



# RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2021



**Gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS



## Dati societari

### 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**

Organi sociali	Pagina nr. 4
Cariche sociali e deleghe conferite	Pagina nr. 6
Struttura del Gruppo	Pagina nr. 7
Azionariato	Pagina nr. 8
Composizione del capitale sociale	Pagina nr. 8
Area di consolidamento	Pagina nr. 9
Principi contabili e criteri di valutazione	Pagina nr. 9
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr.10
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr.11
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.12
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.21
Posizione finanziaria netta	Pagina nr.21
Accordo di ristrutturazione dei debiti	Pagina nr.24
Andamento rispetto alle previsioni di budget	Pagina nr.24
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.25
Posizioni debitorie scadute	Pagina nr.26
Le Persone	Pagina nr.27
Avviamenti ed <i>impairment test</i>	Pagina nr.28
Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio	Pagina nr.28
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.29
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.30

## 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

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

### Comitato Controllo e Rischi

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

### Comitato Nomine e Politiche Retributive

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

### Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

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

### Lead Independent Director

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

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

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

### Organismo di Vigilanza

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.  
Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

## 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.

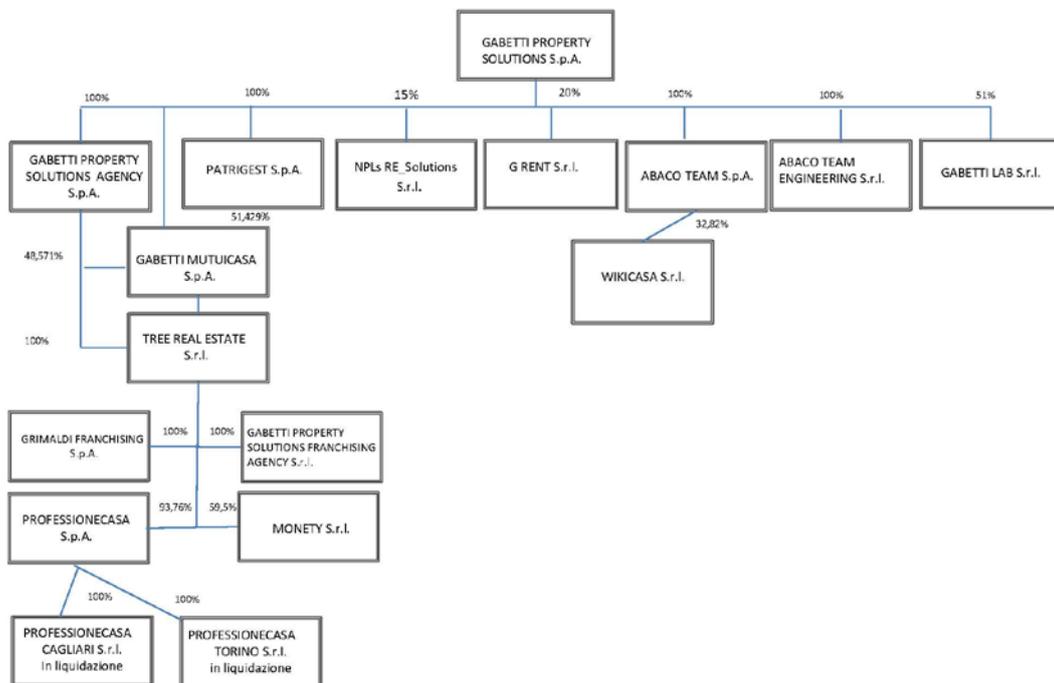
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

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 marzo 2021**



31 marzo 2021

## Azionariato

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del TUF e da altre informazioni a disposizione della Società:

Dati al 14/05/2021

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	32,5%
<b>ALESSANDRO GATTI</b> - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	15,9%
<b>GIACOMO DI BARTOLO</b>	5,1%

## Composizione del capitale sociale

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

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dei primi tre mesi del 2021, risulta pari ad euro 25.831 mila (euro 26.257 mila al 31 dicembre 2020).

### *Azioni proprie*

Al 31 marzo 2021 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

## Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 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.  
Nel corso del mese di gennaio sono state perfezionate le acquisizioni dell'intero capitale sociale di Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione, da parte di Professionecasa S.r.l.  
Gli effetti civilistici della fusione sono decorsi dal 1 maggio 2021, mentre gli effetti contabili e fiscali decorrono dall'1 gennaio 2021.
- 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; nel corso dei primi mesi del 2021 G. Rent ha avviato il percorso di quotazione in Borsa nel segmento AIM che dovrebbe concludersi a fine maggio.
- 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.  
La quota di partecipazione in Monety S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Tree Real Estate S.r.l. è sempre pari al 59,50%.

## Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2021 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2020, al quale si rimanda.



## Conto economico consolidato di sintesi

**GRUPPO GABETTI**

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020
<b>AGENCY e CORPORATE SERVICES</b>		
Ricavi da attività di agency	3.296	2.441
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	6.672	6.268
Altri proventi	187	28
Costi e spese operative	-9.161	-8.734
<b>EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)</b>	<b>994</b>	<b>3</b>
<b>REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>		
Ricavi network franchising immobiliare	2.891	2.143
Ricavi network condominio e tec	23.567	1.446
Ricavi network finanziario	1.829	828
Altri proventi	226	163
Costi e spese operative	-25.465	-4.230
<b>EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)</b>	<b>3.048</b>	<b>350</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>-17</b>	<b>166</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>4.025</b>	<b>519</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-78</b>	<b>-146</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>3.947</b>	<b>373</b>
Ammortamenti	-603	-697
Accantonamenti	-61	-394
Svalutazioni	-670	-362
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-1.334</b>	<b>-1.453</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>2.613</b>	<b>-1.080</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-102	-46
Proventi finanziari	7	7
Oneri finanziari	-120	-100
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-215</b>	<b>-139</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>2.398</b>	<b>-1.219</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>-1.136</b>	<b>31</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>1.262</b>	<b>-1.188</b>



## Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

<b>GRUPPO GABETTI</b>		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2021	31.12.2020
Crediti finanziari (quota a breve)	1.702	1.781
Debiti per imposte sul reddito	-102	-102
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	8.249	6.532
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>9.849</b>	<b>8.211</b>
Imposte anticipate e differite	2.939	2.939
Immobilizzazioni immateriali nette	9.268	9.290
Immobilizzazioni materiali nette	4.172	4.622
Partecipazioni	958	1.048
Altre attività	218	235
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>17.555</b>	<b>18.134</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.935	-1.922
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.223
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>23.246</b>	<b>22.200</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	14.334	14.297
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-10.715	-9.689
Debiti finanziari a medio/lungo termine	2.208	2.572
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>5.827</b>	<b>7.180</b>
Capitale e riserve di terzi	1.905	769
Patrimonio netto del Gruppo	15.514	14.251
<b>Totale</b>	<b>23.246</b>	<b>22.200</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.

Nei primi mesi del 2021 l'emergenza sanitaria è continuata, la cosiddetta “*Terza Ondata*” è stata in parte attenuata e tenuta sotto controllo dalle Autorità Governative grazie al susseguirsi dei vari provvedimenti emanati dagli Enti preposti che hanno limitato gli spostamenti e anche grazie all'avvio del piano di vaccinazione della popolazione.

Il Gruppo sta monitorando costantemente l'evoluzione della pandemia facendo 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 continuate le periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire lo smart-working laddove possibile (uffici condivisi); le riunioni “a distanza” (con significativi risparmio di costo e tempo) saranno sempre più parte della cultura aziendale anche una volta terminata questa emergenza sanitaria.

Nei primi mesi del 2021 tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo, rispettando i protocolli sanitari Covid, sono stati regolarmente aperti.

In tale contesto, i ricavi operativi del Gruppo al 31 marzo 2021 ammontano ad euro 38,7 milioni, in forte crescita (+ 190%) rispetto ad euro 13,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

A partire dal 2021 il Management nell'esposizione del conto economico gestionale per la parte sopra l'EBITDA ha adottato una diversa riclassificazione delle linee di business, più coerente con l'attuale organizzazione aziendale, con la suddivisione tra “Agency e Corporate Services” che include le società Gabetti Agency, Patrigest ed Abaco e la linea di business “Real Estate Network Services” che include le società franchisor immobiliari (a marchio Gabetti, Grimaldi e Professionecasa) e le altre reti Gabetti Condominio, Gabetti Tec e Money.

Al 31 marzo 2021 in crescita i ricavi di entrambe le linee di business ed in particolare del Real Estate Network Services grazie soprattutto all'andamento del network condominio e tec (Gabetti Lab) che



opera nel settore molto attuale delle riqualificazioni energetiche (ecobonus 110%), i cui ricavi sono passati da euro 1,4 milioni di marzo 2020 ad euro 23,6 milioni di marzo 2021 ed hanno influito anche nella crescita dei ricavi del network franchising immobiliare dove sono presenti per euro 0,7 milioni.

In ogni caso rispetto al 2020 che evidenziava un andamento fortemente disomogeneo nei diversi settori, colpiti in misura differente dalla crisi dovuta dalla pandemia, nel 1° trimestre 2021 **tutti i settori sono positivi ed in crescita, sia a livello di ricavi sia a livello di marginalità (EBITDA).**

Al 31 marzo 2021 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **4,0 milioni**, in fortissima crescita rispetto ad euro 0,5 milioni del 31 marzo 2020.

In miglioramento entrambe le linee di business: l'Agency e Corporate Services grazie alla costante crescita di Abaco e Patrigest ed al recupero dell'Agency diretta (settore nel 2020 tra i più penalizzati) e soprattutto la linea Real Estate Network Services con la crescita della segnalazione finanziaria (grazie anche all'acquisizione di Mutuisi avvenuta a metà 2020) e soprattutto con la fortissima crescita dei ricavi relativi alle riqualificazioni energetiche, anche grazie agli incentivi particolarmente favorevoli introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%).

L'effetto sull'EBITDA derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro 0,5 milioni (minori costi per godimento beni di terzi), in linea rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 2,6 milioni, in netta crescita ed in tourn around rispetto al 31 marzo 2020 pari ad euro -1,1 milioni per gli effetti derivanti dal miglioramento dell'EBITDA sopra evidenziati; in crescita la svalutazione crediti pari ad euro 0,7 milioni rispetto ad euro 0,4 milioni del 2020, principalmente collegata all'aumento del volume di ricavi ed alla gestione dei mutui NPL.

Al 31 marzo 2021 l'accantonamento al fondo rischi è stato pari ad euro 0,1 milioni inferiore rispetto ad euro 0,4 milioni dell'anno precedente.

I costi operativi sono aumentati del 167% rispetto al 31 marzo 2020 essendo strettamente collegati alla crescita del volume di ricavi, che sono aumentati del 190%. La crescita è avvenuta in entrambi i settori, in particolare nel settore Real Estate Network Services per i costi variabili collegati ai ricavi derivanti dalle riqualificazioni energetiche.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 31 marzo 2021 è stato pari ad euro 1,0 milioni, in miglioramento rispetto al pareggio realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In recupero è risultata l'Agency diretta, tra le più penalizzate nel corso del 2020 dalla pandemia, con ricavi che nei primi 3 mesi del 2021 sono stati in crescita del 42%. Tutti i settori hanno registrato performance positive, nel dettaglio: *Santandrea* +11%, *Corporate* +42%, *Portfolio M.* +105% e *Home Value* +106%. L'EBITDA torna ad essere positivo ed è pari ad euro 0,2 milioni (euro -0,9 milioni al 31 marzo 2020).



Al 31 marzo si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di *Abaco*, con ricavi operativi in crescita del 5% rispetto al 31 marzo 2020, grazie soprattutto all'*Audit*, al settore *Loans* e soprattutto ad *Abaco Engineering* (società di Ingegneria nata nel 2019 come spin off da *Abaco*) con ricavi pari ad euro 424 mila rispetto ad euro 25 mila del 2020; in riduzione invece è risultato il *Facility* (nel 2020 erano presenti alcune lavorazioni straordinarie non ripetute). A livello di EBITDA, pari ad euro 0,7 milioni rispetto ad euro 0,9 milioni dell'anno precedente, vi è una leggera contrazione per una maggiore incidenza dei costi variabili, a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business e per una crescita nei costi fissi legata al rafforzamento della struttura operativa necessaria a supportare i volumi di ricavo.

I ricavi di *Patrigest* sono risultati in crescita del 23% rispetto all'anno precedente, a dimostrazione della corretta strada intrapresa dall'azienda che già dagli ultimi 2 esercizi è tornata a lavorare direttamente nell'ambito dell'attività di esperto indipendente che in passato rappresentava il core business dell'azienda. Nel 2020 il lockdown provocato dal Covid aveva creato una situazione di «stallo» ma già dal quarto trimestre 2020 si sono cominciati a vedere gli effetti positivi derivanti dal rafforzamento della struttura commerciale avvenuto nel 2020.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 3,0 milioni, in crescita esponenziale rispetto ad euro 0,3 milioni del 31 marzo 2020.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, che conta 1.191 contratti al 31 marzo 2021, con una temporanea riduzione di 29 punti rispetto a fine 2020, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo.

Nel primo trimestre 2021 sono stati sottoscritti 23 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi, dato superiore allo stesso periodo del 2020. Nei primi 3 mesi del 2021, grazie alle sinergie con *Gabetti Lab*, sono inoltre presenti euro 0,7 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da agenzie affiliate ai marchi detenuti da *Tree Re* (da questo business ci si aspetta una significativa crescita di ricavi e margini nei prossimi mesi). L'EBITDA è stato pari ad euro 0,5 milioni, in crescita rispetto ad euro 0,3 milioni del 2020.

Sempre più importante è 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 marzo 2021 i ricavi di *Gabetti Lab* sono stati pari infatti ad euro 23,6 milioni, in crescita molto rilevante rispetto ad euro 1,4 milioni del 2020 con un EBITDA pari ad euro 2,5 milioni rispetto ad euro 0,1 milioni del 31 marzo 2020. 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.

Nel 1° trimestre 2021 risulta in forte crescita anche l'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. Dal 20 maggio 2020 è stata acquisita *Mutuisi S.r.l.*; successivamente in data 1 marzo 2021 si è completata la fusione per incorporazione di *Mutuisi S.r.l.* in *Monety S.r.l.*, i cui effetti contabili e fiscali sono decorsi a partire dal 1° gennaio 2021. Al 31 marzo 2021 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 1,8 milioni, praticamente raddoppiati rispetto ad euro 0,8 milioni del 31 marzo 2020; anche l'EBITDA è risultato in miglioramento, praticamente in pareggio rispetto ad euro -0,1 milioni dello stesso periodo del 2020.



L'EBITDA della capogruppo è in sostanziale pareggio rispetto ad euro 0,2 milioni del 2020; nel 1° trimestre 2021 sono presenti costi legati al rafforzamento della struttura commerciale con l'inserimento del nuovo direttore commerciale di Gruppo.

Al 31 marzo 2021 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 -0,1 milioni, sostanzialmente allineato rispetto a quello dell'esercizio precedente.

**L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 3,9 milioni, in deciso miglioramento rispetto ad euro 0,4 milioni del 31 marzo 2020.**

Al 31 marzo 2021 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 1,3 milioni, di cui euro 0,4 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'introduzione del principio contabile IFRS 16 (valore sostanzialmente allineato al 2020) è risultata inferiore rispetto ad euro 1,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 0,6 milioni in diminuzione rispetto al 31 marzo 2020 e maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 0,7 milioni, rispetto ad euro 0,4 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, a seguito dei maggiori ricavi ed alla gestione dei mutui NPL. Al 31 marzo 2021 sono inoltre presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri pari ad euro 0,1 milioni (euro 0,4 milioni al 31 marzo 2020).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,2 milioni, in leggero peggioramento rispetto ad euro -0,1 milioni del 31 marzo 2020, dovuto principalmente ad un peggiore risultato delle società valutate ad equity.

**Al 31 marzo 2021 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro 1,3 milioni** (già considerati gli utili di competenza di terzi per euro 1,1 milioni) in netto miglioramento rispetto alla perdita di euro 1,2 milioni del 31 marzo 2020 a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni; sicuramente i risultati del primo trimestre 2021 sono influenzati positivamente da Gabetti Lab e dalle lavorazioni inerenti le riqualificazioni energetiche; in ogni caso anche senza questo effetto il risultato sarebbe comunque in pareggio ed in deciso miglioramento rispetto a marzo 2020.

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



## AGENCY e CORPORATE SERVICES

L'attività di Agency e Corporate Services che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) al 31 marzo 2021 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 994 mila, in miglioramento rispetto al sostanziale pareggio di marzo 2020.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 9.968 mila, risultano in crescita del 14% rispetto ad euro 8.709 mila del 31 marzo 2020.

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

Tipologia	03/2021	03/2020	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	1.357	1.228	129	11%
Home Value	1.018	493	525	106%
Corporate	701	493	208	42%
Portfolio M.	220	108	112	104%
Professionecasa dirette	0	119	-119	-100%
<b>TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA</b>	<b>3.296</b>	<b>2.441</b>	<b>855</b>	<b>35%</b>
Abaco	6.080	5.787	293	5%
Patrigest	592	481	111	23%
<b>TOT. RICAVI CONSULENZA E SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI</b>	<b>6.672</b>	<b>6.268</b>	<b>404</b>	<b>6%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>9.968</b>	<b>8.709</b>	<b>1.259</b>	<b>14%</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 e Portfolio Management.

Le agenzie dirette di Professionecasa (Milano, Roma, Verona) sono state cedute ai manager già titolari di quote di minoranza a fine 2020, mentre Professionecasa Torino e Cagliari sono state messe in liquidazione a fine 2020 e poi fuse per incorporazione in Professionecasa S.p.A in data 1 maggio 2021 con decorrenza degli effetti contabili e fiscali dall' 1 gennaio 2021.

I ricavi della rete diretta (euro 3.296 mila al 31 marzo 2021, +35% rispetto ad euro 2.441 mila del 31 marzo 2020) evidenziano un andamento positivo in tutti i settori, nel dettaglio: *Luxury Santandrea* +11%, *Home Value* +106%, *Corporate* +42% e *Portfolio M.* +104%. A marzo 2020 erano presenti anche i ricavi operativi derivanti dalle *Professionecasa Dirette* per euro 119 mila.



L'EBITDA dell'Agency diretta pari ad euro 165 mila risulta in miglioramento ed in turn around rispetto alla perdita di euro 911 mila di marzo 2020 (quest'attività è stata tra le più penalizzate dalla pandemia e dalla chiusura forzata delle agenzie imposto dal lockdown nel 2020).

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

Al 31 marzo 2021 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.

### *Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari*

#### Abaco

Risultano in crescita (+5%) i ricavi operativi pari ad euro 6.080 mila, rispetto ad euro 5.787 mila del 31 marzo 2020; in miglioramento l'*Audit* +38%, il *Loans* +7% e soprattutto Abaco Engineering (società di Ingegneria nata nel 2019 come spin off da Abaco) con ricavi pari ad euro 424 mila rispetto ad euro 25 mila del 2020; da quest'ultima società il Gruppo si aspetta un'importante crescita nel 2021 e nei prossimi anni anche grazie ai lavori collegati a temi molto attuali quali "ecobonus" e "sismabonus". In riduzione risulta invece sia il *Facility* -26% (per alcune lavorazioni straordinarie venute meno) che il *Property* (-26%).

L'EBITDA è risultato in leggera contrazione pari ad euro 687 mila, rispetto ad euro 876 mila di marzo 2020 per una maggiore incidenza dei costi variabili, a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business e per maggiori costi fissi legati al rafforzamento della struttura operativa necessaria a supportare i volumi di ricavo, oltre all'aumento dei riaddebiti effettuati dalla capogruppo.

#### Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 592 mila ed in decisa crescita (+23%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare e grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dal 2019 è tornata infatti ad operare direttamente come esperto indipendente (attività che in passato rappresentava il core business dell'azienda). L'EBITDA al 31 marzo 2021 risulta ancora negativo per euro -76 mila, seppur in miglioramento rispetto al 31 marzo 2020 pari ad euro -103 mila.

### *Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 31 marzo 2021 risulta pari ad euro 9.161 mila, in crescita (+5%) rispetto ad euro 8.734 mila



del 31 marzo 2020 a seguito soprattutto del maggior volume di ricavi ed all'aumento riaddebiti dei servizi corporate da parte della capogruppo.

## REAL ESTATE NETWORK SERVICES

La linea di business Real Estate Network Services che comprende la rete franchising immobiliare (Gabetti, Grimaldi, Professionecasa), la rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec (Gabetti Lab) ed il network finanziario relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety), al 31 marzo 2021, ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 3.048 mila, in netta crescita rispetto ad euro 349 mila di marzo 2020.

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

Tipologia/ Rete	03/2021	03/2020	DELTA	DELTA %
<b>RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE</b>	2.891	2.143	748	35%
<b>RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC</b>	23.567	1.446	22.121	1530%
<b>RICAVI NETWORK FINANZIARIO</b>	1.829	828	1.001	121%
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>	28.287	4.417	23.870	540%

### *Network franchising immobiliare*

Al 31 marzo 2021 risultano sottoscritti 1.191 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	31/03/2021 Contratti sottoscritti	31/12/2020 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	640	665
Professionecasa	321	319
Grimaldi Franchising Immobiliare	230	236
<b>TOTALE</b>	<b>1.191</b>	<b>1.220</b>

Nel corso del primo trimestre 2021 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, nonostante una temporanea riduzione di punti rispetto a fine 2020, tipica di un



effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Nel trimestre sono stati sottoscritti 23 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, dato superiore ai 12 contratti sottoscritti nello stesso periodo del 2020.

I tre brand hanno sviluppato nel corso del 2020 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.

Nel primo trimestre del 2021 sono state anche potenziate le attività della nostra scuola di formazione, Tree RE Academy, che hanno permesso un rapido salto di qualità delle nostre imprese affiliate.

E' 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. Il Grimaldi Store è un flagship moderno, strutturato attraverso il modello del coworking e dello sharing di servizi. Al 31 marzo 2021 risultano in essere n. 6 contratti, con l'obiettivo di aprire 40 store in cinque anni.

I ricavi operativi da franchising, relativi alle 3 reti, Gabetti, Grimaldi, Professionecasa sono stati pari ad euro 2.181 mila, in crescita del 2% rispetto ad euro 2.143 mila del 2020. Nei primi 3 mesi del 2021 sono presenti inoltre euro 710 mila di ricavi relativi a segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche. L'EBITDA al 31 marzo 2021 è stato pari ad euro 509 mila, in miglioramento rispetto ad euro 300 mila del 2020.

#### *Network condominio e tec*

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici).

Al 31 marzo 2021 i ricavi operativi di Gabetti Lab per la parte relativi ai compensi corrisposti dalla rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec sono stati pari ad euro 459 mila, in forte aumento rispetto ad euro 160 mila del 2020; in crescita esponenziale soprattutto i ricavi derivante dagli accordi con i partner che operano quali "General Contractor" nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 23.108 mila, rispetto ad euro 1.286 mila dello stesso periodo dello scorso anno; quest'attività ha beneficiato fortemente degli incentivi fiscali introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%).

L'EBITDA al 31 marzo 2021 è pari ad euro 2.524 mila, rispetto ad euro 123 mila del 2020.

#### *Network finanziario*

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 sfrutta al meglio il potenziale derivante dal territorio; dal 20 maggio 2020 è stata acquisita la società Mutuisi (controllata al 100% da Monety), che



in data 1 marzo 2021 è stata fusa per incorporazione in Monety S.r.l.. Gli effetti contabili e fiscali sono decorsi a partire dal 1° gennaio 2021.

Al 31 marzo 2021 i ricavi operativi sono pari ad euro 1.829 mila, più che raddoppiati rispetto ad euro 828 mila di marzo 2020 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 77 milioni di euro (grazie anche all'apporto di Mutuisi), in crescita rispetto ai 34 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno.

L'EBITDA al 31 marzo 2021 è pari ad euro -40 mila in miglioramento rispetto ad euro -115 mila dell'anno precedente; si ipotizza che con la fusione delle due società effettuata a marzo 2021 arriveranno maggiori sinergie ed economie di scala con impatti positivi sui margini.

La rete commerciale dei mediatori al 31 marzo 2021 è pari a 141 unità impiegate nel business (stesso dato al 31 dicembre 2020). 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 e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 31 marzo 2021 risulta pari ad euro 25.465 mila, in netta crescita rispetto ad euro 4.230 mila del 31 marzo 2020, dovuta ai maggiori costi variabili collegati alla crescita dei volumi, in particolare ai ricavi partners collegati ai progetti di riqualificazione energetica; in crescita, seppur meno rilevante, i riaddebiti dei servizi corporate da parte della capogruppo.

## **CAPOGRUPPO**

Al 31 marzo 2021 l'EBITDA della capogruppo è in sostanziale pareggio, pari ad euro -17 mila, inferiore rispetto ad euro +166 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente; nel 1° trimestre 2021 sono presenti costi legati al rafforzamento della struttura commerciale con l'inserimento del nuovo direttore commerciale di Gruppo oltre a maggiori costi di consulenza esterna (legale ed assistenza contrattualistica) collegata all'esternalizzazione di alcune funzioni di staff effettuata nel 2020.

## **ALTRI BUSINESS**

Al 31 marzo 2021 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 78 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in leggero miglioramento rispetto ad euro -146 mila del 31 marzo 2020, legato principalmente a minori costi per consulenze legali.



## Struttura Patrimoniale Finanziaria

### Patrimonio Netto

Al 31 marzo 2021 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 15.514 mila (euro 14.251 mila al 31 dicembre 2020), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 1.905 mila (euro 769 mila al 31 dicembre 2020) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 17.419 mila (euro 15.020 al 31 dicembre 2020).

### Posizione Finanziaria Netta

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo “contabile”, ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l’applicazione dell’IFRS 16 e quella “effettiva”, senza quest’ultimo effetto, come successivamente dettagliato:

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Cassa	98	100
Depositi bancari e postali	8.251	7.233
Titoli e attività finanziarie correnti	137	133
Crediti finanziari correnti	2.229	2.223
<b>Liquidità</b>	<b>10.715</b>	<b>9.689</b>
Debiti verso banche	-10.111	-10.043
Debiti e passività finanziarie correnti	-2.618	-2.616
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-12.729</b>	<b>-12.659</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-2.014</b>	<b>-2.970</b>
Crediti finanziari non correnti	358	379
Debiti verso banche	-569	-569
Debiti e passività finanziarie non correnti	-250	-250
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-461</b>	<b>-440</b>
<b>Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)</b>	<b>-2.475</b>	<b>-3.410</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.605	-1.638
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.747	-2.132
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-3.352</b>	<b>-3.770</b>
<b>Posizione finanziaria netta (contabile)</b>	<b>-5.827</b>	<b>-7.180</b>

L’indebitamento finanziario netto “contabile” del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2021 ammonta ad euro 5,8 milioni, composto per euro 12,7 milioni da debiti finanziari a breve termine e per euro 0,5 milioni a



medio/lungo termine, al netto di euro 10,7 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 3,3 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 2,5 milioni, in miglioramento di euro 0,9 milioni rispetto ad euro 3,4 milioni del 31 dicembre 2020. 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).

Come prima accennato, nel 1° trimestre 2021 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 0,9 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito principalmente di incassi in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Al 31 marzo 2021 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.

Di seguito si evidenzia anche la posizione finanziaria netta della Capogruppo, suddivisa tra "contabile" ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva" ossia senza quest'ultimo effetto:

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Cassa	8	10
Depositi bancari e postali	1.422	1.363
Crediti finanziari correnti	1.852	1.847
<b>Liquidità</b>	<b>3.282</b>	<b>3.220</b>
Debiti verso banche	-8.272	-8.207
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.496	-4.492
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-12.768</b>	<b>-12.699</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-9.486</b>	<b>-9.479</b>
Debiti verso banche	-569	-569
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-569</b>	<b>-569</b>
<b>Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)</b>	<b>-10.055</b>	<b>-10.048</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-660	-655
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.216	-1.385
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-1.876</b>	<b>-2.040</b>
<b>Posizione finanziaria netta (contabile)</b>	<b>-11.931</b>	<b>-12.088</b>

Al 31 marzo 2021 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 11,9 milioni, composto per euro 0,6 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 12,8 milioni da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 3,3 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 1,9 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto di IFRS 16 è pari ad euro 10,1 milioni perfettamente allineato rispetto al 31 dicembre 2020. 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 originaria pari ad euro 4,5 milioni).

Nei primi 3 mesi del 2021 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" della Società è sostanzialmente allineato al 31 dicembre 2020, le uscite sono state interamente coperte dagli incassi provenienti dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo.

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 9,0 milioni, oltre ad euro 0,9 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.



### *Accordo di ristrutturazione dei debiti*

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) venisse rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A è stato già integralmente convertito in capitale a fine 2020 (sono rimasti solamente gli interessi 2020 pari ad euro 23 mila).

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.

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 resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2021, 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 marzo 2021 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

### *Andamento rispetto alle previsioni di budget*

Il risultato del 1° trimestre 2021 è decisamente superiore sia a livello di ricavi, sia a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) rispetto alle previsioni di budget soprattutto grazie alla performance di Gabetti Lab favorita dal grande interesse mostrato dal mercato ai progetti di riqualificazione energetica.

In ogni caso risultano superiori rispetto alle previsioni di budget anche tutte le altre società.

Per la restante parte dell'anno, tra l'altro quella che dal punto di vista della stagionalità del business è più rilevante, si prevedono per Gabetti Lab risultati molto importanti con la continuazione del trend anche se con un andamento più attenuato rispetto a quanto registrato nei primi 3 mesi. Per le altre società si prevede la continuazione e la conferma dei buoni risultati registrati nel primo trimestre. L'andamento in ogni caso dipenderà dall'evoluzione della pandemia e dalla diffusione dei vaccini, che saranno fondamentali per evitare eventuali periodi di operatività limitata.

Il Gruppo Gabetti monitorerà attentamente e costantemente l'evoluzione della pandemia e qualora fosse necessario adotterà tutti i provvedimenti del caso.



Anche dal punto di vista finanziario l'andamento del 1° trimestre 2021 è superiore alle previsioni di budget, l'impatto positivo di Gabetti Lab è stato molto meno rilevante, in considerazione della forte dilazione temporale tra la manifestazione economica e quella finanziaria per la parte di ricavi derivanti dalle riqualificazioni energetiche.

## Rapporti con parti correlate

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2021

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.	276	79	-	128	9	18	1	-
Npls Re_Solutions S.r.l.	124	159	-	119	-	93	-	-
<b>Totale collegate</b>	<b>400</b>	<b>238</b>	<b>-</b>	<b>247</b>	<b>9</b>	<b>111</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Marfin srl	-	133	-	-	67	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	10	-	2	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	26	-	4	-	-
Euro Energy Group srl	-	8	-	-	5	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	108	-	-	61	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	81	-	-	42	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	17	-	-	8	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	69	-	-	43	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	88	-	-	52	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>549</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>278</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>400</b>	<b>787</b>	<b>-</b>	<b>283</b>	<b>287</b>	<b>117</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>4.289</b>	<b>64.518</b>	<b>16.900</b>	<b>56.176</b>	<b>38.767</b>	<b>31.970</b>	<b>14</b>	<b>113</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>9%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>7%</b>	<b>0%</b>

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



(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2021

	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.	1.395	1.748		83	482	25	2	
Tree Real Estate S.r.l.	14.120	2.594		4	176		8	
Gabetti Agency S.p.A.	2.100	3.600		647	635	118	24	
Gabetti Mutucasa S.p.A.		510	3.246	108	80			6
Patrigest S.p.A.		1.099		7	135			
Gabetti Franchising S.r.l.		537		25	261			
Grimaldi Franchising S.p.A.		202		53	70			
Professionecasa S.p.A.		472		40	76			
Professionecasa Torino S.r.l.		30		65				
Professionecasa Cagliari S.r.l.		14		12				
Abaco Engineering S.r.l.		12	66		5			
Monety S.r.l.		162		251	33			
Gabetti Lab S.r.l.		849			36			
<b>Totale controllate</b>	<b>17.615</b>	<b>11.829</b>	<b>3.312</b>	<b>1.295</b>	<b>1.989</b>	<b>143</b>	<b>34</b>	<b>6</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		59			9			
Npls Re_Solutions S.r.l.	124	50			-		-	
<b>Totale collegate</b>	<b>124</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				10		2		
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>17.739</b>	<b>11.938</b>	<b>3.312</b>	<b>1.305</b>	<b>1.998</b>	<b>145</b>	<b>34</b>	<b>6</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>19.467</b>	<b>12.684</b>	<b>15.213</b>	<b>4.152</b>	<b>2.021</b>	<b>1.075</b>	<b>39</b>	<b>95</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>91%</b>	<b>94%</b>	<b>22%</b>	<b>31%</b>	<b>99%</b>	<b>13%</b>	<b>87%</b>	<b>6%</b>

## Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 6.270 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 434 mila, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

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

## Le Persone

Al 31 marzo 2021 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2020
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	53	49	51
GABETTI AGENCY S.p.A.	44	45	45
PATRIGEST S.p.A.	11	12	15
ABACO TEAM S.p.A.	80	78	77
ABACO ENGINEERING S.r.l.	1	0	0
TREE REAL ESTATE S.r.l.	14	14	13
PROFESSIONECASA S.p.A.	2	2	3
MONETY S.r.l. *	22	23	8
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	0	0	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	0	0	2
PROFESSIONECASA TORINO S.r.l.	0	1	1
PROFESSIONECASA VERONA S.r.l.	0	0	1
GABETTI LAB S.r.l.	16	8	5
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>243</b>	<b>232</b>	<b>222</b>

\*Il dato di Mutuisi al 31 dicembre 2020 è stato inserito in Monety. La fusione per incorporazione di Mutuisi in Monety è avvenuta con decorrenza 1 marzo 2021 (effetti contabili e fiscali dall'1 gennaio 2021)

	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2020
DIRIGENTI	15	14	14
QUADRI	26	26	26
IMPIEGATI	170	160	150
PORTIERI	32	32	32
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>243</b>	<b>232</b>	<b>222</b>

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 106 collaboratori autonomi (n. 104 unità a fine esercizio 2020) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 42 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 40 collaboratori a fine esercizio 2020); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 10 collaboratori autonomi (n. 9 risorse a fine esercizio 2020); in *Patrigest S.p.A.* operano n. 11 collaboratori autonomi (n. 5 collaboratore a fine 2020), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 12 collaboratori autonomi (n. 11 collaboratori a fine 2020), in *Monety S.r.l.* operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 141 consulenti del credito (n. 1 collaboratore e n. 141 consulenti del credito a fine 2020), in *Gabetti Lab S.r.l.* operano n. 2 collaboratori autonomi (n. 2 unità a fine esercizio 2020).



## Avviamenti e impairment test

Al 31 marzo 2021 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 Mutuisci (successivamente fusa in Monety), 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.

Nei primi 3 mesi dell'esercizio 2021 gli Amministratori, nonostante il continuare della pandemia e degli effetti negativi da essa provocata, seppur in maniera più attenuata rispetto al 2020, non hanno rilevato *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate previsti nell'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2020 che non avevano evidenziato problematiche di recuperabilità del valore iscritto ad avviamento.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione *Tree Real Estate* alla variazione della marginalità attesa nel medio/lungo periodo.

Gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti della stima di recuperabilità del valore di iscrizione sopra esposto.

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

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; nel corso dei primi mesi del 2021 G. Rent ha avviato il percorso di quotazione in Borsa nel segmento AIM che dovrebbe concludersi a fine maggio.

I driver di crescita su cui punta G.Rent sono: l'ampliamento e la diversificazione del portafoglio immobiliare in gestione; l'espansione geografica attraverso l'acquisizione di immobili in nuove location esclusive in Italia e tramite la creazione di partnership commerciali all'estero; un business model scalabile nelle principali location turistiche esclusive e di lusso; l'ampliamento della struttura organizzativa; lo sviluppo della linea di business Corporate Houses anche attraverso l'acquisizione di immobili di fascia alta per entrare nel mercato dell'hospitality dedicata ai business travellers.



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.

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.

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

In data 30 aprile 2021 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato e consolidato 2020, nominato il nuovo collegio sindacale e conferito l'incarico di revisione.

#### *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 continua il percorso di crescita del fatturato grazie anche ai nuovi business come la riqualificazione sostenibile degli edifici. Ciò dovrebbe permettere di migliorare la marginalità e tendere ad un risultato positivo per il 2021, sempreché gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dalla diffusione del Covid 19 dipendenti, tra le altre cose, dall'andamento del piano vaccini per tutta la popolazione, non pregiudichino il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

**Milano, 14 maggio 2021**

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



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

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2021 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

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

Marco Speretta

Milano, 14 maggio 2021