

COMUNICATO STAMPA

**APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2019**

**RICAVI IN CRESCITA DEL 13% RISPETTO AL 30 SETTEMBRE 2018**

**EBITDA PARI A 3,2 MILIONI DI EURO IN NETTO AUMENTO RISPETTO ALL'ESERCIZIO PRECEDENTE**

**SI CONFERMANO POSITIVE TUTTE LE LINEE DI BUSINESS**

**VIA LIBERA ALL'AUMENTO DI CAPITALE NPL PER 0,8 MILIONI DI EURO RISERVATO ALLE BANCHE CREDITRICI NELL'AMBITO DELL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE**

- Ricavi operativi per euro 37,3 milioni, in crescita del 13% rispetto a quelli del 30 settembre 2018;
- Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 3,2 milioni, più che raddoppiato rispetto a quello realizzato al 30 settembre 2018 anche senza considerare gli effetti dell'IFRS 16;
- EBIT di Gruppo pari ad euro -0,7 milioni in miglioramento rispetto ad euro -1,8 milioni dell'esercizio precedente;
- Risultato lordo consolidato pari ad euro -1,1 milioni, in miglioramento del 46% rispetto al risultato di -2,0 milioni dell'esercizio precedente.

*Milano, 12 novembre 2019* - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato i dati consolidati al 30 settembre 2019 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi per euro 3,2 milioni, in forte crescita rispetto a quello realizzato al 30 settembre 2018 pari ad euro 0,8 milioni.

Si evidenzia che l'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 ha portato un effetto positivo sull'EBITDA dei primi nove mesi del 2019 per euro 1,3 milioni (minori costi per godimento beni di terzi); al netto di tale effetto l'EBITDA sarebbe stato pari ad euro 1,9 milioni comunque più che raddoppiato rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

A livello complessivo è proseguito lo sviluppo del volume dei ricavi operativi, al 30 settembre 2019 pari ad euro 37,3 milioni, in crescita del 13% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -0,7 milioni, in deciso miglioramento rispetto ad euro -1,8 milioni del 30 settembre 2018; il forte incremento dell'EBITDA è solo parzialmente controbilanciato dalla crescita nella voce ammortamenti per euro 1,1 milioni (dovuta prevalentemente a maggiori ammortamenti legati all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 pari ad euro 1,3 milioni, in parte compensati dal venire meno dell'ammortamento del goodwill allocato ad asset della CGU Tree Real Estate per euro 0,3 milioni, ultima quota residuale, effettuato nel 1° trimestre 2018), da accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 0,4 milioni (non presenti al 30 giugno 2018), mentre le svalutazioni crediti sono in leggera contrazione.

Al 30 settembre 2019 il risultato lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,1 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 43 mila) in miglioramento del 46% rispetto al risultato del 30 settembre 2018 pari ad euro -2,0 milioni, a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

Nel corso del terzo trimestre 2019 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA servizi pari ad euro +0,7 milioni rispetto a quello di euro -0,1 milioni realizzato nel terzo trimestre 2018 (di cui euro +0,5 milioni legati all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16), con un risultato lordo (già considerate perdite di competenza di terzi) di euro -0,7 milioni in leggero miglioramento rispetto a quello di euro -0,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, sempre inclusivo della quota di terzi.

A livello delle singole linee di business, l'EBITDA Agency al 30 settembre è stato pari ad euro 1,4 milioni, in crescita rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente pari ad euro 0,8 milioni; al netto dell'effetto dovuto all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16, il risultato dei primi nove mesi del 2019 sarebbe stato in leggera contrazione rispetto allo stesso periodo dello scorso anno a seguito di un ritardo nell'entrata a regime delle agenzie Professionecasa dirette che non sono ancora tutte a break-even e ad un incremento di costi nella rete in franchising prevalentemente legato all'avvio di nuovi progetti. I ricavi sono comunque in crescita sia nelle agenzie dirette Professionecasa (euro 0,5 milioni rispetto ad euro 0,4 milioni nel 2018) sia nell'attività di franchising.

I ricavi della rete diretta risultano in crescita nel settore Home Value +25% (nuova denominazione del settore Frazionamenti e Cantieri) e nel settore Santandrea +21%, mentre sono in leggera diminuzione -2% i ricavi del settore Corporate.

Prosegue lo sviluppo delle reti di agenzie in franchising che al 30 settembre 2019 si compone di 1.123 zone contrattuali, in crescita di nr. 17 contratti netti rispetto a fine 2018, grazie alla sottoscrizione di nr. 77 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattività dei brand sul mercato. Nei primi nove mesi del 2019 sono stati risolti 60 contratti, non idonei rispetto alle politiche del Gruppo, mentre nel 4° trimestre dell'anno è attesa una crescita significativa del numero delle affiliazioni.

Nel terzo trimestre 2019 l'attività di Agency ha evidenziato un EBITDA positivo di euro 115 mila in miglioramento rispetto a quello negativo di euro 75 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 4.602 mila, superiori rispetto ad euro 4.252 mila del terzo trimestre 2018.

L'EBITDA della linea di business Technical Services è risultato pari ad euro 1,6 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 0,6 milioni del 30 settembre 2018; al netto dell'effetto dovuto all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 il risultato dei primi nove mesi del 2019 sarebbe stato pari ad euro 1,5 milioni comunque decisamente superiore rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Risultano in leggera crescita (+1%) i ricavi di Abaco grazie soprattutto all'attività dell'Hse Energy (+30%), dell'Audit (+14%) e del Property (+9%) che compensano la contrazione dei Loans (-8%) imputabile ad un rallentamento nelle erogazioni di alcune Banche clienti. Si segnala il netto miglioramento dell'EBITDA di Abaco, in crescita dell' 84% e decisamente superiore alla crescita dei ricavi legata alla riduzione dell'incidenza dei costi variabili, a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business.

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici); al 30 settembre i ricavi di

Gabetti Lab sono pari ad euro 2,1 milioni con un EBITDA già positivo pari ad euro 0,3 milioni, anche a seguito dell'avvio delle attività di riqualificazione dei condomini con volumi importanti.

I ricavi di Patrigest sono in riduzione del 13%. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio business nell'attività di advisory e valutazione immobiliare. Grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dall'esercizio in corso, Patrigest è tornata a lavorare direttamente sull'attività di esperto indipendente che in passato rappresentava il core business dell'azienda: sono stati sottoscritti i primi contratti che produrranno ricavi nei mesi a venire.

Prosegue la crescita di Npls RE\_Solutions S.r.l., specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans, che grazie all'acquisizione di importanti mandati ha raggiunto un volume di ricavi al 30 settembre 2019 pari ad euro 0,8 milioni (euro 0,5 milioni al 30 settembre 2018) con un EBITDA leggermente positivo pari ad euro 0,1 milioni (negativo per euro 0,1 milioni al 30 settembre 2018).

Nel corso del terzo trimestre 2019 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA di euro 350 mila in crescita rispetto a quello di euro 102 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 5.518 mila, superiori rispetto ad euro 5.176 mila del terzo trimestre 2018.

In grande crescita risulta 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 con un focus specifico sulle agenzie immobiliari. L'EBITDA al 30 settembre 2019 risulta ancora negativo per euro 0,2 milioni (in leggero miglioramento rispetto al 30 settembre 2018) con una forte crescita del volume dei ricavi (+59%) pari ad euro 2,5 milioni (euro 1,6 milioni al 30 settembre 2018) che si ritiene possa portare ad un EBITDA a break even entro la fine dell'esercizio.

Nel corso del terzo trimestre 2019 l'EBITDA è stato pari ad euro -16 mila in miglioramento rispetto ad euro -32 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 867 mila superiori rispetto ad euro 666 mila del terzo trimestre del 2018.

L'EBITDA della capogruppo è risultato positivo per euro 0,4 milioni rispetto ad euro -0,4 milioni del 30 settembre 2018, in parte a seguito dell'effetto derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (riduzione dei costi di godimento beni di terzi) per euro 0,5 milioni. Al netto di tale variazione, i costi della capogruppo sarebbero comunque in riduzione rispetto allo stesso periodo del 2018 grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate ed a minori costi di pubblicità (nel 2018 erano presenti i costi della convention di Gruppo).

Al 30 settembre 2019 si registra una crescita del 71% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni che complessivamente ammonta ad euro 3,6 milioni, rispetto ad euro 2,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, di cui euro 1,3 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,1 milioni, in crescita rispetto ad euro 0,9 milioni del 30 settembre 2018. Tale incremento è prevalentemente dovuto agli effetti dei nuovi IFRS 16 per euro 1,3 milioni. Inoltre si registrano svalutazioni di crediti commerciali pari ad euro 1,1 milioni, in leggera contrazione rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente nonostante la crescita del volume di fatturato.

Al 30 settembre 2019 sono stati effettuati accantonamenti per rischi e oneri per euro 0,4 milioni (non presenti nel 2018) connessi principalmente alla riorganizzazione di una parte della struttura commerciale.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,37 milioni, sostanzialmente allineata rispetto al 30 settembre 2018 (pari ad euro 0,34 milioni).

## **STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

### **Patrimonio Netto**

Al 30 settembre 2019 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 11.006 mila (euro 12.166 mila al 31 dicembre 2018), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 249 mila (euro 122 mila al 31 dicembre 2018) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 11.255 mila (euro 12.288 al 31 dicembre 2018).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dei primi nove mesi del 2019, risulta pari ad euro 22.017 mila (euro 22.528 mila al 31 dicembre 2018).

### **Posizione Finanziaria Netta**

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2019 ammonta ad euro 14,9 milioni, composto per euro 16,0 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 1,2 milioni da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 7,7 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 5,4 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 9,4 milioni, in crescita rispetto ad euro 8,4 milioni del 31 dicembre 2018. L'indebitamento include l'importo di euro 1,7 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed 1,1 milioni a medio lungo termine) imputabile alla riclassifica parziale di euro 2,3 milioni registrata al 31 dicembre 2018 dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4,5 milioni).

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 3,2 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "Altri Business" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società Capogruppo, salvo proroga.

Al netto del debito chirografario di categoria A, di cui sopra, si evidenzia pertanto che al 30 settembre 2019 l'indebitamento netto residuo "effettivo" (ossia senza l'effetto IFRS 16) del Gruppo Gabetti, riferito all'attività core dei Servizi, risulta pari ad euro 6,2 milioni.

Nei primi nove mesi dell'esercizio l'indebitamento finanziario netto "effettivo" si è incrementato, come da previsioni, di euro un milione rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito di maggiori uscite legate allo sviluppo dei business.

Al 30 settembre 2019 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 15,6 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

Al 30 settembre 2019 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A ammonta ad euro 18,3 milioni, composto per euro 13,1 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 5,4 milioni da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 2,7 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti oltre ad euro 2,5 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 15,8 milioni in miglioramento di euro 0,4 milioni rispetto ad euro 16,2 milioni del 31 dicembre 2018. L'indebitamento include l'importo di euro 1,7 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed 1,1 milioni a medio lungo termine) imputabile alla riclassifica parziale di euro 2,3 milioni registrata al 31 dicembre 2018 dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4,5 milioni).

Anche tali valori comprendono un importo di euro 3,2 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A – NPL.

#### *Accordo di ristrutturazione dei debiti*

Nell'ambito degli obblighi previsti nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sottoscritto in data 20 giugno 2013 con gli Istituti di Credito Finanziatori, il Gruppo Gabetti si è impegnato al rispetto di alcuni obblighi quali, ad esempio, il rimborso del debito chirografario consolidato sulla base dei flussi di cassa, pur garantendo delle rate minime di rimborso ed il pagamento degli interessi secondo i termini e le modalità previste nell'Accordo stesso.

Alla data di approvazione del resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2019, non vi sono negative pledges o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e pertanto, il Gruppo rispetta le previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Si segnala inoltre che l'Accordo non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

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

Il risultato dei primi nove mesi del 2019 evidenzia indicatori positivi a livello di margini (EBITDA ed EBIT) rispetto alle previsioni di budget, nonostante i ricavi consolidati siano leggermente inferiori rispetto alle attese.

Tutte le linee di business sono sostanzialmente in linea o al di sopra rispetto alla previsioni tranne Patrigest che evidenzia un ritardo dei ricavi legato all'attività di esperto indipendente, le Professionecasa Dirette a seguito di una maggior lentezza nell'apertura delle due nuove agenzie (Verona e Cagliari) e della messa a regime delle altre, ed il Franchising, legato a maggiori costi sostenuti per i nuovi progetti che non hanno ancora portato a significativi ricavi.

Prosegue lo sviluppo delle nuove iniziative, in particolare Gabetti Lab e Monety.

#### **Posizioni debitorie scadute**

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 4.706 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 359 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

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

Non si segnalano sospensioni di servizi.

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

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

In data 12 novembre 2019 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato un'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013 relativo ai crediti NPL (Non Performing Loans) e riservato in sottoscrizione agli Istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di eseguire parzialmente tale aumento di capitale sociale per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di euro 779.998,72 (di cui massimi euro 34.000,45 a capitale e massimi euro 745.998,27 a sovrapprezzo), mediante emissione di massime n. 304.687 azioni ordinarie aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ad un prezzo di emissione per azione di euro 2,56.

Per effetto degli impegni assunti in data 20 giugno 2013 dagli Istituti di credito nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, tale tranche dell'aumento di capitale verrà interamente sottoscritta dalle Banche mediante utilizzo di parte dei crediti chirografari di categoria A vantati verso la Società.

L'esecuzione di tale tranche di aumento di capitale si prevede avverrà entro la fine del corrente esercizio.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Dopo aver raggiunto il riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria ed aver rafforzato le due attività storiche di Agency e Technical Services, sono stati avviati nuovi business come ad esempio la mediazione creditizia, l'amministrazione e gestione condominiale e le riqualificazioni, sui quali il Gruppo punta per il rafforzamento del suo ruolo di leadership nei servizi immobiliari.

Grazie a questi elementi e alla capillarità della rete di agenzie sul territorio, continuerà la crescita del Gruppo. Anche tenuto conto della stagionalità del business, la società punta ad un percorso di crescita rispetto all'esercizio precedente con l'obiettivo di raggiungere nel complesso un risultato positivo.

## **Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti**

In allegato vengono espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 settembre 2019.

## **Area di consolidamento**

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2018:

- In data 21 gennaio 2019 l'assemblea di G-Lab S.r.l. ha modificato la ragione sociale della società in Gabetti Lab S.r.l.. Inoltre, l'assemblea del 4 marzo 2019 ha deliberato un aumento di capitale a pagamento per complessivi euro 40.000 da offrire in sottoscrizione (i) per euro 15.500 a Gabetti Property Solutions S.p.A., (ii) per euro 5.000 in via riservata alla società Cedac 102 S.r.l. e (iii) per euro 19.500 in via riservata alla società We Lab S.r.l.. Ad



esito di detto aumento la quota di Gabetti Lab S.r.l. detenuta da Gabetti Property Solutions S.p.A. è pari al 51%;

- In data 31 gennaio 2019 è stata costituita la società Professionecasa Cagliari S.r.l. con iscrizione al Registro Imprese in data 4 febbraio 2019. La quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è pari all'80%.
- A seguito delle delibere dell'Assemblea di Professionecasa S.p.A. del 18 dicembre 2018 (copertura perdite pregresse e del periodo 1.1.18-30.9.18 ed il contemporaneo aumento del capitale sociale ad euro 130.000), i cui effetti sono stati recepiti dal Registro Imprese in data 12 marzo 2019, la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata al 93,75%;
- A seguito delle delibere dell'Assemblea di Professionecasa S.p.A. del 18 dicembre 2018 (aumento del capitale sociale ad euro 177.000), i cui effetti sono stati recepiti dal Registro Imprese in data 27 maggio 2019, la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata al 93,76%;
- Il Consiglio di Amministrazione di Wikire S.r.l. in data 7 maggio 2019, in forza di delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 26 luglio 2017, ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 341.418,91 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata ad alcuni finanziatori tra cui Abaco Team S.p.A. per l'importo di euro 190.000,00 comprensivi di sovrapprezzo. A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 29 maggio 2019 e di un'ulteriore tranche versata il 28 giugno 2019, iscritta al Registro Imprese in data 17 settembre 2019 (per complessivi euro 40.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, sottoscritti in egual misura da Abaco Team S.p.A. ed Antlia Software S.r.l. di cui cadauna euro 980,39 di capitale ed euro 19.019,61 di sovrapprezzo), la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Abaco Team S.p.A. è pari al 48,94%;
- A seguito delle delibere dell'Assemblea di Professionecasa Torino S.r.l. del 16 maggio 2019 (copertura perdite pregresse e del periodo 1.1.19-31.3.19 ed il contemporaneo aumento a reintegra del capitale sociale ad euro 30.000), iscritte al Registro Imprese in data 6/11/2019, la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata all'80%.

\*\*\*

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

\*\*\*

Il presente comunicato stampa è diffuso anche in ottemperanza alla richiesta di Consob, ai sensi dell'articolo 114 del D.Lgs 58/98, relativa agli obblighi di informativa periodica.

***Per ulteriori informazioni :***

***Contatti generali Investor relations:***

***Investor Relator - Marco Speretta***

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

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

**Contatti con la stampa:**

**Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali**

**Francesca Brambilla – Daniele Pinosa – Giorgia Tardivo**

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.624999.1

e-mail: [brambilla@secrp.it](mailto:brambilla@secrp.it), [pinosa@secrp.com](mailto:pinosa@secrp.com); [tardivo@secrp.com](mailto:tardivo@secrp.com)

**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 30 settembre 2019
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 2019
- dettaglio rapporti con parti correlate al 30 settembre 2019



## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2019 30.09.2019	01.07.2018 30.09.2018
<b>AGENCY SERVICES</b>				
Ricavi da attività di agency	15.741	14.483	4.602	4.252
Altri proventi	550	779	156	307
Costi e spese operative	-14.894	-14.497	-4.643	-4.634
<b>EBITDA AGENCY SERVICES - (A)</b>	<b>1.397</b>	<b>765</b>	<b>115</b>	<b>-75</b>
<b>TECHNICAL SERVICES</b>				
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	18.256	15.896	5.518	5.176
Altri proventi	201	195	67	84
Costi e spese operative	-16.891	-15.508	-5.235	-5.158
<b>EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)</b>	<b>1.566</b>	<b>583</b>	<b>350</b>	<b>102</b>
<b>FINANCIAL SERVICES</b>				
Ricavi per segnalazione finanziaria	2.443	1.578	850	665
Altri proventi	70	4	17	1
Costi e spese operative	-2.690	-1.811	-883	-698
<b>EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)</b>	<b>-177</b>	<b>-229</b>	<b>-16</b>	<b>-32</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (D)</b>	<b>406</b>	<b>-361</b>	<b>254</b>	<b>-59</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)</b>	<b>3.192</b>	<b>758</b>	<b>703</b>	<b>-64</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)</b>	<b>-330</b>	<b>-426</b>	<b>-147</b>	<b>-106</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)</b>	<b>2.862</b>	<b>332</b>	<b>556</b>	<b>-170</b>
Ammortamenti	-2.062	-942	-703	-216
Accantonamenti	-438	0	-81	0
Svalutazioni	-1.085	-1.158	-324	-315
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-3.585</b>	<b>-2.100</b>	<b>-1.108</b>	<b>-531</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-723</b>	<b>-1.768</b>	<b>-552</b>	<b>-701</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-166	-201	-72	-70
Proventi finanziari	28	55	7	17
Oneri finanziari	-235	-198	-89	-67
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-373</b>	<b>-344</b>	<b>-154</b>	<b>-120</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-1.096</b>	<b>-2.112</b>	<b>-706</b>	<b>-821</b>
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	43	158	12	37
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>-1.053</b>	<b>-1.954</b>	<b>-694</b>	<b>-784</b>

## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2019	31.12.2018
Crediti finanziari (quota a breve)	2.249	2.689
Debiti per imposte sul reddito	0	-26
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	8.122	7.313
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>10.371</b>	<b>9.976</b>
Imposte anticipate e differite	3.155	3.155
Immobilizzazioni immateriali nette	9.248	9.596
Immobilizzazioni materiali nette	6.444	1.029
Partecipazioni	790	746
Altre attività	215	176
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>19.852</b>	<b>14.702</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.888	-1.758
Fondi a lungo termine	-2.222	-2.199
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>26.113</b>	<b>20.721</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	2.904	1.204
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-7.737	-9.311
Debiti finanziari a medio/lungo termine	19.691	16.540
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>14.858</b>	<b>8.433</b>
Capitale e riserve di terzi	249	122
Patrimonio netto del Gruppo	11.006	12.166
<b>Totale</b>	<b>26.113</b>	<b>20.721</b>

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/9/2019

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikire S.r.l.	519	254	-	46	15	13	8	-
<b>Totale collegate</b>	<b>519</b>	<b>254</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Marfin srl	-	125	-	-	154	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	14	-	6	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	29	-	12	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	14	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	71	-	-	126	-	-	-
Albarella srl	-	34	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	55	-	-	88	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	12	-	-	22	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	58	-	-	101	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	55	-	-	114	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>460</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>619</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>519</b>	<b>714</b>	<b>-</b>	<b>89</b>	<b>634</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>-</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>4.469</b>	<b>28.242</b>	<b>22.595</b>	<b>19.989</b>	<b>37.072</b>	<b>26.310</b>	<b>121</b>	<b>185</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>12%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>7%</b>	<b>0%</b>

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/9/2019

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.	3.170	1.183		60	1.186	13	240	
Tree Real Estate S.r.l.	823	1.066		166	659		14	
Gabetti Agency S.p.A.	14.246	5.083		861	1.598	364	96	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.156	4.351		284			29
Patrigest S.p.A.		1.582	4	4	462		76	
Gabetti Franchising S.r.l.		571		31	657			
Grimaldi Franchising S.p.A.		264		64	206			
Professionecasa S.p.A.		333		135	260			
Professionecasa Torino S.r.l.		17		23	6			
Professionecasa Milano S.r.l.		25			6			
Professionecasa Roma S.r.l.		17		6	6			
Professionecasa Verona S.r.l.		6			4			
Professionecasa Cagliari S.r.l.		5			3			
Npls Re Solutions S.r.l.	121	33			19		1	
Gabetti Services S.r.l.		1	66	2				
Money S.r.l.		116		138	47			
Gabetti Lab S.r.l.	35	131			65			
<b>Totale controllate</b>	<b>18.395</b>	<b>11.589</b>	<b>4.421</b>	<b>1.490</b>	<b>5.468</b>	<b>377</b>	<b>427</b>	<b>29</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikire S.r.l.		184			15			
<b>Totale collegate</b>	<b>-</b>	<b>184</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				14		6		
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18.395</b>	<b>11.773</b>	<b>4.421</b>	<b>1.504</b>	<b>5.483</b>	<b>383</b>	<b>427</b>	<b>29</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>20.097</b>	<b>12.455</b>	<b>21.016</b>	<b>3.472</b>	<b>5.527</b>	<b>2.323</b>	<b>444</b>	<b>178</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>92%</b>	<b>95%</b>	<b>21%</b>	<b>43%</b>	<b>99%</b>	<b>16%</b>	<b>96%</b>	<b>16%</b>