apicali della società e una per la redazione delle proprie relazioni al bilancio.

Nel corso dell'esercizio 2020 il collegio sindacale ha partecipato all'Assemblea degli Azionisti tenutasi il 20 maggio 2020 in sede ordinaria, a cui gli Azionisti sono potuti intervenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato, ai sensi dell'art. 106 del D.L. 17.3.2020 n. 18, successivamente convertito nella Legge 24.4.2020 n. 27; ha preso parte alle n. 7 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, ottenendo adeguate e tempestive informazioni sul loro andamento. Il collegio sindacale, in persona del suo presidente, ha partecipato alle n. 4 riunioni del comitato per il controllo e rischi e alla n. 1 riunione del comitato nomine e politiche retributive.

Il collegio sindacale ha 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.

Nonostante le restrizioni alla mobilità causate dall'evento pandemico, il collegio sindacale ha mantenuto un efficace flusso informativo con il consiglio di amministrazione, i comitati endoconsiliari, e le strutture della società.

Il collegio sindacale può dare atto che:

- nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunce ai sensi dell'art. 2408 codice civile, né esposti di alcun genere;
- nel corso dell'attività di vigilanza, ed a seguito delle verifiche effettuate, non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità significative tali da richiederne la menzione nella presente relazione;
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati pareri;
- ha verificato l'osservanza degli obblighi in materia di informazioni regolamentate, privilegiate o richieste dalle Autorità di Vigilanza;

- il Consiglio di amministrazione ha presentato, nei termini di legge, la relazione finanziaria relativa al primo semestre 2020, 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 2020.

### **Vigilanza sui rapporti infragruppo o con parti correlate**

Per quanto a conoscenza del collegio, non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali con società del gruppo, con terzi o con parti correlate.

Il collegio sindacale ha constatato che le note di commento al bilancio consolidato del gruppo e le note di commento al bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A. contengono adeguata informativa sulle principali operazioni infragruppo e con le altre parti correlate, realizzate nell'esercizio 2020, nonché la descrizione delle loro caratteristiche e degli effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico nonché sui flussi finanziari della società e/o del gruppo, e che – ove previsto – i documenti informativi sono stati messi a disposizione del pubblico.

Il collegio sindacale ha verificato, ai sensi dell'art. 4, comma 6, del Regolamento approvato dalla Consob con delibera 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, la conformità della "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate", adottata dalla società, ai principi indicati nel medesimo Regolamento, nonché la osservanza di tale procedura in occasione delle singole operazioni con parti correlate poste in essere nel corso dell'esercizio.

In conformità con quanto richiesto dall'art. 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché con l'art. 2391-bis, comma 1, codice civile, la società ha pubblicato la "Procedura per le operazioni con parti correlate" sul proprio sito internet.

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**

Il collegio sindacale ha verificato e valutato positivamente la sussistenza del requisito di indipendenza in capo ai propri componenti, come previsto dalla legge, dai principi enunciati nelle Norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché dal Codice di Autodisciplina [ad esclusione del criterio applicativo 8.C.1. con riferimento al criterio applicativo 3.C.1., lettere e) e f) ivi richiamato a cui la Società ha dichiarato di non attenersi].

Il collegio sindacale ha verificato e riscontrato 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;



- rispettano le disposizioni relative ai limiti al cumulo degli incarichi previsti dalla normativa vigente. Nella composizione del collegio sindacale è garantito l'equilibrio tra i generi, secondo quanto previsto dalla disciplina vigente pro tempore e dallo Statuto Sociale.

Come negli esercizi precedenti, il collegio sindacale ha svolto, con esito positivo, l'autovalutazione periodica 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" emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Gli esiti delle verifiche svolte sono stati comunicati al consiglio di amministrazione per tutti i necessari adempimenti, e, in particolare, per consentire allo stesso di fornire adeguata informativa nell'ambito della relazione sul governo societario.

### **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 BDO Italia S.p.A. nel corso dei quali sono stati svolti opportuni scambi informativi 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 ha acquisito informazioni dalla società di revisione in merito alle difficoltà operative causate dall'emergenza sanitaria sui processi di audit, prendendo atto di non aver rilevato impatti significativi in termini di efficacia operativa dei sistemi di controllo interno della società.

In data 9 aprile 2021 la società di revisione 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, che descrive i risultati della revisione legale dei conti effettuata, senza individuare "carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria", né questioni significative ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010.

Tale documento contiene, in particolare, la dichiarazione di conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'art 6 paragrafo 2), lettera a) del Regolamento Europeo 537/2014 e le indicazioni in merito all'ammontare totale dei corrispettivi addebitati alla Società ed alle sue società controllate nel periodo dal 1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020, con specifico rinvio al prospetto dei corrispettivi presentato in bilancio da parte della società ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti.

In osservanza dell'art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, il collegio sindacale provvede a informare l'organo di amministrazione della Società in merito agli esiti della revisione legale, trasmettendo, a tal fine, la relazione aggiuntiva di cui all'art. 11 del Regolamento Europeo 537/2014.

La Società di Revisione ha rilasciato, in data 9 aprile 2021, la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" dalla quale risulta che *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs. 38/05"* e che contiene il giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e di talune specifiche informazioni contenute nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

In allegato al bilancio di esercizio della Società è riportato il prospetto dei corrispettivi di competenza dell'esercizio riconosciuti alla Società di revisione legale, ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti, per servizi di revisione e altri servizi, forniti alla Società e alle società controllate dalla Società di revisione legale "BDO Italia S.p.A."; il Collegio non ha riscontrato criticità in merito alla prestazione di servizi diversi dalla revisione, conformemente all'art. 5 del Regolamento (UE) n. 537/2014 e ha verificato che la Società di Revisione, in relazione ai servizi "non audit" resi a favore di Gabetti Property Solutions S.p.A. e delle sue controllate negli ultimi tre esercizi, ha rispettato i limiti di cui all'art. 4, comma 2, del Regolamento UE 537/2014.

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 ai sensi del Principio di revisione internazionale (ISA Italia) 260 e contenuta nella Relazione aggiuntiva e della Relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 del D. Lgs. 39/2010 e pubblicata sul proprio sito internet e degli incarichi conferiti alla stessa e alle società appartenenti alla sua rete da Gabetti Property Solutions S.p.A. e dalle società del gruppo, il Collegio non ritiene che esistano aspetti critici in materia di indipendenza della Società di revisione legale "BDO Italia S.p.A."

Il Collegio Sindacale, dopo avere svolto un'attività istruttoria e di valutazione, in qualità di responsabile della procedura di selezione della Società di revisione legale dei conti ai sensi del comma 1, lettera f), dell'art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, ha redatto una proposta motivata per l'Assemblea degli Azionisti convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2020, per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti di Gabetti Property Solutions S.p.A. per il novennio 2021-2029, ai sensi dell'art. 16, del Regolamento (UE) n. 537/2014; la proposta contiene la raccomandazione e la preferenza.



### **Fatti e operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio**

In relazione all'emergenza sanitaria Covid-19, le azioni intraprese e le analisi effettuate dalla società sono adeguatamente descritte nell'informativa finanziaria alla quale si rimanda.

Il collegio sindacale è stato aggiornato sull'evoluzione della situazione, sia per gli aspetti di natura finanziaria, sia di natura economica e gestionale, riguardanti la società e il gruppo.

Il collegio è stato periodicamente informato circa le procedure adottate dalla Società al fine di ridurre la diffusione dei contagi e l'attuazione dei presidi per fronteggiare l'emergenza sanitaria, in linea con le disposizioni normative ed i protocolli di regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus negli ambienti di lavoro.

La società ha istituito una task force per il monitoraggio della situazione e per definire le azioni di mitigazione per la gestione degli impatti sull'operatività aziendale a livello di gruppo e ha istituito un Comitato aziendale deputato all'aggiornamento e alla verifica delle regole del Protocollo aziendale adottato.

In data 25 novembre 2020 è avvenuta l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale relativo ai crediti "Non Performing Loan" riservato in sottoscrizione esclusivamente agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 20 giugno 2013, deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013. L'esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale si è compiuta con la sottoscrizione e liberazione di n. 311.713 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, godimento regolare, per un controvalore pari ad euro 797.985,28 (di cui euro 34.000,00 da imputarsi a capitale ed euro 763.985,28 a titolo di sovrapprezzo). L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 26 novembre 2020 ed è stata iscritta in data 1 dicembre 2020.

In data 30 dicembre 2020 è avvenuta la conversione integrale dei debiti chirografari residui di categoria A pari complessivamente ad euro 1.608.322,56 in patrimonio netto, in ottemperanza alle previsioni del citato Accordo di Ristrutturazione dei debiti; si è così, conclusa l'ulteriore esecuzione dell'aumento di capitale sociale deliberato dalle Assemblee degli Azionisti sopra indicate. Sono state integralmente sottoscritte dai titolari di crediti chirografari di categoria A, tramite compensazione con i crediti chirografari residui di categoria A di pari importo vantati dagli stessi nei confronti della Società, n. 628.251 nuove azioni ordinarie prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di euro 1.608.322,56 (di cui euro 68.514,00 da imputarsi a capitale ed euro 1.539.808,56 a titolo di sovrapprezzo). L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 11 gennaio 2021 ed è stata iscritta in data 2 febbraio 2021.

Ad esito di detti aumenti, il capitale sociale sottoscritto e versato della società è pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in numero 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

### **Azioni proprie**

La società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie o quote di società controllanti.



## Bilancio d'esercizio

Il consiglio di amministrazione, in data 19 marzo 2021, ha approvato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, che registra un utile di euro 1.260.105,00 e la relazione sulla gestione; il consiglio di amministrazione ha dettagliatamente esposto nella Relazione sulla gestione e nelle Note esplicative la formazione del risultato e gli eventi che lo hanno generato.

Nei limiti della funzione demandata al collegio, è stata eseguita la valutazione di tipo sintetico complessivo di tali atti, ponendo particolare attenzione alla tempestività e alla correttezza della formazione dei documenti che compongono il bilancio, nonché del procedimento con cui sono stati predisposti ed accertandone la conformità alla legge 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. Non vi sono osservazioni da riportare.

Si segnala 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 19 marzo 2021, antecedentemente al momento di approvazione della relazione finanziaria.

Il collegio ha ricevuto approfondita informativa in merito al test di impairment eseguito dalla società a conferma dei valori degli avviamenti iscritti in bilancio e ha vigilato sulla legittimità sostanziale e formale del processo; le relative impostazioni ed esiti sono adeguatamente illustrati nelle Note al bilancio ai sensi del documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 4 del 3 marzo 2010.

La relazione degli amministratori sulla gestione fornisce un'ampia informativa sull'attività e sui principali fattori di rischio della società e delle società partecipate 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.

Con particolare riferimento alle criticità connesse alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, alle cause di incertezza sulle stime contabili, nonché alla rappresentazione dei possibili impatti sugli obiettivi e sui rischi d'impresa derivanti dalla pandemia, gli amministratori hanno fornito idonee informazioni nella relazione sulla gestione, dando particolare evidenza dell'evoluzione del modello di business in risposta alla pandemia e delle azioni che la società e il gruppo hanno adottato e intendono adottare per affrontare l'incertezza a breve e medio termine sorta a seguito del Covid-19.

A tale riguardo, il collegio sindacale assicura la massima attenzione, in stretto coordinamento con l'organo amministrativo, per monitorare gli impatti economici, finanziari e sociali che la pandemia Covid-19 ha generato e sta generando a livello globale e quindi anche per la società.

Gli Amministratori hanno fornito nella Relazione sulla gestione dettagliata descrizione in merito al rischio connesso all'indebitamento finanziario e alla liquidità disponibile [legato al rispetto degli obblighi previsti nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 e in particolare alla capacità finanziaria di provvedere al rimborso del debito residuo in essere al 31 dicembre 2020 entro il prossimo 30 giugno 2021 – termine così prorogato dal D.L. 8.4.2020 n. 23 (cosiddetto Decreto Liquidità)] e alle misure adottate dalla società in funzione della salvaguardia della continuità



aziendale, informando, in particolare, dell'ottenimento dall'azionista di controllo di un nuovo formale impegno al sostegno finanziario, sottoforma di finanziamento soci e/o messa a disposizione di affidamenti bancari dell'importo occorrente, in caso di necessità.

In considerazione della peculiarità del rischio finanziario descritto, tale aspetto sarà oggetto di osservazione da parte del collegio sindacale.

Il Presidente del consiglio di amministrazione della società, l'amministratore delegato e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, hanno attestato, in data 19 marzo 2021, ai sensi dell'art. 81-ter del regolamento Consob n. 11971 del 14/05/1999 e successive modificazioni ed integrazioni, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154 bis, 3° e 4° comma del D. Lgs. n. 58/1998, l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili nel corso dell'esercizio 2020 per la formazione del bilancio d'esercizio. Hanno, inoltre, attestato che il bilancio al 31 dicembre 2020 corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili, 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, ed è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale economica e finanziaria della società e delle società incluse nel consolidamento.

### **Conclusioni**

Sulla base delle attività svolte, tenuto conto di quanto sopra esposto e per quanto di propria competenza, il collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, né alla proposta di destinazione del relativo risultato di esercizio, come formulate dal consiglio di amministrazione.

Genova, 9 aprile 2021

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Salvatore Canonici

