

COMUNICATO STAMPA

APPROVATO IL BILANCIO SEPARATO E CONSOLIDATO 2019:

IL RISULTATO NETTO DEL GRUPPO TORNA AD ESSERE POSITIVO

RICAVI CONSOLIDATI PARI A EURO 53,7 MILIONI (+14%)

**EBITDA SERVIZI POSITIVO PER EURO 5,6 MILIONI IN NETTO AUMENTO
RISPETTO ALL'ESERCIZIO PRECEDENTE**

**CRESCE LA RETE DI AGENZIE IN FRANCHISING (+ 71 CONTRATTI
NETTI)**

**CONVOCATA ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI PER IL 20 MAGGIO 2020
IN UNICA CONVOCAZIONE**

- Ricavi operativi consolidati per euro 53,7 milioni, in crescita del 14% rispetto a quelli del 31 dicembre 2018;
- Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 5,6 milioni, in netta crescita rispetto a 2,2 milioni del 31 dicembre 2018 ed in aumento del 77% anche senza considerare gli effetti dell'IFRS 16;
- Completato il turnaround anche a livello di EBIT di Gruppo pari ad Euro 0,3, milioni rispetto a -0,8 milioni dell'esercizio precedente;
- Risultato netto consolidato positivo per euro 0,1 milioni, rispetto ad una perdita di euro -1,3 milioni del 31 dicembre 2018;
- Convocata Assemblea degli Azionisti il 20 maggio 2020 in unica convocazione.

Milano, 6 aprile 2020 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato il progetto di bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 che evidenzia un EBITDA positivo dell'attività servizi per euro 5,6 milioni in forte crescita rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2018 pari ad euro 2,2 milioni.

Si evidenzia che l'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 ha portato un effetto positivo sull'EBITDA del 2019 per euro 1,8 milioni (minori costi per godimento beni di terzi); al netto di tale effetto l'EBITDA sarebbe stato pari ad euro 3,8 milioni comunque decisamente superiore (+77%) rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

A livello complessivo è proseguito lo sviluppo del volume dei ricavi operativi, al 31 dicembre 2019 pari ad euro 53,7 milioni, in crescita del 14% rispetto ad euro 47,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro +0,3 milioni, in deciso miglioramento ed in "turnaround" rispetto ad euro -0,8 milioni del 31 dicembre 2018. Gli ammortamenti sono in crescita di euro 1,6 milioni (prevalentemente a seguito di maggiori ammortamenti legati all'introduzione del nuovo

principio contabile IFRS 16 pari ad euro 1,7 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), gli accantonamenti al fondo rischi e oneri sono in crescita di euro 0,5 milioni (non presenti al 31 dicembre 2018), mentre le svalutazioni crediti sono in crescita di euro 0,3 milioni.

Al 31 dicembre 2019 il risultato netto del Gruppo Gabetti, grazie all'efficace ristrutturazione e rilancio del business, torna ad essere positivo ed è pari ad euro +0,1 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 16 mila) in netto miglioramento ed in "turnaround" rispetto alla perdita del 31 dicembre 2018 pari ad euro -1,3 milioni, a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni. Il progetto di bilancio separato, evidenzia un risultato di euro -0,7 milioni, rispetto al risultato di euro -1,2 milioni del 31 dicembre 2018.

A livello delle singole linee di business, l'EBITDA Agency al 31 dicembre 2019 è stato pari ad euro 2,8 milioni, in crescita rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente pari ad euro 1,5 milioni; al netto dell'effetto dovuto all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16, il risultato del 2019 sarebbe stato comunque in crescita per euro 0,3 milioni rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, anche tenuto conto di un maggior assorbimento di costi della capogruppo e nonostante un ritardo nell'entrata a regime delle agenzie Professionecasa dirette che non sono ancora a break-even.

I ricavi operativi della divisione, pari ad euro 22.483 mila, risultano in crescita del 9% rispetto ad euro 20.610 mila del 31 dicembre 2018. I ricavi della rete diretta (euro 13.676 mila al 31 dicembre 2019, +13% rispetto ad euro 12.111 mila del 31 dicembre 2018) evidenziano un andamento positivo in tutti i settori: Luxury Santandrea +18%, Corporate +13%, Home Value +8% ed anche le Professionecasa Dirette +6%, queste ultime non ancora pienamente a regime.

Prosegue lo sviluppo delle reti di agenzie in franchising che al 31 dicembre 2018 si compongono complessivamente di 1.177 zone contrattuali, in crescita di nr. 71 contratti netti rispetto a fine 2018, crescita avvenuta in tutti i tre marchi, grazie alla sottoscrizione di nr. 138 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattività dei brand sul mercato.

Al 31 dicembre 2019 i ricavi da franchising sono stati pari ad euro 8.807 mila, in crescita del 4% rispetto ad euro 8.499 mila del 31 dicembre 2018.

L'EBITDA della linea di business Technical Services è risultato pari ad euro 2,4 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 1,4 milioni del 31 dicembre 2018.

Risultano in crescita (+6%) i ricavi di Abaco, grazie soprattutto all'attività dell'Audit (+17%), del Facility (+14%), dell'Hse Energy (+11%) e dei Loans (+7%); quest'ultimo incremento è avvenuto grazie agli importanti volumi registrati nel 4° trimestre 2019 che hanno permesso di recuperare il ritardo dei primi 9 mesi dell'anno. Si segnala il netto miglioramento dell'EBITDA di Abaco praticamente raddoppiato rispetto al 2018, grazie non solo alla crescita dei ricavi, ma soprattutto alla riduzione dell'incidenza dei costi variabili, a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business. Con tali risultati Abaco raggiunge una posizione di leadership del suo mercato di riferimento.

I ricavi di Patrigest sono in contrazione del 32%. La società ha ri-focalizzato negli ultimi anni il proprio business nell'attività di advisory e valutazione immobiliare, ma ha subito nel 2019 un rallentamento nello sviluppo del business a seguito anche del turnover delle risorse.

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici); al 31 dicembre i ricavi di Gabetti Lab sono pari ad euro 3,2 milioni con un EBITDA già positivo pari ad euro 0,5 milioni, anche a seguito dell'avvio delle attività di riqualificazione dei condomini con volumi importanti. La nuova realtà opera in un settore molto importante con possibilità di grande sviluppo.

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 31 dicembre 2019 risulta in sostanziale pareggio e in deciso miglioramento rispetto ad euro -0,3 milioni del 2018, con una forte crescita del volume dei ricavi (+61%), pari ad euro 3,8 milioni (euro 2,4 milioni al 31 dicembre 2018). Anche questa relativamente nuova realtà presenta importanti potenzialità di sviluppo.

L'EBITDA della capogruppo è risultato positivo per euro 0,4 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -0,5 milioni del 31 dicembre 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 0,7 milioni. Al netto di tale variazione, i costi della capogruppo sarebbero comunque in riduzione per euro 0,2 milioni 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 31 dicembre 2019 si registra una crescita della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni che complessivamente ammonta ad euro 4,8 milioni, rispetto ad euro 2,4 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, di cui euro 1,7 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 2,8 milioni, in crescita rispetto ad euro 1,2 milioni del 31 dicembre 2018. Tale incremento è dovuto agli effetti del nuovo IFRS 16 per euro 1,7 milioni. Inoltre si registrano svalutazioni di crediti commerciali pari ad euro 1,5 milioni, in aumento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente anche a seguito della crescita del volume di fatturato.

Al 31 dicembre 2019 sono stati effettuati accantonamenti per rischi e oneri per euro 0,5 milioni (non presenti nel 2018) connessi principalmente alla riorganizzazione di una parte della struttura commerciale.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta positiva per euro 0,1 milioni rispetto ad euro -0,4 milioni del 31 dicembre 2018, grazie alla plusvalenza di euro 0,5 milioni derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in Npls, conseguente alla riduzione della quota di partecipazione del Gruppo Gabetti al di sotto del 50%, che ha determinato la perdita di controllo da parte del Gruppo e l'iscrizione al fair value nel bilancio consolidato della quota di partecipazione rimasta, pari al 34% alla data del 31 dicembre 2019.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2019 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 12.929 mila (euro 12.166 mila al 31 dicembre 2018), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 253 mila (euro 122 mila al 31 dicembre 2018) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 13.182 mila (euro 12.288 mila al 31 dicembre 2018).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 22.588 mila (euro 22.529 mila del 31 dicembre 2018).

Posizione Finanziaria Netta

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2019 ammonta ad euro 11,9 milioni, composto per euro 1,1 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 14,7 milioni da debiti bancari/altri finanziatori a breve termine, al netto di euro 9,0 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 5,1 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

Nel corso dell'esercizio è stato riclassificato l'importo di euro 1,5 milioni dai debiti verso banche ai debiti e passività finanziarie correnti, a seguito della cessione da parte di Banca Intesa di parte dei crediti vantati verso il Gruppo Gabetti disciplinati dall'Accordo di Ristrutturazione dei debiti del 2013 a Kerma SPV S.r.l..

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" (senza considerare l'effetto IFRS 16) è pari ad euro 6,9 milioni, in miglioramento 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 2,4 milioni di debiti chirografari verso le banche/altri finanziatori 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 31 dicembre 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 4,4 milioni (euro 5,2 milioni al 31 dicembre 2018).

Al 31 dicembre 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 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 31 dicembre 2019 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A ammonta ad euro 17,0 milioni, composto per euro 1,2 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 16,2 milioni da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 2,8 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti oltre ad euro 2,4 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 14,6 milioni in miglioramento di euro 1,5 milioni rispetto ad euro 16,1 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 2,4 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 bilancio al 31 dicembre 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 del 2019 evidenzia un leggero ritardo dei ricavi totali (-2%) rispetto alle previsioni di budget.

I margini (EBITDA ed EBIT) sono risultati inferiori alle previsioni di budget rispetto al trend dei ricavi, soprattutto nell'Agency Diretta, a seguito di un allungamento dei tempi previsti per la messa a regime dei progetti rispetto alle previsioni.

L'esercizio 2019 si chiude comunque con un risultato netto leggermente positivo e in netto miglioramento sia in termini di ricavi che di margini rispetto al 2018. La società sta proseguendo nel suo percorso di crescita volto al raggiungimento di risultati positivi stabili e consolidati.

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 2.787 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 271 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

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

Per quanto riguarda la pandemia Covid 19, in primo luogo la Società ha adottato 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 e a interventi di pulizia degli uffici straordinari. 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.

A seguito dello stop alle attività produttive non essenziali, 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 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 dei costi generali e amministrativi. 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.

Fermo restando che la pandemia sta evolvendo rapidamente e allo stato attuale risulta estremamente difficile fare previsioni attendibili sugli sviluppi futuri, allo stato si ritiene che per il primo trimestre dell'esercizio 2020, grazie all'andamento positivo del primo bimestre (ricavi consolidati + 42% rispetto al 2019 e +15% rispetto alle previsioni) vi saranno impatti negativi ma assorbibili e quindi i risultati attesi non dovrebbero discostarsi significativamente dalle previsioni. Per la restante parte dell'anno gli effetti negativi a livello di fatturato e marginalità si prevede saranno più consistenti ma l'intensità del fenomeno potrà essere stimata solo quando si avrà evidenza della effettiva durata dell'emergenza e degli effetti che tale emergenza avrà a livello nazionale e mondiale.

Permane, in via del tutto teorica, il rischio, allo stato non prevedibile, relativo alla continuità aziendale nel caso in cui l'emergenza sanitaria dovesse protrarsi per diversi mesi.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Come già riportato nel bilancio consolidato, anche grazie all'impegno degli Azionisti e delle Banche creditrici, che con la sottoscrizione degli Aumenti di capitale hanno permesso il riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo, la Società potrà affrontare il mercato puntando a rafforzare ulteriormente il Suo ruolo di leadership nei servizi immobiliari.

Gli impatti economici negativi (al momento non stimabili) derivanti dalla diffusione del Coronavirus potrebbero (soprattutto nel caso in cui la pandemia dovesse durare alcuni mesi) pregiudicare il proseguimento del percorso di crescita e il miglioramento dei risultati attesi nell'esercizio 2020.

Convocazione assemblea

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti il giorno 20 maggio 2020, in unica convocazione, con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31 dicembre 2019 di Gabetti Property Solutions S.p.A., Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione.
2. Relazione sulla Politica di Remunerazione e sui compensi corrisposti ex art.123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.
3. Nomina del Consiglio di Amministrazione previa determinazione del numero dei suoi componenti e della durata in carica e determinazione del relativo compenso.

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 31 dicembre 2019.

Area di consolidamento

Il bilancio consolidato include il bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A., società capogruppo, ed i bilanci delle società da questa controllate direttamente e indirettamente. Nel corso dell'esercizio si sono verificate le seguenti variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2019:

- in data 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 del 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 e 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. (ora Wikicasa 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. (ora Wikicasa 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%.
- in data 16 dicembre 2019 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha ceduto parte della sua quota di partecipazione in Npls Re_Solutions S.r.l. di nominali euro 14.000 ad Astasy S.r.l. al prezzo di euro 37.000 ed ha ceduto parte della sua quota di partecipazione in Npls Re_Solutions S.r.l. di nominali euro 16.500 ad Axia Re S.p.a. al prezzo di euro 72.600. A

seguito di queste cessioni la quota di partecipazione detenuta in Npls Re_Solutions S.r.l. è scesa al 34%, determinandone la perdita del controllo da parte del Gruppo.

Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha valutato ed accertato, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, la permanenza dei requisiti di indipendenza del Consigliere di Amministrazione dott. Franco Carlo Papa.

Il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della Relazione di Autovalutazione redatta dal Collegio Sindacale in ottemperanza alle norme di comportamento del collegio sindacale di società quotate a cura del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalla quale emerge un giudizio di complessiva adeguatezza.

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.

Contatti generali Investor relations:

Investor Relator - Marco Speretta

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

e-mail: 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@segrp.it, pinosa@segrp.com, tardivo@segrp.com

Allegati:

- conto economico consolidato di sintesi al 31 dicembre 2019
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2019
- situazione patrimoniale e conto economico della Capogruppo al 31 dicembre 2019
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 31 dicembre 2019
- rendiconto finanziario consolidato e della Capogruppo al 31 dicembre 2019

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	2019	2018
AGENCY SERVICES		
Ricavi da attività di agency	22.483	20.610
Altri proventi	860	1.135
Costi e spese operative	-20.524	-20.230
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	2.819	1.515
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	26.326	22.779
Altri proventi	215	358
Costi e spese operative	-24.112	-21.783
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	2.429	1.354
FINANCIAL SERVICES		
Ricavi per segnalazione finanziaria	3.743	2.369
Altri proventi	83	4
Costi e spese operative	-3.851	-2.626
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-25	-253
EBITDA CAPOGRUPPO - (D)	377	-463
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	5.600	2.153
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-465	-507
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	5.135	1.646
Ammortamenti	-2.774	-1.177
Accantonamenti	-492	0
Svalutazioni	-1.524	-1.261
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-4.790	-2.438
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	345	-792
Proventi ed oneri da partecipazioni	267	-271
Proventi finanziari	35	71
Oneri finanziari	-237	-218
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	65	-418
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	410	-1.210
IMPOSTE SUL REDDITO	-305	-252
RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	105	-1.462
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	16	137
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	121	-1.325

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2019	31.12.2018
Crediti finanziari (quota a breve)	2.092	2.689
Debiti per imposte sul reddito	-64	-26
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	7.326	7.313
Capitale netto di funzionamento	9.354	9.976
Imposte anticipate e differite	3.110	3.155
Immobilizzazioni immateriali nette	9.148	9.596
Immobilizzazioni materiali nette	6.169	1.029
Partecipazioni	1.256	746
Altre attività	229	176
Attività (passività) fisse nette	19.912	14.702
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.914	-1.758
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.199
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	25.130	20.721
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	16.473	1.204
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-9.017	-9.311
Debiti finanziari a medio/lungo termine	4.491	16.540
Indebitamento finanziario netto	11.947	8.433
Capitale e riserve di terzi	253	122
Patrimonio netto del Gruppo	12.929	12.166
Totale	25.129	20.721

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA
(valori in Euro)

	ATTIVITA'	31.12.2019	31.12.2018
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	2.865.996	505.791
2	Immobilizzazioni immateriali	86.166	88.976
3	Partecipazioni in controllate	11.034.456	11.889.356
4	Partecipazioni in collegate	48.906	0
5	Attività per imposte differite	1.367.651	1.367.651
6	Altre attività a lungo termine	46.918	29.829
	Totale attività non correnti	15.450.093	13.881.603
	Attività correnti		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	12.088.451	10.999.225
8	Altri crediti finanziari a breve termine	19.806.850	21.313.528
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	958.437	1.138.627
	Totale attività correnti	32.853.738	33.451.380
	TOTALE ATTIVO	48.303.831	47.332.983

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2019	31.12.2018
Capitale sociale e riserve			
10	Capitale sociale	14.733.000	14.685.000
11	Sovraprezzo azioni	8.553.332	8.857.272
11	Altre riserve	34.000	212.506
11	Utili/perdite a nuovo	-13.639	-11.995
11	Utili/perdite del periodo	-718.891	-1.214.435
	Totale patrimonio netto	22.587.802	22.528.348
Passività non correnti			
12	Debiti finanziari a lungo termine	2.883.116	13.586.904
13	Passività per imposte differite	672	2.413
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	596.575	594.406
15	Fondi a lungo termine	2.223.034	2.198.712
	Totale passività non correnti	5.703.397	16.382.435
Passività correnti			
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	3.146.659	2.958.383
17	Debiti finanziari a breve termine	16.859.873	5.457.717
18	Fondi rischi ed oneri	6.100	6.100
	Totale passività correnti	20.012.632	8.422.200
	TOTALE PASSIVITA'	48.303.831	47.332.983

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO

(valori in Euro)

		Anno 2019	Anno 2018
	Attività continue		
19	Ricavi	7.274.488	7.026.369
20	Altri proventi	43.721	30.765
	Totale valore della produzione	7.318.209	7.057.134
21	Costo del personale	3.806.923	3.913.065
22	Ammortamenti	757.330	97.388
23	Costi per servizi	2.667.500	2.710.064
24	Altri costi operativi	483.757	900.375
	Totale costi della produzione	7.715.510	7.620.892
	Risultato operativo	-397.301	-563.758
25	Proventi finanziari	522.426	228.515
26	Oneri finanziari	163.956	171.136
27	Valutazione di attività finanziarie	-745.000	-705.000
	Risultato prima delle Imposte	-783.831	-1.211.379
28	Imposte sul reddito	64.940	-3.056
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	-718.891	-1.214.435

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato. Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si riportano le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2019

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikire S.r.l.	271	39	-	50	20	22	10	-
Npls Re_Solutions S.r.l.	122	100	-	-	-	-	-	-
Totale collegate	393	139	-	50	20	22	10	-
Società consociate								
Marfin srl	-	141	-	-	205	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	16	-	8	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	18	-	16	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	19	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	54	-	-	165	-	-	-
Albarella srl	-	17	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	67	-	-	119	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	14	-	-	29	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	69	-	-	135	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	79	-	-	153	-	-	-
Totale consociate	-	491	-	34	825	24	-	-
TOTALE	393	630	-	84	845	46	10	-
Totale Consolidato	4.191	27.007	20.964	19.495	53.432	37.501	598	175
Percentuale su totale Gruppo	9%	2%	0%	0%	2%	0%	2%	0%

Si ritiene che i rapporti in essere con parti correlate siano regolati a condizioni di mercato. Non è tuttavia possibile assicurare che ove le operazioni cui i rapporti con parti correlate si riferiscono fossero concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti ovvero eseguite le suddette operazioni alle medesime condizioni.

Di seguito il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2019

	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.	2.876	2.126		45	1.620	16	246	
Tree Real Estate S.r.l.	827	1.311		205	864		18	
Gabetti Agency S.p.A.	14.276	4.135		568	2.117	485	126	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.285	4.360		381			39
Patrigest S.p.A.		1.123	4	71	595		76	
Gabetti Franchising S.r.l.		540			876			
Grimaldi Franchising S.p.A.		154			274			
Professionecasa S.p.A.		318		102	347			
Professionecasa Torino S.r.l.		18		49	8			
Professionecasa Milano S.r.l.		21			8			
Professionecasa Roma S.r.l.		14		26	8			
Professionecasa Verona S.r.l.		7		12	5			
Professionecasa Cagliari S.r.l.		7			5			
Abaco Engineering S.r.l.		16	66					1
Monety S.r.l.		2		114	63			
Gabetti Lab S.r.l.		230			47		1	
Totale controllate	17.979	11.307	4.430	1.192	7.218	501	467	40
Società collegate								
Wikire S.r.l.		20			20			
Npls Re_Solutions S.r.l.	122	43			25		2	
Totale collegate	122	63			45		2	
Società consociate								
Canonici Salvatore				16		8		
Totale consociate	-	-	-	16	-	8	-	-
TOTALE	18.101	11.370	4.430	1.208	7.263	509	469	40
Totale Gabetti Property Solutions Spa	19.807	12.088	19.743	3.147	7.318	3.151	522	164
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	91%	94%	22%	38%	99%	16%	90%	24%

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

		01.01.2019	01.01.2018
	Nota	31.12.2019	31.12.2018
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
-	Utile (perdita) netto del Gruppo	121	-1.325
-	Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-25-27 2.774	1.178
-	Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-31 184	271
-	Accantonamento svalutazione crediti	8-27 1.285	1.220
-	Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	28-29 -329	111
-	Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	16 156	-145
-	Variazione netta del fondo rischi e oneri	17-21 141	-287
-	Variazione nel capitale e riserve di terzi	13 131	-32
-	Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-6-7-8-15-18-19-27 -1.444	49
A	Flusso monetario netto dell'attività operativa	3.019	1.040
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
-	(Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
-	- immateriali	3 -379	-241
-	- materiali	1 -242	-663
-	Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	9-28 966	2.570
B	Flusso monetario netto dell'attività di investimento	345	1.666
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
-	Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	14-20 -3.157	-639
-	Altre differenze di consolidamento	12 -138	49
C	Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-3.295	-590
D	FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	69	2.116
E	DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	6.849	4.733
	DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	6.918	6.849

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Note	31.12.2019	31.12.2018
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto		-719	-1.214
- Ammortamenti	1-2-22	757	97
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-27	745	705
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	25-26	107	131
- Dividendi incassati	25	-290	0
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	14	2	-43
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	15-18	0	-155
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	5-6-7	-1.106	-783
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	13-16	187	410
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		-317	-852
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-27	-26
- materiali	1-2	-29	-485
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3-4	76	-47
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	8	1.497	1.851
- Dividendi incassati	25	290	0
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		1.807	1.293
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	12-17	-1.669	-418
Perdite attuariali su tfr imputate a patrimonio	11	-2	0
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		-1.671	-418
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		-181	23
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		1.139	1.116
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		958	1.139