

APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2020 CHE SI CONFERMANO IN CRESCITA NONOSTANTE LA DIFFICILE SITUAZIONE DI MERCATO

I ricavi si incrementano del 14% rispetto al 30 settembre 2019

**Ebitda servizi pari a 3,6 milioni di euro in aumento
rispetto a 3,2 milioni dell'esercizio precedente**

**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 42,5 milioni, in crescita del 14% rispetto a quelli del 30 settembre 2019 (+ 38% nei Financial Services, +34% nei Technical Services e -13% nell'Agency);
- Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 3,6 milioni, in crescita rispetto a quello realizzato al 30 settembre 2019 pari ad euro 3,2 milioni;
- EBIT di Gruppo pari ad euro -0,6 milioni in leggero miglioramento rispetto ad euro -0,7 milioni dell'esercizio precedente;
- Risultato lordo consolidato pari ad euro -1,2 milioni (già considerati utili di competenza di terzi per euro 147 mila), in leggero ritardo rispetto al risultato di -1,1 milioni dell'esercizio precedente.

Milano, 12 novembre 2020 - 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 2020 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi per euro 3,6 milioni, in crescita rispetto a quello realizzato al 30 settembre 2019 pari ad euro 3,2 milioni.

Buono l'andamento della linea di business Technical Services, che ha compensato le difficoltà della linea Agency (rete diretta) conseguenti agli effetti del Covid e della forzata chiusura delle attività. Nei primi 9 mesi ha avuto un ruolo determinante il contenimento dei costi a tutti i livelli e su tutte le attività con particolare riferimento al ricorso alla cassa integrazione (o altre forme di ammortizzatori sociali) per i dipendenti ed alla riduzione temporanea dei compensi mensili percepiti dai collaboratori ed amministratori del Gruppo.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 1

www.gabettigroup.com

Lo sforzo di tutti, in modo deciso e compatto, ha permesso di contenere l'effetto del calo della marginalità.

Nonostante la difficile situazione di mercato, al 30 settembre 2020 i ricavi operativi del Gruppo ammontano ad euro 42,5 milioni, in crescita del 14% rispetto ad euro 37,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente anche se con un diverso mix. Questo è stato possibile anche grazie all'acquisizione avvenuta il 20 maggio 2020 di Mutuisi che nel periodo ha prodotto ricavi per euro 0,9 milioni e soprattutto grazie a Gabetti Lab, che opera nel settore molto attuale delle riqualificazioni energetiche (ecobonus 110%), i cui ricavi sono cresciuti di circa euro 5,5 milioni.

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

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

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -0,6 milioni (euro -0,7 milioni al 30 settembre 2019), per effetto della svalutazione crediti effettuata in particolare verso la rete franchising, nella quale è emersa qualche criticità di incasso dai piccoli imprenditori in difficoltà per la completa chiusura delle attività avvenuta durante il periodo di lockdown.

Al 30 settembre 2020 il risultato lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,2 milioni (già considerati utili di competenza di terzi per euro 147 mila), in leggero peggioramento rispetto al risultato del 30 settembre 2019 pari ad euro -1,1 milioni. Tale effetto è imputabile alla contrazione del mercato immobiliare connessa al Covid 19 che ha anche portato al rallentamento dell'attività commerciale ed allo stop per oltre due mesi di diverse attività. Le importanti misure di contenimento dei costi adottate dal Gruppo e la crescita di alcuni business hanno consentito di limitare l'effetto economico negativo che si è ridotto nonostante la crescita del fatturato a seguito di un effetto mix penalizzante.

Nel corso del terzo trimestre 2020 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA servizi pari ad euro +1,0 milioni rispetto a quello di euro +0,7 milioni realizzato nel terzo trimestre 2019, con un risultato lordo (già considerati utili e/o perdite di competenza di terzi) di euro -0,6 milioni in leggero miglioramento rispetto a quello di euro -0,7 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, sempre inclusivo della quota di terzi.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency al 30 settembre 2020 è risultato leggermente positivo, pari ad euro 0,1 milioni, in ritardo rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente (positivo per euro 1,4 milioni); in difficoltà è risultata la rete diretta e le agenzie di Professionecasa dirette che hanno subito fortemente gli effetti derivanti dalla diffusione del Covid 19 che ha provocato una forte ed immediata contrazione del numero di transazioni del mercato immobiliare e che ha imposto la temporanea chiusura delle agenzie, ma soprattutto non ha reso possibile la visita degli immobili e gli appuntamenti con i clienti.

I ricavi dei primi 9 mesi del 2020 dell'Agency diretta risultano in contrazione del 25%: meno penalizzato il settore Santandrea (-17%), maggiormente in ritardo il settore Corporate (-20%) e soprattutto il settore Home Value (-41%). Rispetto al 30 giugno 2020, che ha registrato ricavi in contrazione del 31%, i ritardi sono meno consistenti.

Prosegue, seppur rallentato dal contesto generale, lo sviluppo delle reti di agenzie in franchising che al 30 settembre 2020 si compone di 1.186 zone contrattuali, in crescita di nr. 9 contratti netti rispetto a fine 2019.

Nei primi 9 mesi del 2020 sono stati sottoscritti n.77 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi. In particolare, si segnala la forte "vivacità" del marchio Professionecasa, che ha visto la sottoscrizione nel solo mese di giugno di n.29 contratti, superando ad oggi le n.303 zone contrattuali. Al 30 settembre 2020 i ricavi da franchising sono stati invece pari ad euro 6.712 mila, in crescita (+5%) rispetto ad euro 6.393 mila del 30 settembre 2019.

Nel terzo trimestre 2020 l'attività di Agency ha evidenziato un EBITDA positivo di euro 57 mila sostanzialmente allineato rispetto ad euro +115 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 4.592 mila, allineati rispetto ad euro 4.602 mila del terzo trimestre 2019. Rispetto ai primi 6 mesi, in forte ritardo, si evidenzia un cambio di rotta con un trend sostanzialmente allineato all'anno precedente.

L'EBITDA della linea di business Technical Services è risultato pari ad euro 2,6 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 1,6 milioni del 30 settembre 2019.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 13% rispetto al 30 settembre 2019, grazie soprattutto all'attività del Facility (con ricavi

superiori del 92% rispetto all'esercizio precedente) per alcune lavorazioni straordinarie ed al consolidamento delle altre linee di business. Si segnala il netto miglioramento dell'EBITDA di Abaco con una crescita decisamente superiore all'aumento dei ricavi grazie ad un'incidenza dei costi variabili sostanzialmente costante ed una contrazione dei costi fissi.

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 2020 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 7,6 milioni, in fortissima crescita rispetto ad euro 2,1 milioni del 2019 con un EBITDA pari ad euro 0,9 milioni, triplicato rispetto ad euro 0,3 milioni del 30 settembre 2019. Il business della riqualificazione energetica su cui Gabetti Lab è impegnata e che il Gruppo presidia da diversi anni è una delle attività più importanti per la ripresa stessa del paese e rappresenta un elemento chiave per la crescita del Gruppo e delle imprese appartenenti a tutte le reti affiliate, sia immobiliari che tecniche.

I ricavi di Patrigest sono in contrazione del 14% rispetto all'anno precedente; la società, già dall'esercizio precedente, è tornata a lavorare direttamente sull'attività di esperto indipendente, che in passato rappresentava il core business dell'azienda. Purtroppo, il lockdown provocato dal Covid ha creato una situazione di «stallo» nelle gare per l'attività di Esperto Indipendente ed inoltre ha rallentato l'attività commerciale; il 3° trimestre 2020 ha comunque evidenziato alcuni segnali di recupero rispetto allo stesso periodo dello scorso anno e si prevede per fine anno un'ulteriore ripresa dell'attività di advisory ed un ulteriore slancio nella partecipazione alle gare per acquisire incarichi di Esperto Indipendente. La società ha peraltro rafforzato la struttura commerciale grazie all'inserimento ad inizio anno del nuovo Direttore Generale, che sta lavorando sullo sviluppo anche con importanti clienti istituzionali.

Nel corso del terzo trimestre 2020 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA di euro 951 mila in forte crescita rispetto a quello di euro 350 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 9.458 mila, quasi raddoppiati rispetto ad euro 5.518 mila del terzo trimestre 2019.

L'EBITDA della linea di business Financial Services è risultato pari ad euro -0,3 milioni leggermente inferiore rispetto ad euro -0,2 milioni del 30 settembre 2019 e comprende i risultati di Monety e della nuova società acquisita il 20 maggio 2020, Mutuisi.

I due mesi di blocco dell'attività imposto dal lockdown hanno rallentato la crescita dell'attività di mediazione creditizia svolta attraverso Monety, società controllata da Tree

Real Estate ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi con un focus specifico sulle agenzie immobiliari. I ricavi dei primi 9 mesi, pari ad euro 2,5 milioni risultano in linea con l'esercizio precedente con un EBITDA però leggermente inferiore, penalizzato da maggiori costi variabili verso i mediatori creditizi; si ipotizza un recupero della marginalità nel 4° trimestre del 2020 anche a seguito del raggiungimento dei Rappel verso gli Istituti di Credito.

Dal 20 maggio 2020 è stata acquisita la società Mutuisi, società leader in Lombardia nella consulenza creditizia e particolarmente attiva sul mercato dell'online; l'obiettivo è di raggiungere ad integrazione avvenuta importanti volumi di erogato, sfruttando economie di scala e senza dimenticare l'offerta web a cui il marchio Mutuisi sarà dedicato in via esclusiva. I ricavi dal 20 maggio al 30 settembre 2020 sono stati pari ad euro 0,9 milioni con un EBITDA in sostanziale pareggio.

Nel corso del terzo trimestre 2020 l'EBITDA è stato pari ad euro -111 mila in peggioramento rispetto ad euro -16 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 1.484 mila superiori rispetto ad euro 850 mila del terzo trimestre del 2019.

L'EBITDA della capogruppo è risultato positivo per euro 1,2 milioni rispetto ad euro 0,4 milioni del 30 settembre 2019 grazie principalmente ai maggiori riaddebiti effettuati alle controllate dei servizi corporate, al contenimento dei costi ed all'effetto degli ammortizzatori sociali e della riduzione temporanea del compenso mensile di collaboratori ed amministratori. Nei primi 9 mesi è presente inoltre un provento non ripetibile di euro 0,4 milioni derivante da un rimborso assicurativo.

Al 30 settembre 2020 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 3,9 milioni, di cui euro 1,3 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'introduzione del principio contabile IFRS 16 (valore allineato al 2019) è risultata in crescita rispetto ad euro 3,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,1 milioni sostanzialmente allineati al 30 settembre 2019 e maggiori svalutazioni di crediti commerciali (pari ad euro 1,4 milioni, rispetto ad euro 1,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente); al 30 settembre 2020 sono inoltre presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri pari ad euro 0,4 milioni (stesso dato nel 2019) connessi principalmente alla riorganizzazione effettuata nella capogruppo che ha portato all'esternalizzazione di alcune funzioni di staff.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,5 milioni, in peggioramento rispetto ad euro 0,4 milioni del 30 settembre 2019.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 settembre 2020 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 11.609 mila (euro 12.929 mila al 31 dicembre 2019), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 510 mila (euro 253 mila al 31 dicembre 2019) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 12.119 mila (euro 13.182 al 31 dicembre 2019).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dei primi nove mesi del 2020, risulta pari ad euro 23.684 mila (euro 22.588 mila al 31 dicembre 2019).

Posizione Finanziaria Netta

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2020 ammonta ad euro 9,2 milioni, composto per euro 15,1 milioni da debiti finanziari a breve termine e per euro 1,4 milioni a medio/lungo termine, al netto di euro 11,2 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 3,8 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 5,3 milioni, in miglioramento di euro 1,5 milioni rispetto ad euro 6,9 milioni del 31 dicembre 2019. L'indebitamento include l'importo di euro 1,7 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine e 1,1 milioni a medio lungo termine) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni) ed include inoltre debiti finanziari pari ad euro 0,55 milioni relativi all'acquisizione di Mutuisi S.r.l. (di cui euro 0,3 milioni a breve termine ed euro 0,25 milioni a medio lungo termine).

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 2,4 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 2020 l'indebitamento netto residuo "effettivo" (ossia senza l'effetto IFRS 16) del Gruppo Gabetti, riferito all'attività core dei Servizi, risulta pari ad euro 2,9 milioni (euro 4,4 milioni al 31 dicembre 2019).

Nei primi nove mesi dell'esercizio l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 1,5 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito di incassi in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, seppur inferiori alle previsioni e al rallentamento nei flussi di uscita a scopo precauzionale a seguito della situazione venutasi a creare con la diffusione dell'emergenza sanitaria.

Al 30 settembre 2020 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 14,4 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 2020 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A ammonta ad euro 14,1 milioni, composto per euro 15,1 milioni da debiti finanziari a breve termine e per 1,1 milioni da debiti finanziari a medio/lungo termine, al netto di euro 4,2 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti oltre ad euro 2,0 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 12,1 milioni, in miglioramento di euro 2,4 milioni rispetto ad euro 14,5 milioni del 31 dicembre 2019.

L'indebitamento include l'importo di euro 1,7 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine e 1,1 milioni a medio lungo termine) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni).

Anche tali valori comprendono un importo di euro 2,4 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A – NPL.

Accordo di ristrutturazione dei debiti

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 7

www.gabettigroup.com

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, il quale prevede che il debito residuo categoria B, al 30 settembre 2020 pari ad euro 11,9 milioni (al netto degli interessi 2019 pagati a gennaio 2020 e comprensivo degli interessi maturati sino al 30 settembre 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A, al 30 settembre 2020 pari ad euro 2,4 milioni (al netto degli interessi 2019 pagati a gennaio 2020 e comprensivo degli interessi maturati sino al 30 settembre 2020) venga convertito in capitale della società il 31 dicembre 2020, salvo possibilità di proroga.

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

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

In considerazione degli obblighi di rimborso al 31 dicembre 2020, prorogati dal Decreto Liquidità al 30 giugno 2021, della Società nei confronti di Creditori bancari ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione, l'azionista di controllo Marcegaglia Investment S.r.l. ha formalizzato in data 6 aprile 2020 l'impegno vincolante a concedere a Gabetti un finanziamento soci dell'importo necessario al predetto rimborso nel rispetto dei termini e delle scadenze previste.

Alla data di approvazione del resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2020, in base a quanto previsto dall'Accordo stesso, non vi sono negative pledges o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e, pertanto, il Gruppo rispetta le previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Si segnala inoltre che l'Accordo non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

Alla data del 30 settembre 2020 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato al 30 settembre 2020 è leggermente inferiore sia a livello di ricavi sia a livello di margini (EBITDA ed EBIT) rispetto alle previsioni di budget, a seguito degli effetti negativi derivanti dal Covid 19 che ha imposto la temporanea chiusura delle agenzie e degli uffici vendite.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 8

www.gabettigroup.com

Maggiormente penalizzate sono state le attività dell'Agency diretta.

Il Gruppo Gabetti è prontamente intervenuto mettendo in atto una serie di iniziative specifiche volte a contenere per quanto possibile l'impatto del Covid 19 sui ricavi e sulla redditività, tra le quali la modalità di lavoro in smart working anche per i settori produttivi legati soprattutto ai servizi tecnici immobiliari. Infatti il settore Technical Services, dal punto di vista dei risultati economici, ha contenuto maggiormente le difficoltà, anche grazie alla forte crescita di Gabetti Lab. Anche a livello di costi è stato predisposto un attento piano di controllo delle spese generali e amministrative. E' stata effettuata in primis una riduzione temporanea dei compensi dei consiglieri esecutivi della Capogruppo (Presidente ed Amministratore Delegato) e dei dirigenti, oltre all'eliminazione di spese e di investimenti non urgenti e/o indispensabili.

Sono stati, inoltre, attivati gli ammortizzatori sociali per tutti i dipendenti e ridotti temporaneamente i compensi dei collaboratori a cedolino ed a partita iva.

Dal punto di vista finanziario, si è infine provveduto a rinegoziare i termini di pagamento con alcuni fornitori di servizi.

Per la restante parte dell'anno, tra l'altro quella che dal punto di vista della stagionalità del business è quella più importante, gli effetti negativi a livello di fatturato e marginalità derivanti dalla pandemia provocata dal Covid si prevede continueranno, ma l'intensità del fenomeno potrà essere stimata solo quando si avrà evidenza della effettiva durata dell'emergenza e soprattutto degli effetti che tale emergenza avrà a livello nazionale e sul mercato immobiliare.

A partire da fine settembre, a fronte di un contesto generale che ha visto un'impennata di contagi (la cosiddetta "Seconda Ondata del Covid-19"), il Gruppo Gabetti è intervenuto, a seguito delle ulteriori misure restrittive approvate dal Governo, a far rispettare, in modo rigoroso da parte di tutto il personale del Gruppo le misure sanitarie per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 emanate da Governo e Regioni, a programmare periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire ulteriormente lo smart-working laddove possibile (uffici condivisi).

La pandemia da Covid 19 costituisce un fattore esterno che ha modificato profondamente per l'anno 2020 l'economia e soprattutto il mercato immobiliare rispetto allo scenario previsto in occasione della redazione del budget a fine 2019. Di conseguenza il Management ha ritenuto di rivedere alcune previsioni soprattutto nei settori maggiormente impattati dal lockdown (Agency diretta, Professionecasa dirette e Patrigest), mentre negli altri settori gli impatti sono stati previsti più limitati. Si è tenuto conto, oltre alla riduzione dei ricavi, degli interventi effettuati per contenere i costi ed in particolar modo degli effetti derivanti dall'applicazione degli ammortizzatori sociali. Nel complesso anche i margini (EBITDA ed EBIT) sono previsti inferiori rispetto al budget originario.

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 9

www.gabettigroup.com

Alla data di redazione del presente resoconto intermedio di gestione, i continui sviluppi legati all'emergenza sanitaria e il susseguirsi dei provvedimenti emanati dagli enti preposti potrebbero generare impatti al momento non stimabili puntualmente rispetto alle previsioni sopra riportate. Il Management del Gruppo monitorerà costantemente l'andamento della gestione ed interverrà, eventualmente, con le azioni correttive che riterrà necessarie.

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 5.916 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti.

I debiti tributari scaduti ammontano ad euro 648 mila, mentre non risultano debiti finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 405 mila, debiti tributari scaduti per euro 380 mila, mentre non risultano debiti finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

A scopo precauzionale è stato attuato un rallentamento dei flussi di uscita a seguito della situazione venutasi a creare con la diffusione dell'emergenza sanitaria.

Con alcuni fornitori di servizi sono stati rinegoziati piani di rientro.

Non si segnalano sospensioni di servizi.

COVID 19

Con riferimento alla pandemia da COVID 19, il Gruppo Gabetti è intervenuto prontamente, in primo luogo, adottando importanti misure per salvaguardare la salute e la sicurezza del personale, provvedendo alla sanificazione degli ambienti di lavoro, all'installazione agli ingressi degli uffici dei dispositivi di igienizzazione per le persone ed a interventi straordinari di pulizia degli uffici. Si è inoltre favorita la modalità di lavoro in smart working, per quanto possibile. E' stata poi istituita una task force per monitorare e fronteggiare costantemente la situazione in divenire.

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

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

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

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

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

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

La pandemia da Covid 19 per intensità e imprevedibilità costituisce un "trigger event" ossia un fattore esterno di potenziale presunzione di perdita di valore e pertanto gli Amministratori hanno ritenuto opportuno procedere al 30 giugno 2020, quantomeno per la CGU Tree Real Estate, ad un impairment test, normalmente effettuato a fine anno in

occasione della redazione del bilancio d'esercizio, tenuto conto della modifica avvenuta nei piani proiettivi delle entità che la compongono.

Il test di impairment non ha evidenziato problematiche di recuperabilità dei valori iscritti a bilancio.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento alla variazione della marginalità attesa lungo il periodo di Piano.

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

I risultati consuntivi al 30 settembre 2020 sono sostanzialmente allineati ai dati previsionali utilizzati per il test di impairment al 30 giugno 2020.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

In data odierna 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 797.998,08 (di cui massimi euro 34.000,55 a capitale e massimi euro 763.997,53 a sovrapprezzo), mediante emissione di massime n. 311.718 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

Nel rispetto delle azioni previste, il Gruppo sta affrontando un percorso di crescita puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di leadership nei servizi immobiliari.

Gli effetti contingenti della pandemia hanno certamente influito negativamente sui primi mesi e su alcune attività in particolare. L'impatto al 30 settembre è stato contenuto grazie ad azioni correttive, allo sviluppo di nuovi business ed al contenimento dei costi.

Allo stato attuale non è possibile prevedere quali saranno gli effetti sul mercato immobiliare e sull'economia più in generale nei mesi restanti dell'anno.

Non è pertanto possibile stimare puntualmente la portata nell'anno degli impatti economici negativi e degli effetti derivanti dalla diffusione del Coronavirus che potrebbero pregiudicare o rallentare il proseguimento del percorso di crescita e il miglioramento dei risultati attesi nell'esercizio 2020. Il Gruppo può contare anche su nuovi business, alcuni decisamente attuali e importanti per la ripresa stessa del paese.

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 2020.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2019:

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

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 13

www.gabettigroup.com

nominali euro 0,3914 ciascuna. Le quote oggetto di assegnazione sono tratte: (i) quanto a n. 16.500,00 quote del valore nominale di euro 0,3914 ciascuna, dal corrispondente numero di quote NPLs già di proprietà di Astasy, mentre (ii) le residue n. 63.351,43 quote del valore nominale di euro 0,3914 ciascuna da assegnare riviene dall'aumento di capitale di NPLs al servizio della Fusione per massimi nominali euro 63.351,43.

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

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

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

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

- In data 20 maggio 2020 è stato stipulato un contratto tra la società Monety S.r.l. e i sig.ri Andrea Negri, Maurizio Salvetti, Paolo Alessandro Amari, Roberto Ferrario e Alessandro D'Alesio, per l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Mutuisi S.r.l. per l'importo complessivo di euro 1.000.000,00, che verrà corrisposto da Monety in quattro tranches, pari rispettivamente a euro 270.000,00, 180.000,00, 300.000,00, 250.000,00, la prima delle quali corrisposta in favore dei soci Mutuisi alla data dell'esecuzione dell'operazione, le altre tre tranches di pagamento saranno corrisposte rispettivamente entro 60 giorni dalla data dell'esecuzione, entro il 15 giugno 2021 ed entro il 15 giugno 2022. La data dell'esecuzione dell'operazione è stata il 21 maggio 2020; la società è stata consolidata con il metodo dell'integrazione globale per il periodo 21 maggio 2020 – 30 settembre 2020.
- Contestualmente la società Monety S.r.l., previa rinuncia al diritto di sottoscrizione spettante in favore dei soci di Monety, ha deliberato ed eseguito un aumento di capitale inscindibile riservato ai soci di Mutuisi pari ad euro 8.824,00 (senza sovrapprezzo) da liberarsi in denaro, per effetto della sottoscrizione e del versamento del quale i soci Mutuisi sono diventati titolari di una partecipazione complessivamente pari al 15% del capitale sociale di Monety.
A seguito dell'aumento del capitale sociale offerto ai soci Mutuisi, la quota di partecipazione in Monety S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Tree Real Estate S.r.l. è pari al 59,50%.
- In data 7 agosto 2020 si è chiusa l'esecuzione integrale dell'aumento di capitale sociale inscindibile di Professionecasa Cagliari S.r.l. deliberato dall'Assemblea dei Soci del 21 maggio 2020 (copertura perdite pregresse al 31.12.2019 ed il

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 14

www.gabettigroup.com

contemporaneo aumento a reintegra del capitale sociale ad euro 50.000) iscritta al Registro Imprese in data 18/9/2020. A seguito di detto aumento la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata al 99%.

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.

IL GRUPPO GABETTI

Gabetti Property Solutions, attraverso le diverse linee di business delle società controllate, eroga servizi per l'intero sistema immobiliare, offrendo consulenza integrata per soddisfare esigenze e aspettative di privati, aziende e operatori istituzionali. Proprio dall'integrazione e dalla sinergia di tutti i servizi, emerge il valore aggiunto del gruppo: un modello unico rispetto ai competitor. Il sistema organizzativo di Gabetti Property Solutions consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società del Gruppo nell'ambito delle seguenti aree: Consulenza, Valorizzazione, Gestione, Intermediazione, Mediazione Creditizia e Assicurativa e Riqualificazione.

CONTATTI INVESTOR RELATOR

Marco Speretta

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755.215

investor.relations@gabetti.it

CONTATTI UFFICIO STAMPA

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

Francesca Brambilla – bramilla@segrp.com – 3386272146

Daniele Pinosa – pinosa@segrp.com – 335 7233872

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 15

www.gabettigroup.com

Allegati:

- conto economico consolidato di sintesi al 30 settembre 2020
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 2020
- dettaglio rapporti con parti correlate al 30 settembre 2020

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019	01.07.2020 30.09.2020	01.07.2019 30.09.2019
AGENCY SERVICES				
Ricavi da attività di agency	13.707	15.741	4.592	4.602
Altri proventi	617	550	252	156
Costi e spese operative	-14.257	-14.894	-4.787	-4.643
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	67	1.397	57	115
TECHNICAL SERVICES				
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	24.510	18.256	9.458	5.518
Altri proventi	279	201	110	67
Costi e spese operative	-22.192	-16.891	-8.617	-5.235
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	2.597	1.566	951	350
FINANCIAL SERVICES				
Ricavi per segnalazione finanziaria	3.374	2.443	1.484	850
Altri proventi	40	70	17	17
Costi e spese operative	-3.688	-2.690	-1.612	-883
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-274	-177	-111	-16
EBITDA CAPOGRUPPO - (D)	1.196	406	146	254
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	3.586	3.192	1.043	703
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-345	-330	-112	-147
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	3.241	2.862	931	556
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-3.867	-3.585	-1.161	-1.108
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-626	-723	-230	-552
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-476	-373	-169	-154
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.102	-1.096	-399	-706
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	-147	43	-164	14
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-1.249	-1.053	-563	-692

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2020	31.12.2019
Crediti finanziari (quota a breve)	1.897	2.092
Debiti per imposte sul reddito	0	-64
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	4.832	7.326
Capitale netto di funzionamento	6.729	9.354
Imposte anticipate e differite	3.110	3.110
Immobilizzazioni immateriali nette	9.300	9.148
Immobilizzazioni materiali nette	4.924	6.169
Partecipazioni	1.110	1.256
Altre attività	248	229
Attività (passività) fisse nette	18.692	19.912
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.920	-1.914
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.223
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	21.278	25.129
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	16.752	16.473
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-11.183	-9.017
Debiti finanziari a medio/lungo termine	3.590	4.491
Indebitamento finanziario netto	9.159	11.947
Capitale e riserve di terzi	510	253
Patrimonio netto del Gruppo	11.609	12.929
Totale	21.278	25.129

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 30/9/2020

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	274	67	-	69	26	29	3	-
Npls Re. Solutions S.r.l.	124	108	-	30	8	25	1	-
Totale collegate	398	175	-	99	34	54	4	-
Società consociate								
Marfin srl	-	150	-	-	187	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	14	-	6	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	34	-	12	-	-
Euro Energy Group srl	-	7	-	-	17	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	103	-	-	137	-	-	-
Albarella srl	-	17	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	83	-	-	105	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	19	-	-	26	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	80	-	-	110	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	85	-	-	123	-	-	-
Totale consociate	-	589	-	48	705	18	-	-
TOTALE	398	764	-	147	739	72	4	-
Totale Consolidato	4.013	34.562	20.342	29.514	43.401	33.459	34	281
Percentuale su totale Gruppo	10%	2%	0%	0%	2%	0%	12%	0%

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 30/9/2020

	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.	1.890	1.670		95	1.269	19	1.053	
Tree Real Estate S.r.l.	837	1.702		99	623		10	
Gabetti Agency S.p.A.	14.569	5.290		427	1.793	383	93	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		384	3.234		245			25
Patrigest S.p.A.		1.355	4	9	521			
Gabetti Franchising S.r.l.		408		15	781			
Grimaldi Franchising S.p.A.		237			200			
Professionecasa S.p.A.		429		33	198			
Professionecasa Torino S.r.l.		25		49	6			
Professionecasa Milano S.r.l.		36			6			
Professionecasa Roma S.r.l.		28			6			
Professionecasa Verona S.r.l.		17		7	4			
Professionecasa Cagliari S.r.l.		12			4			
Abaco Engineering S.r.l.		11	66	4				
Money S.r.l.		81		106	76			
Gabetti Lab S.r.l.		484		12	73		150	
Totale controllate	17.296	12.169	3.304	856	5.805	402	1.306	25
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		47			19			
Npls Re_Solutions S.r.l.	124	49			6		1	
Totale collegate	124	96	-	-	25	-	1	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				14		6		
Totale consociate	-	-	-	14	-	6	-	-
TOTALE	17.420	12.265	3.304	870	5.830	408	1.307	25
Totale Gabetti Property Solutions Spa	19.137	13.072	18.275	4.505	6.237	2.938	1.321	241
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	91%	94%	18%	19%	93%	14%	99%	10%

Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 20

www.gabettigroup.com