

RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE CONSOLIDATA
AL 30 GIUGNO 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 14.869.514,00 i.v.

C.F. e Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 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

Indice

Relazione intermedia sulla gestione

5	Organi Sociali
7	Cariche Sociali e deleghe conferite
8	Struttura del Gruppo
9	Composizione del capitale sociale
9	Azionariato
10	Conto Economico consolidato di sintesi
11	Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
12	Risultati consolidati e andamento delle aree di business
22	Patrimonio Netto e Indebitamento Finanziario
26	Accordo di ristrutturazione dei debiti e <i>covenants</i> economici e finanziari
27	Andamento rispetto alle previsioni di <i>budget</i>
28	Avviamenti ed <i>impairment test</i>
28	Le Persone
30	Operazioni rilevanti avvenute nel semestre
31	Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

Bilancio consolidato semestrale abbreviato (di seguito anche “Bilancio Consolidato”)

34	Situazione Patrimoniale-Finanziaria
36	Conto Economico
37	Conto Economico complessivo
38	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto
39	Rendiconto finanziario
40	Note illustrative
57	Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato ai sensi dell’art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni
58	Relazione della Società di Revisione

RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

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.

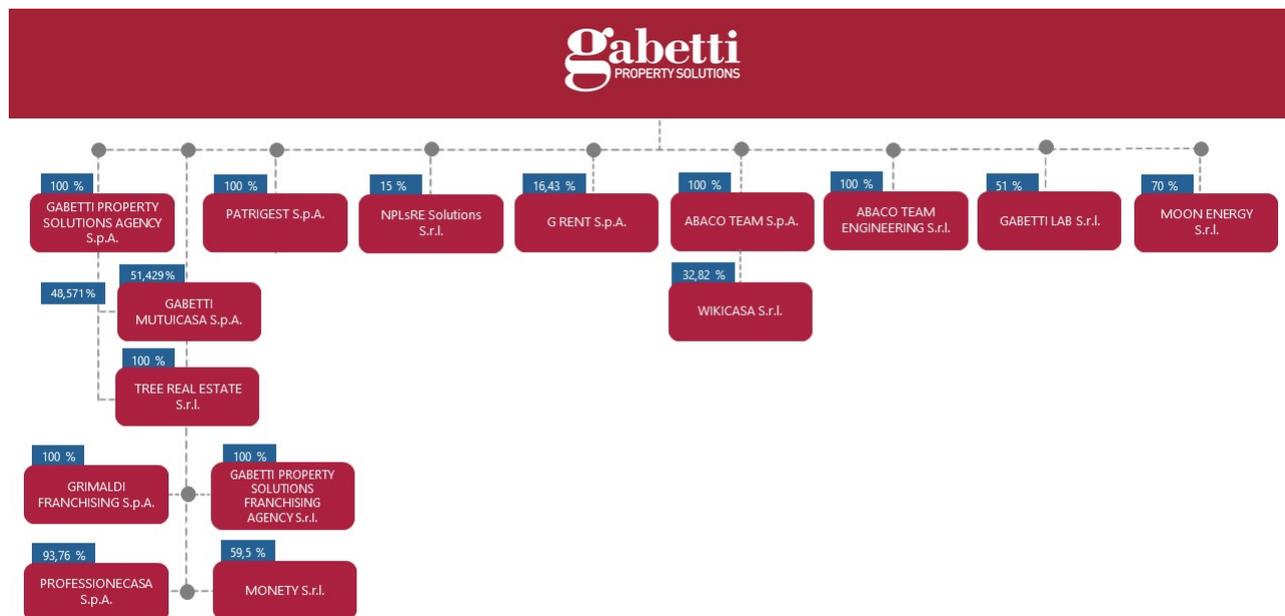
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

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 30 giugno 2021



30 GIUGNO 2021

Composizione del capitale sociale

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

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dei primi sei mesi del 2021, risulta pari ad euro 28.178 mila (euro 26.257 mila al 31 dicembre 2020).

Azioni proprie

Al 30 giugno 2021 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

Azionariato

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

Dati al 30/07/2021

Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
FIN.MAR S.r.l. - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	32,5%
ALESSANDRO GATTI - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	15,9%
GIACOMO DI BARTOLO	5,1%

Conto economico consolidato di sintesi

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020
AGENCY e CORPORATE SERVICES		
Ricavi da attività di agency	8.250	4.664
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	13.481	11.415
Altri proventi	444	255
Costi e spese operative	-19.265	-16.054
EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)	2.910	279
REAL ESTATE NETWORK SERVICES		
Ricavi network franchising immobiliare	6.836	4.684
Ricavi network condominio e tec	61.859	3.677
Ricavi network finanziario	4.261	1.895
Altri proventi	132	60
Costi e spese operative	-64.386	-9.102
EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)	8.702	1.215
EBITDA CAPOGRUPPO - (C)	-159	1.050
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	11.453	2.544
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-117	-234
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	11.336	2.309
Ammortamenti	-1.256	-1.405
Accantonamenti	-102	-390
Svalutazioni	-1.769	-910
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-3.127	-2.705
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	8.209	-396
Proventi ed oneri da partecipazioni	338	-120
Proventi finanziari	14	19
Oneri finanziari	-251	-206
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	101	-307
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	8.310	-703
IMPOSTE SUL REDDITO	-1.736	-211
RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	6.574	-914
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	-2.267	17
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	4.307	-897

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2021	31.12.2020
Crediti finanziari	1.777	2.160
Debiti per imposte sul reddito	-357	-102
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	11.784	7.105
Capitale netto di funzionamento	13.204	9.163
Imposte anticipate e differite	1.728	2.939
Immobilizzazioni immateriali nette	9.363	9.290
Immobilizzazioni materiali nette	4.441	4.622
Partecipazioni	1.398	1.048
Altre attività	195	235
Attività (passività) fisse nette	17.125	18.134
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.936	-1.922
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.223
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	26.170	23.152
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	1.970	14.297
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-6.406	-9.689
Debiti finanziari a medio/lungo termine (inclusi debiti commerciali oltre 365 giorni)	9.528	3.524
Indebitamento finanziario netto	5.092	8.132
Capitale e riserve di terzi	2.595	769
Patrimonio netto del Gruppo	18.483	14.251
Totale	26.170	23.152

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.

Nel 2020 si è evidenziata 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.

L'analisi dei dati puntuali del 1° trimestre del 2021 ha registrato un forte rimbalzo del 40,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +38,6% nel settore Residenziale e +50,6% nel mercato degli Usi diversi), che era stato segnato dall'inizio della crisi sanitaria e dalla comparsa dei primi effetti sul mercato immobiliare e sull'economia in generale.

Nel primo semestre 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 soprattutto grazie all'avvio della massiccia campagna vaccinale 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 6 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 30 giugno 2021 ammontano ad euro 95,3 milioni, in fortissima crescita (+ 257%) rispetto ad euro 26,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

A partire dal 2021 nell'esposizione del conto economico gestionale per la parte sopra l'EBITDA è stata adottata 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 30 giugno 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 3,7 milioni di giugno 2020 ad euro 61,9 milioni di giugno 2021 ed hanno influito anche nella crescita dei ricavi del network franchising immobiliare dove sono presenti per euro 1,9 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° semestre 2021 **tutti i settori sono positivi ed in crescita, sia a livello di ricavi sia a livello di marginalità (EBITDA).**

Al 30 giugno 2021 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **11,5 milioni**, in forte crescita rispetto ad euro 2,5 milioni del 30 giugno 2020.

In miglioramento entrambe le linee di business: l'Agency e Corporate Services grazie alla costante crescita di 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 vigorosa crescita dei ricavi relativi alle riqualificazioni energetiche, anche grazie agli incentivi particolarmente favorevoli introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%).

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 8,2 milioni, in netta crescita ed in tourn around rispetto al 30 giugno 2020 pari ad euro -0,4 milioni per gli effetti derivanti dal miglioramento dell'EBITDA sopra evidenziati; in crescita la svalutazione crediti pari ad euro 1,8 milioni rispetto ad euro 0,9 milioni del 2020, principalmente collegata all'aumento del volume di ricavi ed alla gestione dei mutui NPL.

Al 30 giugno 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 pari ad euro 83,7 milioni sono aumentati del 233% rispetto al 30 giugno 2020 pari ad euro 25,2 milioni essendo strettamente collegati alla crescita del volume di ricavi, che sono aumentati del 257%. 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 30 giugno 2021 è stato pari ad euro 2,9 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 0,3 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In forte recupero è risultata l'Agency diretta, tra le più penalizzate nel corso del 2020 dalla pandemia, con ricavi che nel 1° semestre del 2021 sono quasi raddoppiati (+84%). Tutti i settori hanno registrato performance positive, nel dettaglio: *Santandrea* +69%, *Corporate* +69%, *Portfolio M.* +94% e *Home Value* +126%. L'EBITDA torna ad essere positivo ed è in forte crescita pari ad euro 1,2 milioni (euro -1,2 milioni al 30 giugno 2020).

Al 30 giugno 2021 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di *Abaco*, con ricavi operativi in crescita del 13% rispetto al 30 giugno 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 598 mila, rispetto ad euro 28 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 1,2 milioni rispetto ad euro 1,5 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; inoltre nel 2020 era presente il risparmio derivante dal ricorso alla cassa integrazione per i dipendenti.

I ricavi di *Patrigest* sono risultati in crescita del 78% 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 8,7 milioni, in fortissimo incremento rispetto ad euro 1,2 milioni del 30 giugno 2020.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, che conta 1.230 contratti al 30 giugno 2021, in crescita di nr. 10 contratti netti rispetto a fine 2020; dopo una temporanea riduzione registrata nel 1° trimestre 2021 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, già dal 2° trimestre 2021 la rete è tornata a crescere.

Nei primi 6 mesi del 2021 sono stati sottoscritti 69 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi, dato superiore allo stesso periodo del 2020. Nel 1° semestre del 2021, grazie alle sinergie con *Gabetti Lab*, sono inoltre presenti euro 1,9 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da agenzie affiliate ai marchi detenuti da *Tree Re*. Inoltre, l'azienda ha ulteriormente ampliato l'offerta dei servizi offerti alle agenzie affiliate tramite la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che in questi mesi è stata sempre più arricchita e ampliata con l'obiettivo di promuovere l'uso del digitale all'interno delle agenzie affiliate. L'EBITDA è stato pari ad euro 1,4 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 0,9 milioni del 2020.



Sempre più importante ed imponente 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). In forte espansione entrambe le reti, al 30 giugno 2021 la rete Gabetti Condominio ha raggiunto n. 320 affiliati (n. 214 al 31 dicembre 2020) che gestiscono oltre 25 mila condomini mentre la rete Gabetti Tec ha raggiunto n. 819 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 707 al 31 dicembre 2020). Al 30 giugno 2021 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 61,9 milioni, in crescita molto rilevante rispetto ad euro 3,7 milioni del 2020 con un EBITDA pari ad euro 7,2 milioni rispetto ad euro 0,4 milioni del 30 giugno 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. Al 30 giugno 2021 sono stati segnalati lavori di riqualificazione energetica per oltre 400 milioni di euro (circa 25 milioni di euro nel 1° semestre 2020).

Nel 1° semestre del 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.

In data 1 marzo 2021 si è completata la fusione per incorporazione di Mutuisi S.r.l (società acquisita in data 20 maggio 2020) in Monety S.r.l., i cui effetti contabili e fiscali sono decorsi a partire dal 1° gennaio 2021. Al 30 giugno 2021 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 4,3 milioni, più che raddoppiati rispetto ad euro 1,9 milioni del 30 giugno 2020; anche l'EBITDA è risultato in miglioramento ed in pareggio rispetto ad euro -0,2 milioni dello stesso periodo del 2020.

L'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -0,2 milioni, inferiore rispetto ad euro +1,1 milioni del 2020, dovuto a maggiori costi di consulenza esterna (legale ed assistenza contrattualistica) collegata all'esternalizzazione di alcune funzioni di staff effettuata nel 2020, a costi di consulenza collegata alla chiusura dell'accordo di ristrutturazione ed a maggiori costi variabili collegati ai risultati positivi di Gruppo; inoltre nel 2020 erano presenti saving importanti derivanti dal ricorso alla CIG ed alla riduzione dei compensi dei collaboratori/amministratori e soprattutto un provento non ripetibile di euro 0,4 milioni derivante da un rimborso assicurativo.

Al 30 giugno 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, in miglioramento rispetto a quello dell'esercizio precedente pari ad euro -0,2 milioni prevalentemente collegato a minori costi di consulenza legale.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 11,3 milioni, in deciso miglioramento rispetto ad euro 2,3 milioni del 30 giugno 2020.

Al 30 giugno 2021 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 3,1 milioni, di cui euro 0,9 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (valore sostanzialmente allineato al 2020) è risultata in crescita rispetto ad euro 2,7 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,3 milioni in leggera diminuzione rispetto al 30 giugno 2020 e maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 1,8 milioni, rispetto ad euro 0,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, a seguito dei maggiori ricavi ed alla gestione dei mutui NPL.

Al 30 giugno 2021 sono inoltre presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri pari ad euro 0,1 milioni (euro 0,4 milioni al 30 giugno 2020).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta positiva per euro 0,1 milioni rispetto ad euro -0,3 milioni del 30 giugno 2020 grazie soprattutto alla rivalutazione della partecipata G Rent che dal 28 maggio 2021 è stata quotata al mercato AIM della Borsa Italiana; l'aumento di capitale collegato alla quotazione ha portato ad un plusvalore di euro 0,5 milioni rispetto al valore di carico della partecipazione.

Al 30 giugno 2021 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro +4,3 milioni (già considerati gli utili di competenza di terzi per euro 2,3 milioni) in netto miglioramento ed in turnaround rispetto alla perdita di euro 0,9 milioni del 30 giugno 2020 a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni; sicuramente i risultati del primo semestre del 2021 sono influenzati positivamente da Gabetti Lab e dalle lavorazioni inerenti le riqualificazioni energetiche, in ogni caso anche senza questo effetto il risultato sarebbe stato comunque positivo ed in deciso miglioramento rispetto a giugno 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 30 giugno 2021 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 2.910 mila, in miglioramento rispetto ad euro 279 mila di giugno 2020.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 21.731 mila, risultano in crescita del 35% rispetto ad euro 16.078 mila del 30 giugno 2020.

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

Tipologia	06/2021	06/2020	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	3.330	1.972	1.358	69%
Home Value	2.365	1.045	1.320	126%
Corporate	2.076	1.230	846	69%
Portfolio M.	479	247	232	94%
Professionecasa dirette	0	173	-173	-100%
TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA	8.250	4.667	3.583	77%
Abaco	11.857	10.499	1.358	13%
Patrigest	1.624	912	712	78%
TOT. RICAVI CONSULENZA E SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI	13.481	11.411	2.070	18%
TOTALE	21.731	16.078	5.653	35%

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.

A completamento di un percorso volto allo sviluppo della rete, 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 8.250 mila al 30 giugno 2021, +77% rispetto ad euro 3.583 mila del 30 giugno 2020) evidenziano un andamento positivo in tutti i settori, nel dettaglio: *Luxury Santandrea* +69%, *Home Value* +126%, *Corporate* +69% e *Portfolio M.* +94%. A giugno 2020 erano presenti anche i ricavi operativi derivanti dalle *Professionecasa Dirette* per euro 173 mila.

L'EBITDA dell'Agency diretta pari ad euro 1.172 mila risulta in miglioramento ed in turn around rispetto alla perdita di euro 1.218 mila di giugno 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 30 giugno 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 (+13%) i ricavi operativi pari ad euro 11.857 mila, rispetto ad euro 10.499 mila del 30 giugno 2020; in miglioramento l'*Audit* +21%, il *Loans* +43% e soprattutto Abaco Engineering (società di Ingegneria nata nel 2019 come spin off da Abaco) con ricavi pari ad euro 598 mila, rispetto ad euro 28 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 molti attuali quali "ecobonus" e "sismabonus".

In riduzione risulta invece il *Facility* -29% (per alcune lavorazioni straordinarie venute meno), il *Property* (-15%) e l'*Hse Energy* (-12%).

L'EBITDA è risultato in leggera contrazione pari ad euro 1.186 mila, rispetto ad euro 1.509 mila di giugno 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. Inoltre nel 2020 era presente il beneficio derivante dal ricorso alla cassa integrazione per i dipendenti.

Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 1.624 mila, in decisa crescita (+78%) 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 30 giugno 2021 è tornato finalmente ad essere positivo ed è pari ad euro +98 mila rispetto alla perdita di euro -300 mila del 30 giugno 2020.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 30 giugno 2021 risulta pari ad euro 19.265 mila, in crescita (+20%) rispetto ad euro 16.054 mila del 30 giugno 2020 a seguito soprattutto del maggior volume di ricavi ed all'aumento riaddebiti dei

servizi corporate da parte della capogruppo; inoltre nel 2020 il ricorso alla cassa integrazione aveva ridotto il costo del personale dipendente.

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 30 giugno 2021, ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 8.702 mila, in netta crescita rispetto ad euro 1.214 mila di giugno 2020.

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

Tipologia/ Rete	06/2021	06/2020	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	6.836	4.684	2.152	46%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	61.859	3.677	58.182	1582%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	4.261	1.895	2.366	125%
TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES	72.956	10.256	62.700	611%

Network franchising immobiliare

Al 30 giugno 2021 risultano sottoscritti 1.230 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	30/06/2021 Contratti sottoscritti	31/12/2020 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	658	665
Professionecasa	339	319
Grimaldi Franchising Immobiliare	233	236
TOTALE	1.230	1.220

Nel corso del 1° semestre 2021 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* cresciuta nel complesso di 10 contratti netti rispetto a fine 2020; nei primi 6 mesi sono stati sottoscritti 69 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, dato superiore ai 56 contratti sottoscritti nello stesso periodo del 2020.

A livello di rete si segnala la forte “vivacità” del brand *Professionecasa* che è in continua crescita; al 30 giugno 2021 ha raggiunto le n. 339 zone contrattuali con la sottoscrizione di n. 36 contratti di affiliazione di cui n. 18 nel solo mese di giugno. Inoltre nel mese di giugno sono presenti i primi 5 contratti “business” con l’obiettivo di sviluppare una rete dedicata e specializzata nel mercato immobiliare “non residenziale”.

Le reti Gabetti e Grimaldi registrano una temporanea riduzione di punti rispetto a fine 2020, ma già nel 2° semestre del 2021 si prevede il ritorno alla crescita, frutto anche di una scelta di puntare sulla qualità e la redditività.

I tre brand hanno sviluppato nel corso del 2020 e ancor di più nel 2021 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. Tree Re ha lanciato a fine 2020 un nuovo servizio innovativo denominato “toolbox”, ovvero una “suite” di strumenti e convenzioni con l’obiettivo di promuovere l’uso del digitale all’interno delle agenzie affiliate; tale servizio è stato ulteriormente migliorato nel corso del 2021 ed ulteriormente arricchito grazie ad un’importante convenzione sottoscritta a luglio 2021 con i portali di annunci “Immobiliare.it” e “Subito.it” che si aggiunge all’agenzia virtuale plus, al market report ed al portale Wikicasa.

Nel primo semestre 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 30 giugno 2021 risultano in essere n. 6 contratti, con l’obiettivo di aprire n. 40 store in cinque anni.

I ricavi operativi da franchising, relativi alle 3 reti, Gabetti, Grimaldi, Professionecasa sono stati pari ad euro 6.836 mila, in crescita del 16% rispetto ad euro 4.684 mila del 2020. Nei primi 6 mesi del 2021 sono presenti euro 1.902 mila di ricavi relativi a segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche (anche senza questa voce i ricavi sarebbero stati comunque in crescita del 5%).

L’EBITDA al 30 giugno 2021 è stato pari ad euro 1.400 mila, in miglioramento rispetto ad euro 911 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).



In forte espansione entrambe le reti, al 30 giugno la rete Gabetti Condominio ha raggiunto n. 320 affiliati (n. 214 al 31 dicembre 2020) che gestiscono oltre 25 mila condomini mentre la rete Tec ha raggiunto n. 819 tra tecnici/professionisti/imprese (n. 707 al 31 dicembre 2020).

Al 30 giugno 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 964 mila, in forte aumento rispetto ad euro 325 mila del 2020; in notevole incremento sono risultati soprattutto i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come “General Contractor” nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 60.895 mila, rispetto ad euro 3.352 mila dello stesso periodo dello scorso anno; quest’attività ha beneficiato fortemente degli incentivi fiscali introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%). Al 30 giugno 2021 sono stati segnalati lavori di riqualificazione energetica per oltre 400 milioni (circa 25 milioni di euro nel 1° semestre 2020).

L’EBITDA al 30 giugno 2021 è pertanto pari ad euro 7.179 mila, rispetto ad euro 402 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 30 giugno 2021 i ricavi operativi sono pari ad euro 4.261 mila, più che raddoppiati rispetto ad euro 1.895 mila di giugno 2020 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 176 milioni di euro (grazie anche all’apporto di Mutuisi), in crescita rispetto ai 65 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno.

L’EBITDA al 30 giugno 2021 ha finalmente raggiunto il break-even ed è stato pari ad euro +5 mila in miglioramento rispetto ad euro -177 mila dell’anno precedente; con la fusione delle due società avvenuta a marzo 2021 sono cominciate a manifestarsi sinergie ed economie di scala con impatti positivi sui margini.

La rete commerciale dei mediatori al 30 giugno 2021 è pari a 143 unità impiegate nel business (nr. 141 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 30 giugno 2021 risulta pari ad euro 64.386 mila, in netta crescita rispetto ad euro 9.102 mila del 30 giugno 2020, dovuta ai maggiori costi variabili collegati alla crescita dei volumi, in particolare ai ricavi collegati ai progetti di riqualificazione energetica; in crescita, seppur meno rilevante, i riaddebiti dei servizi corporate da parte della capogruppo.

CAPOGRUPPO

Al 30 giugno 2021 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro -159 mila, inferiore rispetto ad euro +1.050 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, a seguito di maggiori costi di consulenza esterna (legale ed assistenza contrattualistica) collegata all'esternalizzazione di alcune funzioni di staff effettuata nel 2020, oltre che a costi di consulenza collegata alla chiusura dell'accordo di ristrutturazione ed a premi variabili collegati ai risultati positivi di Gruppo. Inoltre, nel 2020 erano presenti saving importanti derivanti dal ricorso alla CIG ed alla riduzione dei compensi dei collaboratori/amministratori e soprattutto un provento non ripetibile di euro 386 mila derivante da un rimborso assicurativo.

ALTRI BUSINESS

Al 30 giugno 2021 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 117 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in miglioramento rispetto ad euro -234 mila del 30 giugno 2020, legato principalmente a minori costi per consulenze legali.

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2021 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 18.483 mila (euro 14.251 mila al 31 dicembre 2020), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 2.595 mila (euro 769 mila al 31 dicembre 2020) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 21.078 mila (euro 15.020 al 31 dicembre 2020).

Indebitamento Finanziario

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario consolidato del Gruppo "contabile", ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità

agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa, riclassificata sulla base di esigenze gestionali:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2021	31.12.2020
A - Disponibilità liquide	86	100
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	4.380	7.233
C - Altre attività finanziarie correnti	1.940	2.356
D - Liquidità (A + B + C)	6.406	9.689
E - Debito finanziario corrente	-317	-11.790
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-8	-869
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-325	-12.659
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	6.081	-2.970
I - Debito finanziario non corrente	-7.000	-819
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-565	-573
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-7.565	-1.392
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-1.484	-4.362
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.645	-1.638
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.963	-2.132
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-3.608	-3.770
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-5.092	-8.132

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2021 ammonta ad euro 5,1 milioni, composto per euro 0,3 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 7,6 milioni non correnti (comprensivo di 0,6 milioni di debiti commerciali scaduti da oltre 360 giorni), al netto di euro 6,4 milioni di liquidità, oltre ad euro 3,6 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 1,5 milioni, in miglioramento di euro 2,9 milioni rispetto ad euro 4,4 milioni del 31 dicembre 2020. L'indebitamento al 30 giugno 2021 include l'importo di euro 7 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. destinato al soddisfacimento delle esposizioni debitorie dei creditori derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione Debiti rimborsati interamente il 30 giugno 2021; tale finanziamento di massimi euro 13 milioni è stato parzialmente rimborsato per euro 6 milioni in considerazione della liquidità disponibile.

Al 30 giugno 2021, sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa, nell'indebitamento finanziario non corrente sono stati

esposti euro 0,6 milioni di debiti commerciali scaduti da oltre 365 giorni, dato allineato al 31 dicembre 2020.

Al 30 giugno 2021 è stato interamente rimborsato il debito residuo relativo all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 pari ad euro 11,9 milioni (comprensivo degli interessi maturati nel 2020) oltre ad euro 1,1 milioni relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment, residuano solamente euro 26 mila di interessi del 1° semestre 2021 liquidati nei primi giorni di luglio.

I debiti finanziari correnti pari ad euro 0,3 milioni sono principalmente relativi all'ultima tranche relativa all'acquisizione di Mutuisi S.r.l.

Come sopra accennato, nel 1° semestre 2021 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 2,9 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito principalmente della gestione operativa che ha registrato maggiori incassi rispetto alle uscite.

Al 30 giugno 2021 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano euro 0,8 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario della Capogruppo "contabile", ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2021	31.12.2020
A - Disponibilità liquide	6	10
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	924	1.363
C - Altre attività finanziarie correnti	1.356	1.847
D - Liquidità (A + B + C)	2.286	3.220
E - Debito finanziario corrente	-3.377	-12.130
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-8	-569
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-3.385	-12.699
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-1.099	-9.479
I - Debito finanziario non corrente	-7.000	-569
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-28	-31
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-7.028	-600
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16	-8.127	-10.079
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-717	-655
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.430	-1.385
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-2.147	-2.040
M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile	-10.274	-12.119

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 giugno 2021 ammonta ad euro 10,3 milioni, composto per euro 3,4 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 7,0 milioni non correnti (comprensivo di 0,03 milioni di debiti commerciali scaduti da oltre 365 giorni), al netto di euro 2,3 milioni di liquidità, oltre ad euro 2,1 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 8,1 milioni, in miglioramento di euro 2,0 milioni rispetto ad euro 10,1 milioni del 31 dicembre 2020. L'indebitamento al 30 giugno 2021 include l'importo di euro 7 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. destinato al soddisfacimento delle esposizioni debitorie dei creditori derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione Debiti rimborsati interamente il 30 giugno 2021; tale finanziamento di massimi euro 13 milioni è stato parzialmente rimborsato per euro 6 milioni in considerazione della liquidità disponibile.

Al 30 giugno 2021 è stato interamente rimborsato il debito residuo relativo all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 pari ad euro 8,9 milioni (comprensivo degli interessi maturati nel 2020) oltre ad euro 1,1 milioni relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato a favore

degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment, residuano solamente euro 20 mila di interessi del 1° semestre 2021 liquidati nei primi giorni di luglio.

Come sopra accennato, nel 1° semestre 2021 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 2,0 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito principalmente di maggiori incassi (dividendi) dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo.

Al 30 giugno 2021 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano euro 0,7 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Accordo di ristrutturazione dei debiti

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo erano disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, il quale prevedeva 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 (salvo gli interessi 2020 pari ad euro 23 mila) è stato già integralmente convertito in capitale a fine 2020.

Il Decreto Legge dell' 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 del Gruppo sono slittate in avanti di 6 mesi.

In data 18 giugno 2021 il Gruppo ha sottoscritto un finanziamento soci con l'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. destinato all'integrale e finale soddisfacimento delle esposizioni debitorie dei creditori derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione Debiti scadenti il 30 giugno 2021. Il finanziamento soci (di massimi euro 13 milioni) ha una durata pari a 7 anni, un tasso di interesse pari al 3% annuo e una commitment fee pari allo 0,2% annuo. Il rimborso della quota interessi è prevista il 31 gennaio di ogni anno a decorrere dal 31 gennaio 2022.

Ai fini della chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione Debiti e della verifica circa il fatto che la Società fosse in grado di sostenere il proprio business e adempiere alle obbligazioni derivanti dal finanziamento soci sottoscritto con l'azionista Marcegaglia Investments S.r.l., è stata predisposta dalla società di consulenza "PGS Consulenti S.r.l." una comfort letter, rilasciata in data 16 giugno 2021 da cui si evidenzia, preso atto dell'attuale situazione economica-patrimoniale del Gruppo nonché della ragionevolezza dei dati previsionali per il periodo 2021-2023 sottesi alla sostenibilità del Finanziamento, che il Gruppo mostra un "progressivo miglioramento del proprio percorso di risanamento, posizionandosi ad un livello economico patrimoniale adeguato" e che le proiezioni future "appaiono ragionevoli ed in grado di consentire al Gruppo di giungere e mantenere una situazione economico/patrimoniale equilibrata".

In data 30 giugno 2021 il Gruppo ha provveduto a rimborsare il debito residuo di categoria B e i relativi interessi 2020 (compresi quelli relativi al debito categoria A integralmente convertito a fine 2020)

mentre gli interessi relativi al 1° semestre 2021 sono stati liquidati i primi giorni di luglio; inoltre, sempre in data 30 giugno 2021 il Gruppo ha provveduto a rimborsare anticipatamente anche le rate pari ad euro 1,14 milioni relative alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment.

Alla luce di quanto sopra si è completato l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti consentendo pertanto il risanamento del Gruppo e la conclusione dell'assoggettamento alla procedura di cui all'articolo 182-bis Legge Fallimentare.

Alla data del 30 giugno 2021 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 1° semestre 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.

E' importante inoltre sottolineare che 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 dei business storici è più rilevante, si prevede la continuazione del trend; per Gabetti Lab invece ci si aspetta un andamento più attenuato rispetto a quanto registrato nei primi 6 mesi. L'andamento in ogni caso dipenderà molto 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° semestre 2021 è superiore alle previsioni di budget grazie prevalentemente ai business storici, invece 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.

Avviamenti ed impairment test

Al 30 giugno 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 Mutuisi (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.

Nel 1° semestre del 2021 gli Amministratori, nonostante il continuare della pandemia e degli effetti negativi da essa provocata, seppur in maniera molto 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.

Rapporti con parti correlate

Per il dettaglio dei rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto riportato nelle note del bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Le Persone

Al 30 giugno 2021 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	53	49	51
GABETTI AGENCY S.p.A.	43	45	45
PATRIGEST S.p.A.	12	12	16
ABACO TEAM S.p.A.	81	78	77
ABACO ENGINEERING S.r.l.	2	0	0
TREE REAL ESTATE S.r.l.	14	14	13
PROFESSIONECASA S.p.A. *	2	3	4
MONETY S.r.l. *	18	23	23
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	0	0	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	0	0	2
PROFESSIONECASA VERONA S.r.l.	0	0	1
GABETTI LAB S.r.l.	22	8	6
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	247	232	239

*I dati di Mutuisi e di Professionecasa Torino al 31 dicembre 2020 e al 30 giugno 2020 sono stati inseriti rispettivamente in Monety e in Professionecasa. Le fusioni per incorporazione di Mutuisi in Monety e di Professionecasa Torino in Professionecasa sono avvenute con decorrenza rispettivamente 1 marzo 2021 e 1 maggio 2021 (effetti contabili e fiscali per entrambe dall'1 gennaio 2021)

	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2020
DIRIGENTI	15	14	14
QUADRI	26	26	26
IMPIEGATI	174	160	167
PORTIERI	32	32	32
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	247	232	239

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 114 collaboratori autonomi (n. 104 unità a fine esercizio 2020) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 43 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. 14 collaboratori autonomi (n. 9 risorse a fine esercizio 2020); in *Patrigest S.p.A.* operano n. 10 collaboratori autonomi (n. 5 collaboratore a fine 2020), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 14 collaboratori autonomi (n. 11 collaboratori a fine 2020), in *Monety S.r.l.* operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 143 consulenti del credito (n. 1 collaboratore e n. 141 consulenti del credito a fine 2020), in *Gabetti Lab S.r.l.* operano n. 3 collaboratori autonomi (n. 2 unità a fine esercizio 2020).

Operazioni rilevanti avvenute nel semestre

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 si è concluso il 26 maggio 2021, 1° giorno di quotazione; in seguito all'aumento di capitale collegato alla quotazione, la quota detenuta in G.Rent è scesa al 16,43%.

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 è stato 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.

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.

In data 17 giugno 2021 Gabetti Property Solutions S.p.A. è entrata nel capitale di Moon Energy S.r.l. con una quota di partecipazione del 70%. Moon Energy S.r.l. è stata costituita in data 6 maggio 2021 ed ha per oggetto l'attività legata ai mandati di agenzia nei settori dell'energia, del gas, del metano, dell'acqua e delle utilities in generale e la ricerca, la produzione e la commercializzazione di soluzioni, prodotti e servizi innovativi per la creazione di reti vendita nel settore delle utilities.

In data 18 giugno 2021 il consiglio di amministrazione ha approvato la sottoscrizione di un finanziamento soci di massimi euro 13 milioni con l'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.

destinato all'integrale e finale soddisfacimento delle esposizioni debitorie dei creditori derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione Debiti, in scadenza il 30 giugno 2021; successivamente in data 30 giugno 2021 il Gruppo ha rimborsato integralmente i debiti residui di categoria B e rimborsato anticipatamente le rate relative alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment; pertanto il debito relativo all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 risulta completamente estinto. (vedasi paragrafo relativo all'accordo di ristrutturazione dei debiti).

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.

Marchio storico

Gabetti ha ottenuto l'iscrizione del proprio marchio al registro speciale "**Marchio storico di interesse nazionale**", un importante riconoscimento che racconta gli oltre settant'anni di storia del nostro Gruppo che ha sempre rappresentato il mercato immobiliare, riuscendo ad affermarsi e a crescere, anche durante i momenti più difficili, grazie alla capacità e al desiderio di fare innovazione.

Il riconoscimento di Marchio Storico di interesse nazionale è attribuito a tutte le imprese che da almeno **50 anni rappresentino un'eccellenza storicamente italiana**. E' stato istituito presso l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi, come previsto dal Decreto Crescita (art. 31 del D.L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della Legge 28 giugno 2019, n. 58).

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

Non si evidenziano fatti di rilievo dopo la chiusura del semestre.

Evoluzione prevedibile della gestione

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 a confermare anche per fine anno un risultato economico positivo, così come già riflesso in questo 1° semestre del 2021, semprechè gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dalla diffusione del Covid 19 non portino ad altri periodi di lockdown, pregiudicando il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

Milano, 30 luglio 2021

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete

BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO CONSOLIDATO

Situazione patrimoniale finanziaria

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	30.06.2021	31.12.2020
	Attività non correnti		
10	Immobilizzazioni materiali	4.441	4.622
10	Immobilizzazioni immateriali	9.363	9.290
11	Partecipazioni valutate ad equity	1.398	1.048
8	Attività fiscali differite	2.075	3.273
	Altri crediti finanziari lungo termine	330	379
	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	2	3
	Altre attività a lungo termine	195	235
	Totale attività non correnti	17.804	18.850
	Attività correnti		
12	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	103.119	39.886
13	Altri crediti finanziari a breve termine	3.181	4.004
	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	4.673	7.466
	Totale attività correnti	110.973	51.356
	TOTALE ATTIVO	128.777	70.206

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA			
(valori in migliaia di Euro)			
	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	30.06.2021	31.12.2020
Capitale sociale e riserve			
	Capitale sociale	14.870	14.801
	Altre riserve	11.385	10.196
	Utili/Perdite a nuovo	-12.079	-9.765
	Utile/Perdite del Gruppo	4.307	-981
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	18.483	14.251
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	328	440
	Risultato di pertinenza di terzi	2.267	329
	Totale patrimonio netto di terzi	2.595	769
	Patrimonio netto totale	21.078	15.020
Passività non correnti			
6	Debiti finanziari a lungo termine	8.963	2.951
	Passività fiscali differite	347	334
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.936	1.922
15	Fondi a lungo termine	2.223	2.223
	Totale passività non correnti	13.469	7.430
Passività correnti			
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	91.811	33.241
	Debiti per imposte sul reddito	357	102
6	Debiti finanziari a breve termine	1.970	14.297
15	Fondi rischi ed oneri	92	116
	Totale passività correnti	94.230	47.756
	TOTALE PASSIVITA'	128.777	70.206

Conto Economico

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO			
(valori in migliaia di Euro)			
		01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020
	Attività in funzionamento		
19	Ricavi	94.395	25.818
19	Altri proventi	884	1.712
	Totale valore della produzione	95.279	27.530
20	Costo del personale	7.759	5.652
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.256	1.405
21	Costi per servizi	74.834	17.327
22	Altri costi operativi	3.065	3.548
	Totale costi della produzione	86.914	27.932
	Risultato operativo	8.365	-402
23	Ricavi finanziari	58	26
23	Costi finanziari	236	184
	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-215	-87
	Valutazione di attività finanziarie	338	-120
	Risultato prima delle Imposte	8.310	-767
8	Imposte sul reddito	1.736	147
	Risultato netto consolidato	6.574	-914
	<i>Attribuibile a:</i>		
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	4.307	-897
	Azionisti di minoranza	2.267	-17

Conto Economico complessivo

Prospetto di conto economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020
Risultato dell'esercizio	6.574	-914
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi		
Altre componenti del conto economico complessivo	-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	-21	-17
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	3	3
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali	0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio	6.556	-928
Totale risultato complessivo attribuibile a:		
Azionisti della controllante	4.289	-911
Interessenze di pertinenza di terzi	2.267	-17



Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldi al 01.01.2020	14.733	8.554	0	0	748	(473)	(10.754)	121	12.929
Riporto a nuovo utile esercizio 2019							121	(121)	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
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2020)							(14)		(14)
Variazione di perimetro Mutuisi e Monety							20		20
Altre differenze di consolidamento							(10)		(10)
Risultato netto consolidato al 30.06.2020								(897)	(897)
Saldi al 30.06.2020	14.767	7.835	0	0	714	(473)	(9.918)	(897)	12.028
Saldi al 31.12.2020	14.801	10.138	0	0	783	(497)	(9.993)	(981)	14.251
Riporto a nuovo perdita esercizio 2020							(981)	981	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 02.02.2021	69				(69)				0
Delibera assemblea del 30.04.2021 destinazione risultato al 31.12.2020			63	1.197			(1.260)		0
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2021)						(19)			(19)
Altre differenze di consolidamento							(56)		(56)
Risultato netto consolidato al 30.06.2021								4.307	4.307
Saldi al 30.06.2021	14.870	10.138	63	1.197	714	(516)	(12.290)	4.307	18.483

Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	4.307	-897
- Risultato di pertinenza di terzi	1.939	-1
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.272	1.404
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	-338	120
- Accantonamento svalutazione crediti	1.537	823
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	217	124
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	13	-79
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	-23	166
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	-112	26
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	-4.695	3.891
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	4.117	5.577
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	-340	-123
- - materiali	-108	-45
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variac. di partecipazioni in società valutate all'equity	-11	0
- Acconto acquisto partecipazione Mutuisi	0	-234
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	882	120
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	423	-282
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-7.258	-1.008
- Variazione di perimetro Money	0	20
- Altre differenze di consolidamento	-75	-24
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-7.333	-1.012
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-2.793	4.283
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	7.466	6.918
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	4.673	11.201

Note illustrative

1. 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. In data 1 maggio 2021 si è completato l'iter relativo alla fusione per incorporazione di Professionecasa Torino in liquidazione Srl e Professionecasa Cagliari in liquidazione Srl in Professionecasa S.p.A., i cui effetti contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2021. La quota di partecipazione in Professionecasa S.p.A. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Tree Real Estate S.r.l. è sempre pari al 93,76%.

- 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 si è concluso a fine maggio.

In data 8 aprile 2021 l'assemblea dei soci ha deliberato l'aumento del capitale sociale a titolo gratuito per nominali euro 40.000 mediante imputazione a capitale della riserva di patrimonio denominata "versamento in conto capitale" mediante emissioni di quote da assegnare ai soci in via proporzionale e la trasformazione della società in società per azioni con denominazione sociale G Rent S.p.A..

Sempre in data 8 aprile 2021 il CdA della G Rent S.p.A. comunica, sulla base di quanto deliberato dall'assemblea dei soci nella medesima data, l'aumento del capitale sociale a pagamento per complessivi massimi nominali euro 18.750, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 1.875.000 azioni ordinarie prive di valore nominale. In data 26 maggio 2021 (primo giorno di quotazione) detto aumento è stato parzialmente eseguito mediante la sottoscrizione e l'emissione di n. 1.087.500 nuove azioni ordinarie. A seguito della descritta operazione il capitale sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 60.875 suddiviso in n. 6.087.500 azioni ordinarie prive di valore nominale. La quota di partecipazione in G Rent S.p.A. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la capogruppo è pari al 16,43%.

- 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%.

-
- In data 6 maggio 2021 è stata costituita la società Moon Energy S.r.l. e in data 17 giugno 2021 l'assemblea dei soci ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 150.000 (di cui euro 23.800 da imputare a capitale e euro 126.200 da imputare a sovrapprezzo) mediante emissione di una quota di partecipazione da offrire in sottoscrizione in via riservata alla capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.. La quota di partecipazione in Moon Energy S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 70%.

2. Criteri di redazione e principi contabili

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 è stato redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottate dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella redazione sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento ed in particolare in accordo con le disposizioni dello IAS 34 *Bilanci Intermedi*. I principi contabili sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020.

Il Bilancio consolidato non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e dovrebbe essere letto congiuntamente con il bilancio annuale del Gruppo al 31 dicembre 2020.

3. Variazioni di principi contabili

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
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. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2022 o successivamente.
Emendamento allo IAS 1 – Classificazione delle passività.	Nel mese di gennaio 2020 lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1, che chiariscono come un'entità debba classificare le passività come correnti o non correnti. Le modifiche inizialmente avevano una data di efficacia il 1° gennaio 2022, tuttavia, nel mese di luglio 2020 questa è stata differita fino al 1° gennaio 2023 a seguito della pandemia COVID 19.
Emendamenti allo IAS 1 e allo IAS 8 – Informativ sui principi contabili	Nel mese di febbraio 2021 lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1 e allo IAS 8. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da fornire informazioni più utili agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio, nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.
IFRS 17 Insurance Contracts	L'IFRS 17 introduce un approccio coerente, a livello internazionale, in merito alla contabilizzazione dei contratti assicurativi. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.
Emendamento all'IFRS 16 Leases (Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021)	Il 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato il documento "Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021, which amends IFRS 16 Leases". Tale documento estende di un anno il periodo di applicazione dell'emendamento all'IFRS 16, emesso nel 2020, relativo alla contabilizzazione delle agevolazioni concesse, a causa del Covid-19, ai locatari. Le modifiche si applicano a partire dal 1° aprile 2021. Tuttavia, si è in attesa dell'endorsement da parte dell'EFRAG.
Emendamento allo IAS 12 Income taxes (Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction)	Le modifiche proposte allo IAS 12 richiederebbero a un'entità di rilevare l'imposta differita su particolari operazioni che, al momento della rilevazione iniziale, danno origine a pari quantità di differenze temporanee tassabili e deducibili. Lo IASB ha emesso un exposure draft nel mese di luglio 2019 e le modifiche finali dovrebbero essere pubblicate nel secondo semestre del 2021. La data di efficacia è pianificata per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.

4. Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato

La redazione della Relazione finanziaria semestrale ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio.

L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio.

Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni soggettive utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti.

Tali poste sono, per natura, soggette a rischi valutativi che possono essere influenzati anche da fattori esterni come, ad esempio, l'andamento del mercato.

Pertanto, non è possibile escludere che in futuro si possa addivenire a risultati anche significativamente diversi, che tuttavia non sono ad oggi prevedibili sulla base della situazione economico, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti alla composizione e ai relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota di bilancio.

5. Avviamenti

Si rimanda a quanto riportato in Relazione sulla Gestione.

6. Indebitamento finanziario

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario consolidato del Gruppo redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2021	31.12.2020
A - Disponibilità liquide	86	100
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	4.380	7.233
C - Altre attività finanziarie correnti	1.940	2.356
D - Liquidità (A + B + C)	6.406	9.689
E - Debito finanziario corrente	-317	-11.790
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.653	-2.507
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-1.970	-14.297
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	4.436	-4.608
I - Debito finanziario non corrente	-8.963	-2.951
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-565	-573
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-9.528	-3.524
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-5.092	-8.132

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

Dichiarazione sull'indebitamento	30.06.2021	31.12.2020
A - Disponibilità liquide	6	10
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	924	1.363
C - Altre attività finanziarie correnti	1.356	1.847
D - Liquidità (A + B + C)	2.286	3.220
E - Debito finanziario corrente	-3.377	-12.130
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-725	-1.224
G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)	-4.102	-13.354
H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)	-1.816	-10.134
I - Debito finanziario non corrente	-8.430	-1.954
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-28	-31
L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)	-8.458	-1.985
M - Totale indebitamento finanziario (H + L)	-10.274	-12.119

Per l'analisi delle variazioni dell'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo intervenute nel semestre, si rimanda a quanto precedentemente esposto nella Relazione sulla Gestione nella sezione di commento alla Struttura Patrimoniale e Finanziaria netta di Gruppo.

7. Dividendi

Nel semestre in esame non sono stati pagati dividendi da parte dell'emittente.

8. Imposte

(dati in migliaia di Euro)

	01.01.2021	01.01.2020
	30.06.2021	30.06.2020
- Imposte correnti	518	143
- Imposte esercizi precedenti	4	-64
- Imposte differite	1.214	68
Totale imposte sul reddito nel conto economico consolidato	1.736	147

Le imposte correnti si riferiscono all'accantonamento Irap del periodo.

Le imposte di esercizi precedenti si riferiscono alla rettifica Irap del 2020.

Le imposte differite sono attribuibili principalmente all'utilizzo di perdite pregresse (euro 1.052 mila), al 5% dei dividendi non incassati (euro 12 mila), ad accantonamenti per svalutazione crediti (euro 127 mila) e ai ricavi per affiliazione (euro 15 mila).

Prudenzialmente, in attesa che si realizzi il recupero di redditività del Gruppo, non sono state iscritte imposte differite attive per euro 332 mila principalmente riferite ad ulteriori accantonamenti a fondi svalutazione crediti, ad accantonamenti a fondi rischi e oneri e all'ACE.

Per quanto riguarda la sezione patrimoniale si evidenzia che:

- Le attività fiscali differite si decrementano nel periodo di euro 1.198 mila, attribuibili prevalentemente all'utilizzo di perdite pregresse per euro 1.052 mila. La recuperabilità delle attività fiscali differite è basata sui risultati attesi riflessi nei dati previsionali delle società facenti parte del Gruppo;
- Le passività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 13 mila, attribuibili prevalentemente al 5% dei dividendi non incassati.

9. Informativa di settore

L'informativa per settore di attività viene presentata secondo quanto richiesto dall'IFRS 8 "Settori operativi". Lo schema di informativa è costituito dai settori di attività e riflette la struttura organizzativa interna e il sistema di reporting aziendale.

A partire dal 2021 il Management ha adottato una diversa riclassificazione delle linee di business, più coerente con l'attuale organizzazione aziendale:

- **Agency e Corporate Services** che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest).
- **Real Estate Network Services** che comprende la rete franchising immobiliare (Gabetti, Grimaldi, Professionecasa), la rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec (Gabetti Lab) ed il network finanziario relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety).
- **Altri Business** che comprende l'attività residuale e *non-core* per il Gruppo riferita alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997 (Gabetti Agency Divisione Finanziaria e Gabetti Mutuicasa).

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di business del Gruppo di cui sopra, per i periodi chiusi rispettivamente al 30 giugno 2021 e al 30 giugno 2020 (i dati dell'anno precedente sono stati riclassificati per un confronto omogeneo con il 2021):

Giugno 2021 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	22.032	73.088	132	95.252		95.252			
Ricavi da altri segmenti	143	0		143		143			
Totale Ricavi	22.175	73.088	132	95.395	0	95.395	(116)	95.279	1
Totale Costi operativi	(19.265)	(64.386)	(249)	(83.900)	(159)	(84.059)			
Ebitda	2.910	8.702	(117)	11.495	(159)	11.336			
Ammortamenti e svalutazioni					(3.025)	(3.025)	1.769	(1.256)	2
Accantonamenti					(102)	(102)	(113)	(215)	
Proventi ed oneri da partecipazioni					338	338	0	338	
Proventi finanziari					14	14	44	58	
Oneri finanziari					(251)	(251)	15	(236)	
Imposte					(1.736)	(1.736)	0	(1.736)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(2.267)	(2.267)	0	(2.267)	
Risultato Netto						4.307	0	4.307	
Valore delle attività di segmento	31.671	87.577	2.401	121.649	7.128	128.777	(0)	128.777	

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 143 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.
Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 71 mila).
Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 44 mila) nel civilistico riclassificati nei proventi finanziari.

Nota nr.2 : La riconciliazione della voce Accantonamenti e Svalutazioni è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Accantonamenti al fondo svalutazione crediti (+Euro 1.538 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.
Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 215 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.
Svalutazioni immobilizzazioni immateriali (+Euro 16 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Giugno 2020 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	NETWORK SERVICES REAL ESTATE	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO
Ricavi da clienti esterni	16.231	10.303	6	26.540		26.540		
Ricavi da altri segmenti	69	12		81		81		
Totale Ricavi	16.300	10.315	6	26.621	0	26.621	909	27.530
Totale Costi operativi	(16.021)	(9.101)	(240)	(25.362)	1.050	(24.312)		
Ebitda	279	1.214	(234)	1.259	1.050	2.309		
Ammortamenti e svalutazioni					(2.315)	(2.315)	910	(1.405)
Accantonamenti					(390)	(390)	303	(87)
Proventi ed oneri da partecipazioni					(120)	(120)	0	(120)
Proventi finanziari					19	19	7	26
Oneri finanziari					(206)	(206)	22	(184)
Imposte					(211)	(211)	64	(147)
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					17	17	0	17
Risultato Netto						(897)	0	(897)
Valore delle attività di segmento	34.270	16.126	3.243	53.639	11.149	64.788	0	64.788

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di *business* si rimanda a quanto precedentemente evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

10. Immobilizzazioni materiali ed immateriali

Nel corso del primo semestre la voce immobilizzazioni materiali è diminuita complessivamente di euro 181 mila principalmente a seguito dell'ammortamento del periodo pari ad euro 1.004 mila (di cui euro 873 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso riferito all'applicazione dell'IFRS 16), parzialmente compensata dagli acquisti effettuati nel periodo per euro 875 mila, di cui euro 757 mila derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16, euro 46 mila relativi all'acquisto di macchine contabili ed elettroniche, euro 45 mila relativi all'acquisto di mobili, arredi e attrezzature d'ufficio riferiti soprattutto alla nuova sede dell'ufficio territoriale di Firenze, euro 27 mila relativi a migliorie su beni di terzi, al netto delle dismissioni derivanti dalla chiusura di alcuni contratti riferiti al diritto d'uso di immobili e automezzi (euro 41 mila).

L'incremento netto delle immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 73 mila, è principalmente dovuto ad acquisti di immobilizzazioni per euro 325 mila principalmente relativi a software, al netto dell'ammortamento del periodo pari ad euro 252 mila.

La tabella seguente riepiloga le poste interessate dalla contabilizzazione dei leasing sulla base dello standard IFRS 16 adottato a partire dal 1° gennaio 2019:

Diritto d'uso (importi in migliaia di euro)	Valore iniziale All'1.1.2021	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.21-30.06.21	Valore finale Al 30.06.2021
Contratti di locazione immobiliare	3.098	593	-8	-733	2.950
Noleggio flotta aziendale	580	164	-33	-137	574
Macchine elettroniche	8	0	0	-3	5
Totale	3.686	757	-41	-873	3.529



Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale	Incrementi di periodo	Riduzione per	Riduzione per chiusura	Oneri finanziari	Valore finale
	All'1.1.2021		pagamento canoni	contratto		
Contratti di locazione immobiliare	3.207	593	-812	-8	69	3.049
Noleggio flotta aziendale	555	164	-146	-31	12	554
Macchine elettroniche	8	0	-3	0	0	5
Totale	3.770	757	-961	-39	81	3.608

Di seguito si espone la suddivisione per fascia temporale della passività finanziaria:

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito			Valore finale Al 30.06.2021
	entro 1 anno	da 2 a 5 anni	oltre 5 anni	
Contratti di locazione immobiliare	1.394	1.582	73	3.049
Noleggio flotta aziendale	247	307	0	554
Macchine elettroniche	4	1	0	5
Totale	1.645	1.890	73	3.608

11. Partecipazioni valutate ad equity

La voce è composta dalla partecipazione nella società Wikicasa Srl (euro 355 mila già al netto della svalutazione della stessa al 30 giugno 2021 per la registrazione della perdita pro quota di euro 201 mila), dalla partecipazione nella società NPLs Re_Solutions S.r.l. (euro 498 mila comprensiva della rivalutazione al 30 giugno 2021 per la registrazione dell'utile pro quota di euro 6 mila) e dalla partecipazione nella società G Rent S.p.A. (euro 545 mila comprensiva della rivalutazione di euro 532 mila dovuta al plusvalore emergente dalla diluizione della quota di partecipazione a seguito della quotazione all'AIM della società in data 26 maggio 2021).

12. Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

La voce è così composta:

Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

	30.06.2021	31.12.2020
Crediti verso clienti	20.538	16.969
Crediti per fatture da emettere	88.755	28.176
Fondo svalutazione crediti	-8.984	-7.951
Crediti tributari	1.131	909
Altri crediti a breve termine	1.679	1.783
Totale crediti commerciali ed altri crediti a b/t	103.119	39.886

L'incremento della voce "fatture da emettere" è principalmente riferita alla società Gabetti Lab s.r.l.. 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.

13. Crediti finanziari a breve termine

L'ammontare dei crediti finanziari a breve termine è principalmente costituito dal valore attuale dei crediti a breve relativi a mutui e leasing erogati dal Gruppo per il residuo importo di euro 1.448 mila, dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1.200 mila sulla quale sono maturati interessi attivi pari ad euro 31 mila (al lordo delle ritenute fiscali) e dai finanziamenti attivi verso le società Npls re_Solutions S.r.l. e Wikicasa S.r.l. rispettivamente pari ad euro 125 mila e ad euro 277 mila.

14. Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 9.257 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti. Non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 416 mila, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

Non vi sono nuove posizioni rilevanti o significative posizioni pendenti da segnalare.

Non si segnalano sospensioni di servizi.

15. Fondi rischi

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 di Marcegaglia Investments S.r.l. a seguito dell'acquisto da parte della stessa, in data 1° agosto 2019, di parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione, e precisamente crediti chirografari per un importo di circa euro 40,1 milioni.

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

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, infine, comunicato che in merito alla eventuale escussione della fideiussione ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei

crediti sia ipotecari che chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

La voce fondi rischi ed oneri a breve termine è pari ad euro 92 mila e si riferisce a stanziamenti per copertura costi relativi a controversie per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente per euro 35 mila ed a cause diverse per euro 57 mila.

16. Debiti commerciali e altre passività a breve termine

La voce è così composta:

Debiti commerciali e altre passività a breve termine

	30.06.2021	31.12.2020
Debiti verso fornitori	12.119	7.564
Debiti per fatture da ricevere	71.018	19.247
Debiti verso dipendenti e assimilati	2.486	1.677
Debiti verso istituti di assistenza e previdenza	1.527	1.184
Debiti tributari	1.398	809
Altri debiti a breve termine	3.262	2.759
Totale debiti commerciali ed altri debiti a b/t	91.810	33.240

L'incremento delle fatture da emettere si riferisce prevalentemente alla società Gabetti Lab S.r.l. per i medesimi motivi riportati nella nota a commento delle fatture da emettere.

17. Impegni e rischi

Il Gruppo ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie fiscali o relative a controversie con terzi (clienti o fornitori). Trattasi nello specifico delle seguenti posizioni:

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

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

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

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. In data 30 giugno è stata fissata l'udienza di appello in modalità di scambio di note scritte. La società ha depositato le proprie note scritte in data 15 giugno e in data 22 giugno ha depositato una breve nota di replica. Non risulta ancora depositata la sentenza.

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.

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.

Per le pratiche di cui sopra, i cui valori non appaiono significativi ed il cui rischio è ritenuto remoto, non sono appostati a bilancio, allo stato attuale, crediti per imposte provvisoriamente pagate, né fondi rischi, e non sono stati recuperati dati su iscrizioni a ruolo e pagamenti effettuati.

Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolati alle normali condizioni di mercato. Si riportano di seguito le informazioni sull'incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/06/2021

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	277	3	-	38	17	38	2	-
Npls Re_Solutions S.r.l.	125	159	-	288	48	141	1	-
G Rent spa	-	99	-	-	42	-	-	-
Totale collegate	402	261	-	326	107	179	3	-
Società consociate								
Marfin srl	-	159	-	-	123	1	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	12	-	4	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	30	-	8	-	-
Euro Energy Group srl	-	6	-	-	10	-	-	-
Marcegaglia Buiktech srl	-	167	-	-	111	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	98	-	-	81	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	21	-	-	16	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	85	-	-	80	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	114	-	-	101	-	-	-
Marcegaglia Palini e Bertoli spa	-	11	-	-	11	-	-	-
Totale consociate	-	706	-	42	533	13	-	-
TOTALE	402	967	-	368	640	192	3	-
Totale Consolidato	3.511	103.121	10.933	91.811	95.279	77.899	58	236
Percentuale su totale Gruppo	11%	1%	0%	0%	1%	0%	5%	0%

Si riportano inoltre di seguito le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società capogruppo mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/06/2021

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.	385	2.374		112	1.002	54	4	
Tree Real Estate S.r.l.	1.287	2.171		93	351		15	
Gabetti Agency S.p.A.	14.814	4.355		501	1.346	236	48	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		502	3.251	284	166			11
Patrigest S.p.A.		596		7	278			
Gabetti Franchising S.r.l.		999		35	521			
Grimaldi Franchising S.p.A.		193			141			
Professionecasa S.p.A.		452		78	151			
Professionecasa Torino S.r.l.								
Professionecasa Milano S.r.l.								
Professionecasa Roma S.r.l.								
Professionecasa Verona S.r.l.								
Professionecasa Cagliari S.r.l.								
Abaco Engineering S.r.l.		36	107	4	10			
Monety S.r.l.		198		362	68			
Gabetti Lab S.r.l.		3.081			74			
Totale controllate	16.486	14.957	3.358	1.476	4.108	290	67	11
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		3			17			
Npls Re_Solutions S.r.l.	125	50			-		1	
G Rrent spa		67			25			
Totale collegate	125	120	-	-	42	-	1	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				12		4		
Totale consociate	-	-	-	12	-	4	-	-
TOTALE	16.611	15.077	3.358	1.488	4.150	294	68	11
Totale Gabetti Property Solutions Spa	17.842	16.092	12.533	5.076	4.179	2.165	1.880	201
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	93%	94%	27%	29%	99%	14%	4%	5%

18. Ricavi e altri proventi

La voce ricavi e altri proventi ha avuto un incremento netto di euro 67.749 mila rispetto all'esercizio precedente, principalmente imputabile a Gabetti Lab Srl (+59.425 mila euro), a Gabetti Agency Spa (+ 3.974 mila euro), a Monety Srl, incorporante Mutuisi Srl, (+ 2.403 mila euro), ad Abaco Team Spa e Abaco Engineering Srl (+ 1.372 mila euro), a Patrigest (+ 760 mila euro), a Gabetti Franchising Srl, Grimaldi Franchising Spa e Professionecasa Spa, incorporante Professionecasa Torino e Professionecasa Cagliari, (+ 236 mila euro), parzialmente compensati da minori ricavi imputabili a Gabetti Property Solutions Spa (- 390 mila euro) riferito, sostanzialmente, ad un ricavo non ripetibile relativo ad un rimborso assicurativo e a Professionecasa Milano, Professionecasa Roma e Professionecasa Verona (- 121 mila euro) società deconsolidate nel mese di dicembre 2019. Si rinvia a quanto riportato nella relazione sulla gestione per maggiori dettagli sull'andamento.

19. Costi del personale

Si incrementano di euro 2.107 mila, a seguito del consolidamento delle strutture e dello sviluppo dei nuovi business. Inoltre, lo scorso anno, se era fatto ricorso all'utilizzo degli ammortizzatori sociali a seguito della pandemia.

20. Costi per servizi

I costi per servizi aumentano di euro 57.507 mila, principalmente a seguito dell'aumento delle lavorazioni esterne e altri servizi di Abaco Team Spa e Gabetti Lab Srl per euro 53.228 mila, dell'aumento dei costi per consulenze, premi e provvigioni per euro 3.579 mila, dell'aumento dei costi per pubblicità per euro 427 mila, dell'aumento dei costi per manutenzioni per euro 141 mila, dell'aumento dei costi per emolumenti amministratori e sindaci per euro 135 mila, compensati soprattutto da minori costi per servizi vari per euro 21 mila.

21. Altri costi operativi

La voce diminuisce complessivamente di euro 483 mila, principalmente a seguito dei costi sostenuti per la convention di Gruppo svoltasi nel mese di gennaio 2020 (-1.045 mila euro) non ripetuti nel 2021 e da minori accantonamenti per rischi (-288 mila euro), compensati da maggiori accantonamenti per svalutazioni dei crediti (+714 mila euro), da maggiori costi per godimento beni di terzi (+81 mila euro) e da maggiori altri oneri diversi di gestione (+40 mila euro).

22. Ricavi e costi finanziari

I ricavi finanziari sono pari ad euro 58 mila (euro 26 mila al 30/06/2020) e accolgono principalmente gli interessi maturati nel semestre sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. e gli interessi di mora incassati su contratti di mutuo.

L'incremento degli oneri finanziari è invece principalmente dovuto dall'effetto degli *amortised cost* sulle consulenze relative all'accordo di ristrutturazione dei debiti, concluso nel mese di giugno, compensato da minori interessi bancari.

Milano, 30 luglio 2021

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Fabrizio Prete

Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

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

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

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato consolidato, nel corso del periodo dal 1° gennaio 2021 al 30 giugno 2021.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio semestrale abbreviato consolidato al 30 giugno 2021:

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

2.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato consolidato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi ed incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.

Milano, 30 luglio 2021

Il Presidente
Fabrizio Prete

L'Amministratore Delegato
Roberto Busso

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta

mazars

Gabetti Property Solutions S.p.A.

**Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio
consolidato semestrale abbreviato**

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021



Via Ceresio, 7
20154 Milano
Tel: +39 02 32 16 93 00
www.mazars.it

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della Gabetti Property Solutions S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata, dal conto economico e dal prospetto di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative della Gabetti Property Solutions S.p.A. e controllate (Gruppo Gabetti) al 30 giugno 2021. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

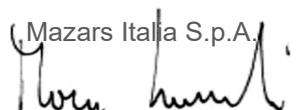
Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2021 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Altri aspetti

Il bilancio consolidato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 e il bilancio consolidato semestrale abbreviato per il periodo chiuso al 30 giugno 2020 sono stati rispettivamente sottoposti a revisione contabile e a revisione contabile limitata da parte di un altro revisore che il 9 aprile 2021 ha espresso un giudizio senza modifiche sul bilancio, e il 4 agosto 2020 ha espresso delle conclusioni senza modifica sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Milano, 5 agosto 2021

Mazars Italia S.p.A.

Marco Lumeridi
Socio – Revisore legale