

## **APPROVATO IL BILANCIO SEPARATO E CONSOLIDATO 2020**

**I ricavi consolidati si incrementano del 21% rispetto al 31 dicembre 2019**

**Ebitda servizi pari a 5,8 milioni di euro in aumento  
rispetto a 5,6 milioni dell'esercizio precedente**

**Ottima performance di Gabetti Lab nel settore delle riqualificazioni  
energetiche**

- Ricavi operativi per euro 64,9 milioni, in crescita del 21% rispetto a quelli del 31 dicembre 2019 (+ 57% nei Financial Services, +47% nei Technical Services e -15% nell'Agency);
- Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 5,8 milioni, in crescita rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2019 pari ad euro 5,6 milioni;
- EBIT di Gruppo pari ad euro 0,3 milioni allineato a quello dell'esercizio precedente;
- Risultato netto consolidato pari ad euro -1 milione (già considerati utili di competenza di terzi per euro 0,3 milioni), rispetto al sostanziale pareggio dell'anno precedente a seguito degli effetti della pandemia nel mix delle attività.

*Milano, 19 marzo 2021* - 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 d'esercizio e i dati consolidati al 31 dicembre 2020 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi per euro 5,8 milioni, in crescita rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2019 pari ad euro 5,6 milioni.

In miglioramento il settore Technical Services con crescite importanti in Abaco e soprattutto in Gabetti Lab ed anche il settore Financial Services per l'acquisizione di Mutuisi e per la crescita dei ricavi di Monety S.r.l.; in diminuzione invece 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 leggera crescita i ricavi della rete franchising, anch'essa in ritardo nello sviluppo rispetto alle attese 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

**Gabetti Property Solutions**

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

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**

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.

Nonostante la difficile situazione di mercato, al 31 dicembre 2020 i ricavi operativi del Gruppo ammontano ad euro 64,9 milioni, in crescita del 21% rispetto ad euro 53,7 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 1,5 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 12 milioni.

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

Al 31 dicembre 2020 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 5,8 milioni, in crescita del 4% rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2019, prevalentemente a seguito del buon 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 agenzie. Nei risultati del 2020 ha inoltre 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. Lo sforzo di tutti, in modo deciso e compatto, ha permesso di contenere l'effetto del calo della marginalità.

E' inoltre presente nella Capogruppo un provento non ripetibile di euro 0,4 M relativo ad un rimborso assicurativo.

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 0,3 milioni in linea rispetto al 31 dicembre 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.

Nel 2020 l'accantonamento al fondo rischi è stato pari ad euro 0,4 milioni contro euro 0,5 milioni dell'anno precedente.

Al 31 dicembre 2020 il risultato netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,0 milioni (già elisi gli utili di competenza di terzi per euro 328 mila), in peggioramento rispetto al risultato del 31 dicembre 2019 pari ad euro +0,1 milioni. Lo scostamento rispetto al 2019 è imputabile prevalentemente 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. In particolare hanno sofferto le attività di agency svolte in

### **Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 2

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**

modo diretto mentre hanno avuto una buona performance le attività tecniche e soprattutto la riqualificazione svolta tramite le reti di Gabetti Lab. Il diverso mix ha avuto un effetto sui margini e sul risultato netto. Le importanti misure di contenimento dei costi adottate dal Gruppo e la crescita di alcuni business hanno consentito di limitare l'effetto economico negativo. Rispetto all'EBITDA comunque in crescita, hanno inciso sul risultato le svalutazioni dei crediti, le maggiori imposte e soprattutto la crescita della quota degli utili di terzi legata agli ottimi risultati ottenuti da Gabetti Lab partecipata al 49% da soci terzi.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA **Agency** al 31 dicembre 2020 è risultato pari ad euro 0,8 milioni, in ritardo rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente pari ad euro 2,8 milioni; in particolare difficoltà è risultata la rete diretta e le agenzie di Professionecasa dirette che hanno subito fortemente gli effetti negativi 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 al 31 dicembre 2020 dell'Agency diretta sono risultati in contrazione del 23%: meno penalizzato il settore Portfolio Management (-14%) ed il settore Santandrea (-17%), maggiormente in ritardo il settore Corporate (-28%) ed il settore Home Value (-31%). Rispetto al 1° semestre 2020, che ha registrato mediamente ricavi in contrazione del 31%, i ritardi a fine 2020 sono risultati meno consistenti grazie ad un parziale recupero.

Nel corso del 2020 è proseguito, seppur rallentato dal contesto generale, lo sviluppo delle reti di agenzie in franchising che al 31 dicembre 2020 si compone di 1.220 zone contrattuali, in crescita di nr. 43 contratti netti rispetto a fine 2019.

Nel 2020 sono stati sottoscritti n. 143 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, raggiungendo a fine 2020 le n.319 zone contrattuali.

L'EBITDA della linea di business **Technical Services** è risultato pari ad euro 3,9 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 2,4 milioni del 31 dicembre 2019.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 7% rispetto al 31 dicembre 2019, grazie soprattutto all'attività del Facility (con ricavi superiori del 68% rispetto all'esercizio precedente) per alcune lavorazioni straordinarie ed al consolidamento delle altre linee di business. Si segnala anche il miglioramento dell'EBITDA di Abaco con una crescita superiore all'aumento dei ricavi grazie ad un'incidenza dei costi variabili costante ed un'incidenza dei costi fissi in riduzione.

Importante quest'anno in modo particolare l'apporto di Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici). Al 31 dicembre 2020 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari infatti ad euro 15,2 milioni, in fortissima crescita rispetto ad euro 3,2 milioni del 2019 con un EBITDA pari ad euro 1,7 milioni, triplicato rispetto ad euro 0,5 milioni del 31 dicembre 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 risultati in crescita del 9% rispetto all'anno precedente grazie ad un forte recupero nel 4° trimestre 2020 che ha evidenziato ricavi per euro 1 milione rispetto ad euro 0,6 del 4° trimestre 2019. La società, già dall'esercizio precedente, è tornata a lavorare direttamente nell'ambito dell'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» soprattutto nel 1° semestre 2020 nelle gare per l'attività di Esperto Indipendente; l'azienda ha reagito anche grazie al rafforzamento della struttura commerciale avvenuto con l'inserimento del nuovo Direttore Generale, che ha consentito lo sviluppo del fatturato con importanti clienti istituzionali come evidenziato dai risultati ottenuti nel 4° trimestre 2020.

L'EBITDA della linea di business **Financial Services** è risultato pari ad euro -0,1 milioni, leggermente inferiore rispetto al sostanziale pareggio del 31 dicembre 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 del 2020 pari ad euro 4,5 milioni risultano comunque in crescita del 17% rispetto al 2019 con un EBITDA però leggermente inferiore, penalizzato da maggiori costi variabili verso i mediatori creditizi.

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 31 dicembre 2020 sono stati pari ad euro 1,5 milioni con un EBITDA negativo per -0,1 milioni. Si segnala inoltre che in data 21 dicembre 2020 è

### **Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 4

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**

stato approvato dagli organi amministrativi di Monety Srl e Mutuisi Srl il progetto di fusione per incorporazione di Mutuisi Srl in Monety Srl, il cui iter si è completato in data 1 marzo 2021, data di efficacia della fusione nei confronti dei terzi (effetti contabili e fiscali a partire dall'1 gennaio 2021).

L'EBITDA della **capogruppo** è risultato positivo per euro 1,2 milioni, rispetto ad euro 0,4 milioni del 31 dicembre 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. Nel 2020 è presente inoltre un provento non ripetibile di euro 0,4 milioni derivante da un rimborso assicurativo.

Al 31 dicembre 2020 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 5,1 milioni, di cui euro 1,7 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'introduzione del principio contabile IFRS 16 (valore sostanzialmente allineato al 2019) è risultata in crescita rispetto ad euro 4,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,9 milioni in leggera crescita rispetto al 31 dicembre 2019 e soprattutto maggiori svalutazioni di crediti commerciali (pari ad euro 1,8 milioni, rispetto ad euro 1,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente); al 31 dicembre 2020 sono inoltre presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri pari ad euro 0,4 milioni (euro 0,5 milioni 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 0,6 milioni, in peggioramento rispetto ad euro 0,1 milioni del 31 dicembre 2019 che però comprendeva euro 0,5 milioni di plusvalenza derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in Npls.

## **STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

### **Patrimonio Netto**

Al 31 dicembre 2020 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 14.251 mila (euro 12.929 mila al 31 dicembre 2019), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 769 mila (euro 253 mila al 31 dicembre 2019) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 15.020 mila (euro 13.182 mila al 31 dicembre 2019).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 26.257 mila (euro 22.588 mila del 31 dicembre 2019).

### **Posizione Finanziaria Netta**

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del **Gruppo** Gabetti al 31 dicembre 2020 ammonta ad euro 7,2 milioni, composto per euro 12,7 milioni da debiti finanziari a breve termine e per euro 0,4 milioni a medio/lungo termine, al netto di euro 9,7 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 3,4 milioni, in miglioramento di euro 3,5 milioni rispetto ad euro 6,9 milioni del 31 dicembre 2019. L'indebitamento include l'importo di euro 1,14 milioni (di cui euro 0,57 milioni a breve termine ed euro 0,57 milioni a medio lungo termine) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni) ed include inoltre debiti finanziari pari ad euro 0,55 milioni relativi all'acquisizione di Mutuisi S.r.l. (di cui euro 0,3 milioni a breve termine ed euro 0,25 milioni a medio lungo termine).

Si segnala a fine 2020 la conversione totale per un importo di euro 2,4 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Residuano al 31 dicembre 2020 solamente gli interessi passivi su tale debito per euro 23 mila che verranno liquidati nel 2021.

Nel corso del 2020 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 3,5 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito di:

- una riduzione conseguente all'esecuzione mediante compensazione crediti, dell'aumento di capitale sociale di euro 2,4 milioni relativo ai crediti NPL riservato agli istituti di credito/altri finanziatori titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti;
- generazione di liquidità dall'attività corrente per euro 0,6 milioni derivante da incassi in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.
- crediti finanziari sorti con la vendita delle Professionecasa dirette Milano/Roma/Verona nei confronti dei soci per circa euro 0,5 milioni.

Al 31 dicembre 2020 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 12,0 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di

fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

Nel corso dell'esercizio è stato riclassificato l'importo di euro 1 milione dai debiti verso banche ai debiti e passività finanziarie correnti, a seguito della cessione da parte di Banca Monte Paschi di parte dei crediti vantati verso il Gruppo Gabetti disciplinati dall'Accordo di Ristrutturazione dei debiti del 2013 ad Amco S.p.A..

Al 31 dicembre 2020 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 12.088 mila, composto per euro 569 mila da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 12.699 mila da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 3.220 mila di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 2.040 mila di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto di IFRS 16 è pari ad euro 10.048 mila in miglioramento di euro 4.492 mila rispetto ad euro 14.540 mila del 31 dicembre 2019. L'indebitamento include l'importo di euro 1.138 mila (di cui euro 569 mila a breve termine ed euro 569 mila a medio lungo termine) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4.500 mila).

Nel corso del 2020 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 4.492 mila rispetto alla fine dell'esercizio precedente grazie a maggiori incassi ricevuti dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo e grazie anche all'esecuzione dell'aumento di capitale sociale di euro 2.406 mila relativo ai crediti NPL riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Al 31 dicembre 2020 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 8.962 mila, oltre ad euro 947 mila 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 500 mila.

Nel corso dell'esercizio è stato riclassificato l'importo di euro 598 mila dai debiti verso banche ai debiti e passività finanziarie correnti, a seguito della cessione da parte di Banca Monte Paschi di parte dei crediti vantati verso il Gruppo Gabetti disciplinati dall'Accordo di Ristrutturazione dei debiti del 2013 ad Amco S.p.A..



## **Accordo di ristrutturazione dei debiti**

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, il quale prevede che il debito residuo categoria B, al 31 dicembre 2020 pari ad euro 11,9 milioni (comprensivo degli interessi 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A al 31 dicembre 2019 pari ad euro 2,4 milioni è stato integralmente convertito in capitale a fine 2020; sono rimasti solamente gli interessi 2020 pari ad euro 23 mila che verranno liquidati nel 2021.

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 cosiddetto Decreto Liquidità al 30 giugno 2021, della Società nei confronti di Creditori bancari ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione, l'azionista di controllo Marcegaglia Investment S.r.l. ha formalizzato in data 19 marzo 2021 l'impegno vincolante a concedere a Gabetti un finanziamento soci e/o a mettere a disposizione di Gabetti affidamenti bancari dell'importo necessario al predetto rimborso entro il 30 giugno p.v..

Alla data di approvazione del presente bilancio, 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 31 dicembre 2020 non risulta alcun debito finanziario scaduto.



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

Nonostante le difficoltà e le conseguenze negative provocate dalla diffusione del Covid 19, il risultato del 2020 ha evidenziato maggior ricavi, seppur con un diverso mix di attività.

I margini (EBITDA ed EBIT) sono risultati invece inferiori alle previsioni di budget a causa soprattutto dell'Agency Diretta, particolarmente penalizzata dalla contrazione del mercato immobiliare.

L'esercizio 2020 si chiude con un risultato netto negativo abbastanza contenuto ed in linea con le ultime previsioni di forecast. Le importanti misure di contenimento dei costi adottate dal Gruppo e la crescita di alcuni business hanno consentito di limitare l'effetto economico negativo derivante dalla pandemia e dalla contrazione del mercato immobiliare.

## **Posizioni debitorie scadute**

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 4.482 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 325 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.

## **COVID 19**

L'anno 2020 è stato caratterizzato dalla pandemia da Covid 19, emergenza nazionale che ha avuto riflessi negativi anche sul mercato immobiliare.

Il Gruppo Gabetti ha reagito prontamente alla situazione di emergenza ed è intervenuto, 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, subito nelle prime settimane, 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. E' stata 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.

### **Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 10

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**

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); per i mesi restanti del 2020 tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo, rispettando i protocolli sanitari Covid, sono stati regolarmente aperti e lo sono tuttora.

Nonostante il Gruppo abbia continuato attivamente a creare nuovi servizi per i clienti, allo stato attuale risulta estremamente difficile fare previsioni attendibili sugli sviluppi futuri, anche a causa dei continui sviluppi legati all'emergenza sanitaria e al susseguirsi dei provvedimenti emanati dagli enti preposti che potrebbero generare impatti al momento non stimabili. Molto dipenderà anche dal piano dei vaccini e quindi dalla loro diffusione che sarà fondamentale per evitare altri periodi di operatività limitata. Il Management del Gruppo monitorerà costantemente l'andamento della gestione ed interverrà, eventualmente, con le azioni correttive che riterrà necessarie.

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

In data 15 gennaio 2021 Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a Professionecasa S.p.A. la partecipazione detenuta in Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione (pari all'80% del capitale sociale della società). Nella medesima data Professionecasa S.p.A. ha acquistato l'ulteriore 20% del capitale sociale di Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione.

Sempre in data 15 gennaio 2021 è stata ceduta da Tree Real Estate S.r.l. a Professionecasa S.p.A. la partecipazione detenuta in Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione (pari al 99% del capitale sociale della società). In data 20 gennaio 2021 Professionecasa S.p.A. ha acquistato l'ulteriore 1% del capitale sociale di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione.

In data 1 febbraio 2021 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato il 20% delle quote nella società G.Rent S.r.l., società operante nel settore del luxury short rent e del corporate houses.

In data 11 febbraio 2021 le Assemblee di Professionecasa S.p.A., di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione hanno deliberato il

progetto di fusione per incorporazione di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione in Professionecasa S.p.A..

Le delibere sono state iscritte al registro imprese in data 15 febbraio 2021.

In data 1 marzo 2021 si è completato l'iter relativo alla fusione per incorporazione di Mutuisi Srl in Monety Srl, i cui effetti contabili e fiscali decorrono a partire dal 1° gennaio 2021.

Per quanto riguarda la pandemia Covid 19, che ha interessato il 2020 e sta proseguendo anche nel 2021, il Gruppo sta monitorando attentamente la situazione nazionale, cercando di far rispettare in modo rigoroso da parte di tutto il personale del Gruppo le misure sanitarie per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 emanate da Governo e Regioni. Continuano le periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire ulteriormente lo smart-working laddove possibile (uffici condivisi). Le riunioni e i viaggi di lavoro sono stati sempre più ridotti, anche a beneficio del conto economico, privilegiando l'utilizzo sempre maggiore dei più moderni strumenti tecnologici. Ad oggi, rispettando tutti i protocolli sanitari, tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo sono regolarmente aperti.

Il Gruppo e soprattutto alcuni business hanno dimostrato una certa resilienza, permane però, in via del tutto teorica, il rischio, allo stato non prevedibile, relativo ai risultati economici attesi nel caso in cui l'emergenza sanitaria dovesse protrarsi per diversi mesi e soprattutto dovesse portare ad altri periodi di lockdown.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Anche grazie all'impegno in questi anni degli Azionisti e delle Banche creditrici, che con la sottoscrizione degli Aumenti di capitale hanno permesso il riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo, la Società può affrontare il mercato puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di leadership nei servizi immobiliari.

Il Gruppo punta ad una crescita ulteriore del fatturato grazie anche ai nuovi business come la riqualificazione sostenibile degli edifici. Questo dovrebbe permettere di migliorare la marginalità e tendere ad un risultato positivo per il 2021 semprechè gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dalla diffusione del Coronavirus (soprattutto nel caso in cui la pandemia dovesse portare ad altri lockdown) non pregiudichino il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

### **Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 12

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**

## **Convocazione Assemblea**

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti il giorno 30 aprile 2021, alle ore 15, in unica convocazione, con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31 dicembre 2020 di Gabetti Property Solutions S.p.A., Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Deliberazioni inerenti e conseguenti:
  - 1.1 Bilancio al 31 dicembre 2020;
  - 1.2 destinazione del risultato dell'esercizio.
2. Relazione sulla Politica di Remunerazione e sui compensi corrisposti ex art. 123 –ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Deliberazioni inerenti e conseguenti:
  - 2.1 Approvazione della Sezione I;
  - 2.2 Deliberazioni sulla Sezione II.
3. Nomina del Collegio Sindacale e determinazione del relativo compenso. Deliberazioni inerenti e conseguenti:
  - 3.1 Nomina del Collegio Sindacale;
  - 3.2 Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;
  - 3.3 Determinazione del relativo compenso.
4. Conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per il periodo 2021-2029. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

## **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 2020.

## **Area di consolidamento**

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

### **Gabetti Property Solutions**

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

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**

- 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 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.. 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 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%.
- In data 2 dicembre 2020 è stata ceduta a terzi la partecipazione detenuta da Tree Re S.r.l. in Professionecasa Milano S.r.l. (pari al 60% del capitale sociale della società) al prezzo di euro 6.000 complessivi.  
Nella medesima data è stata ceduta a terzi la partecipazione detenuta da Tree Re S.r.l. in Professionecasa Roma S.r.l. (pari al 60% del capitale sociale della società) al prezzo di euro 6.000 complessivi.  
Infine sempre in data 2 dicembre 2020 è stata ceduta a terzi la partecipazione detenuta da Tree Re S.r.l. in Professionecasa Verona S.r.l. (pari al 70% del capitale sociale della società) al prezzo di euro 7.000 complessivi.

### **Gabetti Property Solutions**

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

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**



- In data 3 dicembre 2020 l'assemblea di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare il capitale sociale, a pagamento e in via scindibile, da nominali euro 227.529,03 sino a massimi nominali euro 242.052,18 con un sovrapprezzo massimo complessivo di euro 476.966,22 e così per complessivi massimi euro 491 .489,37 da offrire in sottoscrizione in via riservata alla società Tempocasa Holding S.r.l.

L'aumento viene sottoscritto in tre tranches ciascuna dell'importo massimo di euro 163.829,79 (comprensiva di sovrapprezzo), di cui la prima sottoscritta e versata nella medesima data dell'assemblea e le altre due con termine rispettivamente al 31 dicembre 2021 e 31 dicembre 2022.

A seguito della sottoscrizione della prima tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 32,82% del capitale sociale.

La delibera assembleare è stata iscritta al registro imprese in data 24 febbraio 2021.

- In data 10 dicembre 2020 è stata deliberata la messa in liquidazione delle società Professionecasa Cagliari S.r.l. e Professionecasa Torino S.r.l..

Le delibere sono state iscritte al registro imprese rispettivamente in data 23 dicembre 2020 e 21 dicembre 2020.

In data 31 dicembre 2020 il CdA di Professionecasa S.p.A. e il liquidatore delle due società hanno deliberato il progetto di fusione per incorporazione di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione in Professionecasa S.p.A. non essendo stata ancora avviata la distribuzione dell'attivo delle due società.

\*\*\*

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 Consiglio di Amministrazione in data odierna ha valutato ed accertato, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, la permanenza dei requisiti di indipendenza dei Consiglieri di Amministrazione dott. Franco Carlo Papa e dott.ssa Barbara Beltrame Giacomello.

\*\*\*

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.

---

## **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 Riqualficazione.

---

## **CONTATTI INVESTOR RELATOR**

### **Marco Speretta**

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755.215

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

## **CONTATTI UFFICIO STAMPA**

SEC Newgate - Tel. 02624999.1

## **Gabetti Property Solutions**

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

**[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)**

**Francesca Brambilla** – bramilla@segrp.com – 3386272146

**Daniele Pinosa** – pinosa@segrp.com – 335 7233872

**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 31 dicembre 2020
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2020
- situazione patrimoniale e conto economico della Capogruppo al 31 dicembre 2020
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 31 dicembre 2020
- rendiconto finanziario consolidato e della Capogruppo al 31 dicembre 2020

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	2020	2019
<b>AGENCY SERVICES</b>		
Ricavi da attività di agency	19.220	22.483
Altri proventi	900	860
Costi e spese operative	-19.290	-20.524
<b>EBITDA AGENCY SERVICES - (A)</b>	<b>830</b>	<b>2.819</b>
<b>TECHNICAL SERVICES</b>		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	38.576	26.326
Altri proventi	277	215
Costi e spese operative	-34.934	-24.112
<b>EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)</b>	<b>3.919</b>	<b>2.429</b>
<b>FINANCIAL SERVICES</b>		
Ricavi per segnalazione finanziaria	5.890	3.743
Altri proventi	58	83
Costi e spese operative	-6.080	-3.851
<b>EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)</b>	<b>-132</b>	<b>-25</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (D)</b>	<b>1.204</b>	<b>377</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)</b>	<b>5.821</b>	<b>5.600</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)</b>	<b>-450</b>	<b>-465</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)</b>	<b>5.371</b>	<b>5.135</b>
Ammortamenti	-2.864	-2.774
Accantonamenti	-391	-492
Svalutazioni	-1.810	-1.524
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-5.065</b>	<b>-4.790</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>306</b>	<b>345</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-142	267
Proventi finanziari	32	35
Oneri finanziari	-447	-237
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-557</b>	<b>65</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-251</b>	<b>410</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>-401</b>	<b>-305</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-652</b>	<b>105</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>-329</b>	<b>16</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>-981</b>	<b>121</b>

**Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 19

[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)

## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2020	31.12.2019
Crediti finanziari (quota a breve)	1.781	2.092
Debiti per imposte sul reddito	-102	-64
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	6.532	7.326
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>8.211</b>	<b>9.354</b>
Imposte anticipate e differite	2.939	3.110
Immobilizzazioni immateriali nette	9.290	9.148
Immobilizzazioni materiali nette	4.622	6.169
Partecipazioni	1.048	1.256
Altre attività	235	229
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>18.134</b>	<b>19.912</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.922	-1.914
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.223
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>22.200</b>	<b>25.129</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	14.297	16.473
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-9.689	-9.017
Debiti finanziari a medio/lungo termine	2.572	4.491
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>7.180</b>	<b>11.947</b>
Capitale e riserve di terzi	769	253
Patrimonio netto del Gruppo	14.251	12.929
<b>Totale</b>	<b>22.200</b>	<b>25.129</b>

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA**  
 (valori in Euro)

	ATTIVITA'	31.12.2020	31.12.2019
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	2.318.733	2.865.996
2	Immobilizzazioni immateriali	94.237	86.166
3	Partecipazioni in controllate	10.774.456	11.034.456
4	Partecipazioni in collegate	48.906	48.906
5	Attività per imposte differite	1.297.675	1.367.651
6	Altre attività a lungo termine	48.718	46.918
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>14.582.725</b>	<b>15.450.093</b>
	<b>Attività correnti</b>		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	13.023.794	12.088.451
8	Altri crediti finanziari a breve termine	19.927.550	19.806.850
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.372.876	958.437
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>34.324.220</b>	<b>32.853.738</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>48.906.945</b>	<b>48.303.831</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2020	31.12.2019
<b>Capitale sociale e riserve</b>			
10	Capitale sociale	14.801.000	14.733.000
11	Sovrapprezzo azioni	10.138.234	8.553.332
11	Altre riserve	68.514	34.000
11	Utili/perdite a nuovo	-10.519	-13.639
11	Utili/perdite del periodo	1.260.105	-718.891
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>26.257.334</b>	<b>22.587.802</b>
<b>Passività non correnti</b>			
12	Debiti finanziari a lungo termine	1.953.910	2.883.116
13	Passività per imposte differite	3.056	672
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	490.057	596.575
15	Fondi a lungo termine	2.223.034	2.223.034
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>4.670.057</b>	<b>5.703.397</b>
<b>Passività correnti</b>			
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	4.573.786	3.146.659
17	Debiti finanziari a breve termine	13.353.518	16.859.873
18	Fondi rischi ed oneri	52.250	6.100
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>17.979.554</b>	<b>20.012.632</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>48.906.945</b>	<b>48.303.831</b>



## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

		Anno 2020	Anno 2019
	<b>Attività continue</b>		
19	Ricavi	7.822.758	7.274.488
20	Altri proventi	522.532	43.721
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>8.345.290</b>	<b>7.318.209</b>
21	Costo del personale	3.418.433	3.806.923
22	Ammortamenti	783.064	757.330
23	Costi per servizi	3.110.719	2.667.500
24	Altri costi operativi	964.247	483.757
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>8.276.463</b>	<b>7.715.510</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>68.827</b>	<b>-397.301</b>
25	Proventi finanziari	1.360.816	522.426
26	Oneri finanziari	260.741	163.956
27	Valutazione di attività finanziarie	-260.000	-745.000
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>908.902</b>	<b>-783.831</b>
28	Imposte sul reddito	351.202	64.940
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>1.260.104</b>	<b>-718.891</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 31/12/2020

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.	275	48	-	67	34	54	4	-
Npls Re_Solutions S.r.l.	124	146	-	64	28	53	2	-
<b>Totale collegate</b>	<b>399</b>	<b>194</b>	<b>-</b>	<b>131</b>	<b>62</b>	<b>107</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Marfin srl	-	148	-	-	238	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	16	-	8	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	38	-	16	-	-
Euro Energy Group srl	-	7	-	-	21	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	74	-	-	179	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	85	-	-	136	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	21	-	-	33	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	93	-	-	145	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	87	-	-	163	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>560</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>915</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>399</b>	<b>754</b>	<b>-</b>	<b>185</b>	<b>977</b>	<b>131</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>4.383</b>	<b>39.889</b>	<b>17.248</b>	<b>33.241</b>	<b>65.944</b>	<b>50.786</b>	<b>137</b>	<b>343</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>9%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2020

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.	1.393	1.412		53	1.692	46	1.056	
Tree Real Estate S.r.l.	14.595	2.390		103	832		16	
Gabetti Agency S.p.A.	2.093	3.292		884	2.415	526	119	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		531	3.240	108	319			30
Patrigest S.p.A.		1.376	4	64	695			
Gabetti Franchising S.r.l.		1.099		286	1.041			
Grimaldi Franchising S.p.A.		347		113	266			
Professionecasa S.p.A.		539		42	264			
Professionecasa Torino S.r.l.		30		65	8			
Professionecasa Milano S.r.l.					7			
Professionecasa Roma S.r.l.					7			
Professionecasa Verona S.r.l.					5			
Professionecasa Cagliari S.r.l.		14		12	5			
Abaco Engineering S.r.l.		8		66				1
Monety S.r.l.		128		251	102			
Gabetti Lab S.r.l.		957			112		150	
<b>Totale controllate</b>	<b>18.081</b>	<b>12.123</b>	<b>3.244</b>	<b>2.047</b>	<b>7.770</b>	<b>572</b>	<b>1.341</b>	<b>31</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		28			25			
Npls Re_Solutions S.r.l.	124	50			6		2	
<b>Totale collegate</b>	<b>124</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				16		8		
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18.205</b>	<b>12.201</b>	<b>3.244</b>	<b>2.063</b>	<b>7.801</b>	<b>580</b>	<b>1.343</b>	<b>31</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>19.928</b>	<b>13.024</b>	<b>15.308</b>	<b>4.574</b>	<b>8.345</b>	<b>4.075</b>	<b>1.361</b>	<b>261</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>91%</b>	<b>94%</b>	<b>21%</b>	<b>45%</b>	<b>93%</b>	<b>14%</b>	<b>99%</b>	<b>12%</b>

## Gabetti Property Solutions

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 25

[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)

## GRUPPO GABETTI

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Nota	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		-981	121
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-26-28	2.869	2.774
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-32	208	184
- Accantonamento svalutazione crediti	9-28	1.604	1.285
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	29-30	127	-329
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	17	-58	156
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	18-22	-92	141
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	14	516	131
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-7-8-9-16-19-20-28	-29	-1.444
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>4.163</b>	<b>3.019</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
(Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	-479	-379
- - materiali	1	-338	-242
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	4	0	0
- Acconto acquisto partecipazione Mutuisi	-	-414	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	6-10-29	-175	966
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>-1.406</b>	<b>345</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	15-21	-2.106	-3.157
- Variazione di perimetro Monety	13	-12	0
- Altre differenze di consolidamento	13	-91	-138
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>-2.209</b>	<b>-3.295</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>548</b>	<b>69</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>6.918</b>	<b>6.849</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>7.466</b>	<b>6.918</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto		1.260	-719
- Ammortamenti	1-2-22	783	757
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-27	260	745
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	25-26	141	107
- Dividendi incassati	25	-1.189	-290
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	14	-107	2
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	15-18	46	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	5-6-7	-867	-1.106
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	13-16	1.430	187
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>1.757</b>	<b>-317</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-46	-27
- materiali	1-2	-25	-29
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3-4	0	76
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	8	-104	1.497
- Dividendi incassati	25	1.189	290
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>1.014</b>	<b>1.807</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	12-17	-2.360	-1.669
Utili attuariali su tfr imputate a patrimonio	11	4	-2
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>-2.356</b>	<b>-1.671</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>415</b>	<b>-181</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>958</b>	<b>1.116</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>1.373</b>	<b>958</b>

**Gabetti Property Solutions**

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

[www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)