

## **GABETTI PROPERTY SOLUTIONS: APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 SETTEMBRE 2021**

**Ricavi più che triplicati (+219%) rispetto al 30 settembre 2020**

**Ebitda servizi pari a 15,6 milioni di euro, in forte crescita  
rispetto ai 3,6 milioni di euro dell'esercizio precedente**

**Risultato lordo del Gruppo pari a 5,8 milioni di euro, in netto  
miglioramento ed in turnaround rispetto alla perdita di euro 1,2 milioni  
del 30 settembre 2020**

- Ricavi operativi pari a 135,8 milioni di euro in fortissima crescita (+219%) rispetto ai 42,5 milioni di euro dello stesso periodo dell'anno precedente;
- EBITDA servizi pari a 15,6 milioni di euro, con risultati positivi in tutti i settori (3,6 milioni di euro al 30 settembre 2020);
- EBIT di Gruppo pari a 10,8 milioni di euro in turnaround rispetto a -0,6 milioni di euro del 30 settembre 2020;
- Continua la crescita di Gabetti Lab sia in termini di ricavi che di margini nell'ambito delle riqualificazioni per l'efficientamento energetico.

*Milano, 12 settembre 2021* - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato i dati consolidati al 30 settembre 2021 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi pari ad euro 15,6 milioni, in forte crescita rispetto ad euro 3,6 milioni del 30 settembre 2020.

Al 30 settembre 2021 in crescita i ricavi di entrambe le linee di business **Agency e Corporate Services e Real Estate Network Services** in particolare di Real Estate Network Services grazie soprattutto all'andamento di Gabetti Lab che opera nel settore delle riqualificazioni energetiche (ecobonus 110%), i cui ricavi sono passati da euro 7,6 milioni di settembre 2020 a euro 86,8 milioni di settembre 2021 e hanno influito anche nella crescita dei ricavi del network franchising immobiliare dove incidono per euro 3,4 milioni.

In forte recupero risulta l'Agency diretta, rallentata dalla pandemia nel 2020, con ricavi che nei primi 9 mesi del 2021 sono quasi raddoppiati (+80%). Tutti i settori hanno registrato performance positive, nel dettaglio: Santandrea +66%, Corporate +70%, Portfolio Management +31% e Gabetti Home Value +129%.

**Gabetti Property Solutions**

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

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

In ogni caso rispetto al 2020 che evidenziava un andamento fortemente disomogeneo nei diversi settori, colpiti in misura differente dalla crisi dovuta dalla pandemia, **nei primi 9 mesi del 2021 tutti i settori sono positivi ed in crescita, sia a livello di ricavi sia a livello di marginalità (EBITDA).**

**L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 10,8 milioni**, in netta crescita ed in turnaround rispetto al 30 settembre 2020 pari ad euro -0,6 milioni per gli effetti derivanti dal miglioramento dell'EBITDA sopra evidenziati; in crescita è risultata la svalutazione crediti pari ad euro 2,6 milioni, rispetto ad euro 1,4 milioni del 2020, principalmente collegata all'aumento del volume di ricavi ed alla gestione dei mutui NPL.

**Al 30 settembre 2021 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro +5,8 milioni** (già considerati gli utili di competenza di terzi per euro 4,8 milioni), in netto miglioramento ed in turnaround rispetto alla perdita di euro 1,2 milioni del 30 settembre 2020 a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

*“Continuano anche nel terzo quarter gli ottimi risultati del Gruppo – **dichiara Fabrizio Prete, Presidente del Gruppo Gabetti** – con i ricavi complessivamente pari a 135,8 milioni di euro, più che triplicati se confrontati con il 30 settembre 2020 e un EBITDA servizi di 15,6 milioni di euro pari ad oltre quattro volte l'EBITDA dei primi nove mesi del 2020. Sicuramente sui risultati dei primi 9 mesi del 2021 hanno inciso positivamente le performance di Gabetti Lab, in ogni caso anche senza tale effetto il risultato sarebbe stato in deciso miglioramento rispetto a settembre 2020”.*

*“Prosegue la crescita dei nostri ricavi in entrambe le linee di business Agency e Corporate Services e Real Estate Network Services – **commenta l'Amministratore Delegato Roberto Busso** – grazie al marcato aumento nei ricavi di Patrigest (+62%), all'ulteriore incremento dei volumi di Abaco Team (+14%) e ai proventi quasi raddoppiati dell'Agency diretta: Santandrea +66%, Corporate +70%, Portfolio Management +31% e Gabetti Home Value +129%”.*

*“Sono molto soddisfatto dei risultati – **dichiara Marco Speretta, Direttore Generale del Gruppo** – abbiamo consolidato la qualità delle nostre reti Gabetti, Grimaldi e Professionecasa, raggiungendo 1.226 contratti di cui 74 nuovi. Per le reti tecniche coordinate da Gabetti Lab, Gabetti Condominio conta 329 affiliati e Gabetti Tec ha raggiunto 822 tecnici, professionisti e imprese. In forte crescita anche Monety con la mediazione creditizia: con 150 mediatori del credito ha prodotto ricavi per segnalazione pari a euro 6 milioni, quasi raddoppiati rispetto a euro 3,4 milioni del 30 settembre 2020”.*

**Gabetti Property Solutions**

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

**www.gabettigroup.com**

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA **Agency e Corporate Services** al 30 settembre 2021 è stato pari ad euro 2,9 milioni, in forte miglioramento rispetto ad euro 0,1 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In forte recupero è risultata **l'Agency diretta**, penalizzata nel corso del 2020 dalla pandemia, con ricavi che nei primi 9 mesi del 2021 sono quasi raddoppiati (+80%). Tutti i settori hanno registrato performance positive, nel dettaglio: Santandrea +66%, Corporate +70%, Portfolio Management +31% e Home Value +129%. L'EBITDA torna ad essere positivo ed è in forte crescita pari ad euro 0,7 milioni (euro -2,1 milioni al 30 settembre 2020).

Al 30 settembre 2021 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di **Abaco Team**, con ricavi operativi in crescita del 14% rispetto al 30 settembre 2020, grazie soprattutto all'Audit, al settore Loans e soprattutto ad Abaco Engineering (società di Ingegneria nata nel 2019 come spin off da Abaco) con ricavi pari ad euro 2.097 mila, rispetto ad euro 28 mila del 2020; in riduzione invece è risultato il Property e soprattutto il Facility (nel 2020 erano presenti alcune lavorazioni straordinarie non ripetute). A livello di EBITDA, pari ad euro 1,6 milioni rispetto ad euro 2 milioni dell'anno precedente, vi è una leggera contrazione per una maggiore incidenza dei costi variabili, a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business e per una crescita nei costi fissi legata al rafforzamento della struttura operativa necessaria a supportare i volumi di ricavo; inoltre nel 2020 era presente il risparmio derivante dal ricorso alla cassa integrazione per i dipendenti.

I ricavi di **Patrigest** sono risultati in crescita del 62% rispetto all'anno precedente, a dimostrazione della corretta strada intrapresa dall'azienda che già dagli ultimi 2 esercizi è tornata a lavorare direttamente nell'ambito dell'attività di esperto indipendente che in passato rappresentava il core business dell'azienda con effetti positivi anche a livello di EBITDA, che ha sostanzialmente raggiunto il pareggio rispetto ad euro -0,3 M del 2020.

L'EBITDA della linea di business **Real Estate Network Services** è risultato pari ad euro 12,9 milioni, in fortissimo incremento rispetto ad euro 2,3 milioni del 30 settembre 2020.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle **agenzie in franchising**, che conta 1.226 contratti al 30 settembre 2021, in crescita di nr. 6 contratti netti rispetto a fine 2020.

Nei primi 9 mesi del 2021 sono stati sottoscritti 74 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi, dato sostanzialmente allineato allo stesso periodo del 2020. Nei primi 9 mesi del 2021, grazie alle sinergie con Gabetti Lab, sono inoltre presenti euro 3,4 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da **agenzie affiliate ai**

**Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 3

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

**marchi detenuti da Tree Re.** Inoltre, l'azienda ha ulteriormente ampliato l'offerta dei servizi offerti alle agenzie affiliate tramite la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che in questi mesi è stata sempre più arricchita e ampliata con l'obiettivo di promuovere l'uso del digitale all'interno delle agenzie affiliate. L'EBITDA è stato pari ad euro 2 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 1,6 milioni del 2020.

Sempre più importante è l'apporto di **Gabetti Lab**, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete **Gabetti Condominio** (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete **Gabetti Tec** (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici). In forte espansione entrambe le reti, al 30 settembre 2021 la rete Gabetti Condominio ha raggiunto n. 329 affiliati (n. 214 al 31 dicembre 2020) che gestiscono circa 25 mila condomini mentre la rete Gabetti Tec ha raggiunto n. 822 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 707 al 31 dicembre 2020).

Al 30 settembre 2021 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 86,8 milioni, in crescita molto rilevante rispetto ad euro 7,6 milioni del 2020 con un EBITDA pari ad euro 10,7 milioni, rispetto ad euro 0,9 milioni del 30 settembre 2020. Il business della riqualificazione energetica su cui Gabetti Lab è impegnata e che il Gruppo presidia da diversi anni è una delle attività più importanti per la ripresa stessa del paese e rappresenta un elemento chiave per la crescita del Gruppo e delle imprese appartenenti a tutte le reti affiliate, sia immobiliari che tecniche. Al 30 settembre 2021 sono stati gestiti lavori di riqualificazione energetica per circa un miliardo di euro.

Al 30 settembre 2021 risulta in forte crescita anche l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso **Monety**, società controllata da Tree Real Estate ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi.

In data 1 marzo 2021 si è completata la fusione per incorporazione di Mutuisi S.r.l (società acquisita in data 20 maggio 2020) in Monety S.r.l., i cui effetti contabili e fiscali sono decorsi a partire dal 1° gennaio 2021. Al 30 settembre 2021 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 6 milioni, quasi raddoppiati rispetto ad euro 3,4 milioni del 30 settembre 2020; anche l'EBITDA è risultato in miglioramento ed in pareggio rispetto ad euro -0,3 milioni dello stesso periodo del 2020.

L'EBITDA della **Capogruppo** è stato pari ad euro -0,2 milioni, inferiore rispetto ad euro +1,2 milioni del 2020, dovuto a maggiori costi di consulenza esterna (legale ed assistenza contrattualistica) collegata all'esternalizzazione di alcune funzioni di staff effettuata nel 2020, a costi di consulenza relativi alla chiusura dell'accordo di ristrutturazione ed a maggiori costi variabili collegati ai risultati positivi di Gruppo; inoltre nel 2020 erano presenti saving importanti derivanti dal ricorso alla CIG ed alla riduzione dei compensi dei

collaboratori/amministratori e soprattutto un provento non ripetibile di euro 0,4 milioni derivante da un rimborso assicurativo.

Al 30 settembre 2021 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 4,6 milioni, di cui euro 1,3 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (valore sostanzialmente allineato al 2020) è risultata in crescita rispetto ad euro 3,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,9 milioni in leggera diminuzione rispetto al 30 settembre 2020 e maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 2,6 milioni, rispetto ad euro 1,4 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, a seguito dei maggiori ricavi ed alla gestione dei mutui NPL.

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

La voce proventi ed oneri finanziari risulta pari ad euro -0,2 milioni, rispetto ad euro -0,5 milioni del 30 settembre 2020 grazie soprattutto alla rivalutazione della partecipata G Rent che dal 28 maggio 2021 è stata quotata al mercato AIM della Borsa Italiana; l'aumento di capitale collegato alla quotazione ha portato ad un plusvalore di euro 0,5 milioni (compresa la perdita pro-quota dei primi 6 mesi del 2021) rispetto al valore di carico della partecipazione.

## **STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

### **Patrimonio Netto**

Al 30 settembre 2021 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 20.011 mila (euro 14.251 mila al 31 dicembre 2020), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 5.097 mila (euro 769 mila al 31 dicembre 2020) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 25.108 mila (euro 15.020 al 31 dicembre 2020).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dei primi nove mesi del 2021, risulta pari ad euro 26.492 mila (euro 26.257 mila al 31 dicembre 2020).

### **Indebitamento Finanziario**

#### **Gabetti Property Solutions**

Milano, Roma, Genova, Torino, Padova, Firenze, Bologna, Napoli, Bari, Reggio Calabria 5

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

**L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti** al 30 settembre 2021 ammonta ad euro 5,9 milioni, composto per euro 0,3 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 13,0 milioni non correnti al netto di euro 10,6 milioni di liquidità, oltre ad euro 3,2 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 2,7 milioni, in miglioramento di euro 1,1 milioni rispetto ad euro 3,8 milioni del 31 dicembre 2020, grazie principalmente alla gestione operativa che ha registrato maggiori incassi rispetto alle uscite.

L'indebitamento al 30 settembre 2021 include l'importo di euro 13 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. destinato al soddisfacimento delle esposizioni debitorie dei creditori derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione Debiti rimborsati interamente il 30 giugno 2021; tale finanziamento di massimi euro 13 milioni è stato completamente utilizzato.

Al 30 settembre 2021, sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa, nell'indebitamento finanziario non sono stati esposti euro 0,3 milioni di crediti finanziari non correnti (euro 0,4 milioni al 31 dicembre 2020).

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

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

Al 30 settembre 2021 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano euro 0,9 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Al 30 settembre 2021 **l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A.** ammonta ad euro 14,6 milioni, composto per euro 3,4 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 13,0 milioni non correnti; al netto di euro 3,8 milioni di liquidità, oltre ad euro 2,0 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 12,6 milioni, con un incremento di euro 2,0 milioni rispetto ad euro 10,0 milioni del 31 dicembre 2020.

L'indebitamento al 30 settembre 2021 include l'importo di euro 13 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. destinato al soddisfacimento delle esposizioni debitorie dei creditori derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione Debiti rimborsati interamente il 30 giugno 2021; tale finanziamento di massimi euro 13 milioni è stato interamente utilizzato.

Al 30 giugno 2021 è stato interamente rimborsato il debito residuo relativo all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 pari ad euro 8,9 milioni (comprensivo degli interessi maturati nel 2020) oltre ad euro 1,1 milioni relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment; a luglio sono stati inoltre rimborsati euro 20 mila di interessi maturati nel 1° semestre 2021.

Come sopra accennato, nei primi nove mesi del 2021 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" si è incrementato di euro 2,6 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito principalmente di maggiori uscite rispetto agli incassi provenienti dalle società controllate.

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

### **Accordo di ristrutturazione dei debiti**

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo erano disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, il quale prevedeva che il debito residuo categoria B, al 31 dicembre 2020 pari ad euro 11,9 milioni (comprensivo degli interessi 2020) venisse rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A (salvo gli interessi 2020 pari ad euro 23 mila) è stato già integralmente convertito in capitale a fine 2020.

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



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

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

In data 30 giugno 2021 il Gruppo ha provveduto a rimborsare il debito residuo di categoria B e i relativi interessi 2020 (compresi quelli relativi al debito categoria A integralmente convertito a fine 2020) mentre gli interessi relativi al 1° semestre 2021 sono stati liquidati i primi giorni di luglio; inoltre, sempre in data 30 giugno 2021 il Gruppo ha provveduto a rimborsare anticipatamente anche le rate pari ad euro 1,14 milioni relative alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment.

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

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

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

Il risultato al 30 settembre 2021 è decisamente superiore sia a livello di ricavi, sia a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) rispetto alle previsioni di budget, soprattutto grazie

**Gabetti Property Solutions**

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

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



alla performance di Gabetti Lab favorita dal grande interesse mostrato dal mercato ai progetti di riqualificazione energetica.

È importante inoltre sottolineare che risultano superiori rispetto alle previsioni di budget anche tutte le altre società.

Per la restante parte dell'anno, tra l'altro quella che dal punto di vista della stagionalità dei business storici è tra le più importanti, si prevede la continuazione del trend; per Gabetti Lab invece ci si aspetta un andamento più attenuato rispetto a quanto registrato nei primi 9 mesi dovuto alla mole di pratiche da dover lavorare.

L'andamento in ogni caso dipenderà molto dall'evoluzione della pandemia e dalla diffusione dei vaccini, che saranno fondamentali per evitare eventuali periodi di operatività limitata.

Il Gruppo Gabetti monitorerà attentamente e costantemente l'evoluzione della pandemia e qualora fosse necessario adotterà tutti i provvedimenti del caso.

Anche dal punto di vista finanziario l'andamento dei primi 9 mesi del 2021 è superiore alle previsioni di budget grazie prevalentemente ai business storici, invece l'impatto positivo di Gabetti Lab è stato meno rilevante, in considerazione della forte dilazione temporale tra la manifestazione economica e quella finanziaria per la parte di ricavi derivanti dalle riqualificazioni energetiche.

### **Posizioni debitorie scadute**

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 8.036 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti. Non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 567 mila, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

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

Non si segnalano sospensioni di servizi.

## **COVID 19**

Per quanto riguarda la pandemia Covid 19, nei primi 9 mesi del 2021 l'emergenza sanitaria è continuata, la cosiddetta "Terza Ondata" è stata in parte attenuata e tenuta sotto controllo dalle Autorità Governative grazie al susseguirsi dei vari provvedimenti emanati dagli Enti preposti che hanno limitato gli spostamenti e soprattutto grazie all'avvio della massiccia campagna vaccinale della popolazione.

Il Gruppo sta monitorando costantemente l'evoluzione della pandemia facendo rispettare in modo rigoroso da parte di tutto il personale del Gruppo le misure sanitarie per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 emanate da Governo e Regioni; sono continuate le periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire, soprattutto nei primi mesi, lo smart-working laddove necessario (uffici condivisi); le riunioni "a distanza" (con significativi risparmio di costo e tempo) saranno sempre più parte della cultura aziendale anche una volta terminata questa emergenza sanitaria.

A partire da settembre il lavoro in presenza è tornato ad essere la "normalità" a livello di Gruppo.

Nei primi 9 mesi del 2021 tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo, rispettando i protocolli sanitari Covid, sono stati regolarmente aperti.

A partire dal 15 ottobre 2021 in conformità al decreto legge n. 127/2021 l'accesso a tutte le sedi di tutte le società del Gruppo è consentito solo con l'esibizione del Green Pass in corso di validità per tutti i dipendenti e collaboratori del Gruppo.

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.

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

Non si evidenziano fatti di rilievo dopo la chiusura dei primi 9 mesi.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Il Gruppo continua il percorso di crescita del fatturato grazie anche ai nuovi business come la riqualificazione sostenibile degli edifici. Ciò dovrebbe permettere di migliorare la marginalità e confermare anche per fine anno un risultato economico positivo, così come già riflesso in questi primi 9 mesi del 2021, sempreché gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dalla diffusione del Covid 19 non portino ad altri periodi di lockdown, pregiudicando il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

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

In allegato vengono espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 settembre 2021.

### **Area di consolidamento**

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2020:

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

Nel corso del mese di gennaio sono state perfezionate le acquisizioni dell'intero capitale sociale di Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione, da parte di Professionecasa S.r.l.. In data 1 maggio 2021 si è completato l'iter relativo alla fusione per incorporazione di Professionecasa Torino in liquidazione Srl e Professionecasa Cagliari in liquidazione Srl in Professionecasa S.p.A., i cui effetti contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2021. La quota di partecipazione in Professionecasa S.p.A. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Tree Real Estate S.r.l. è sempre pari al 93,76%.

- In data 1 febbraio 2021 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato il 20% delle quote nella società G.Rent S.r.l., società operante nel settore del luxury short rent e del corporate houses; nel corso dei primi mesi del 2021 G. Rent ha avviato il percorso di quotazione in Borsa nel segmento AIM che si è concluso a fine maggio. In data 8 aprile 2021 l'assemblea dei soci ha deliberato l'aumento del capitale sociale a titolo gratuito per nominali euro 40.000 mediante imputazione a capitale della riserva di patrimonio denominata "versamento in conto capitale" mediante emissioni di quote da assegnare ai soci in via proporzionale e la trasformazione della società in società per azioni con denominazione sociale G Rent S.p.A.. Sempre in data 8 aprile 2021 il CdA della G Rent S.p.A. comunica, sulla base di quanto deliberato dall'assemblea dei soci nella medesima data, l'aumento del capitale sociale a pagamento per complessivi massimi nominali euro 18.750, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 1.875.000 azioni ordinarie prive di valore nominale. In data 26 maggio 2021 (primo giorno di quotazione) detto aumento è stato parzialmente eseguito mediante la sottoscrizione e l'emissione di n. 1.087.500 nuove azioni ordinarie. A seguito della descritta operazione il capitale sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 60.875 suddiviso in n. 6.087.500 azioni ordinarie prive di valore nominale. La quota di partecipazione in G Rent S.p.A. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la capogruppo è pari al 16,43%.
- In data 1 marzo 2021 si è completato l'iter relativo alla fusione per incorporazione di Mutuisi Srl in Monety Srl, i cui effetti contabili e fiscali decorrono a partire dal 1° gennaio 2021.  
La quota di partecipazione in Monety S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Tree Real Estate S.r.l. è sempre pari al 59,50%.
- In data 6 maggio 2021 è stata costituita la società Moon Energy S.r.l. e in data 17 giugno 2021 l'assemblea dei soci ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 150.000 (di cui euro 23.800 da imputare a capitale e euro 126.200 da imputare a sovrapprezzo) mediante emissione di una quota di partecipazione da offrire in sottoscrizione in via riservata alla capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.. La quota di partecipazione in Moon Energy S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 70%.

\*\*\*

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

\*\*\*

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

***Per ulteriori informazioni:***

***Contatti generali Investor relations:***

***Investor Relator - Marco Speretta***

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

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

***Contatti con la stampa:***

***SEC Newgate Italia S.r.l Società Benefit***

***Francesca Brambilla – Michele Bon – Daniele Pinosa –***

Via Ferrante Aporti 8 – 20125 Milano

Tel. 02.624999.1

e-mail: [brambilla@secnewgate.it](mailto:brambilla@secnewgate.it); [bon@secnewgate.it](mailto:bon@secnewgate.it); [pinosa@secnewgate.it](mailto:pinosa@secnewgate.it)

***Allegati:***

- conto economico consolidato di sintesi al 30 settembre 2021
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 settembre 2021
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 30 giugno 2021

**Gabetti Property Solutions**

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

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

**Gabetti Property Solutions**

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

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

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020	01.07.2021 30.09.2021	01.07.2020 30.09.2020
<b>AGENCY e CORPORATE SERVICES</b>				
Ricavi da attività di agency	11.885	6.995	3.635	2.331
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	19.885	16.892	6.404	5.477
Altri proventi	433	394	-11	138
Costi e spese operative	-29.309	-24.184	-10.043	-8.130
<b>EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)</b>	<b>2.894</b>	<b>97</b>	<b>-15</b>	<b>-183</b>
<b>REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>				
Ricavi network franchising immobiliare	10.573	6.712	3.737	2.028
Ricavi network condominio e tec	86.757	7.619	24.898	3.942
Ricavi network finanziario	5.995	3.374	1.734	1.479
Altri proventi	249	541	117	481
Costi e spese operative	-90.641	-15.953	-26.255	-6.852
<b>EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)</b>	<b>12.933</b>	<b>2.293</b>	<b>4.231</b>	<b>1.078</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>-237</b>	<b>1.196</b>	<b>-78</b>	<b>147</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>15.590</b>	<b>3.586</b>	<b>4.137</b>	<b>1.042</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-197</b>	<b>-345</b>	<b>-80</b>	<b>-111</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>15.393</b>	<b>3.241</b>	<b>4.057</b>	<b>931</b>
Ammortamenti	-1.921	-2.126	-665	-721
Accantonamenti	-107	-378	-5	12
Svalutazioni	-2.598	-1.363	-829	-453
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-4.626</b>	<b>-3.867</b>	<b>-1.500</b>	<b>-1.162</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>10.767</b>	<b>-626</b>	<b>2.558</b>	<b>-231</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	217	-146	-121	-26
Proventi finanziari	18	24	4	5
Oneri finanziari	-395	-354	-145	-147
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-160</b>	<b>-476</b>	<b>-261</b>	<b>-168</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>10.606</b>	<b>-1.102</b>	<b>2.297</b>	<b>-399</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>-4.770</b>	<b>-147</b>	<b>-1.589</b>	<b>-157</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>5.836</b>	<b>-1.249</b>	<b>708</b>	<b>-556</b>



## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2021	31.12.2020
Crediti finanziari	1.611	2.160
Debiti per imposte sul reddito	0	-102
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	15.706	6.532
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>17.317</b>	<b>8.590</b>
Imposte anticipate e differite	2.939	2.939
Immobilizzazioni immateriali nette	9.471	9.290
Immobilizzazioni materiali nette	4.001	4.622
Partecipazioni	1.277	1.048
Altre attività	203	235
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>17.891</b>	<b>18.134</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.961	-1.922
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.223
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>31.024</b>	<b>22.579</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	1.805	14.297
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-10.625	-9.689
Debiti finanziari a medio/lungo termine	14.736	2.951
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>5.916</b>	<b>7.559</b>
Capitale e riserve di terzi	5.097	769
Patrimonio netto del Gruppo	20.011	14.251
<b>Totale</b>	<b>31.024</b>	<b>22.579</b>

## 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 30/09/2021

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.	278	3		61	26	49	3	
Npls Re_Solutions S.r.l.		49		99	50	36	1	
G Rent S.p.A.		121			63			
<b>Totale collegate</b>	<b>278</b>	<b>173</b>	<b>-</b>	<b>160</b>	<b>139</b>	<b>85</b>	<b>4</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Astasy Agency S.r.l.				157		181		
Marfin S.r.l.		150			184	1		
Canonici Salvatore				14		6		
Canonici Andrea				26		12		
Euro Energy Group S.r.l.		6			15			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		107			166			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		45			-			
Marcegaglia Investments S.r.l.			13.103		-			103
Marcegaglia Plates S.r.l.		22			27			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		77			118			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		128			146			
Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.A.		19			19			
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>645</b>	<b>13.103</b>	<b>197</b>	<b>779</b>	<b>200</b>	<b>-</b>	<b>103</b>
<b>TOTALE</b>	<b>278</b>	<b>818</b>	<b>13.103</b>	<b>357</b>	<b>918</b>	<b>285</b>	<b>4</b>	<b>103</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>3.222</b>	<b>125.546</b>	<b>16.541</b>	<b>109.758</b>	<b>135.918</b>	<b>11.591</b>	<b>66</b>	<b>372</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>9%</b>	<b>1%</b>	<b>79%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>6%</b>	<b>28%</b>

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:

### Gabetti Property Solutions

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

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/09/2021

	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.	1.387	2.746		141	1.508	82	6	
Tree Real Estate S.r.l.	1.694	2.332		18	533	1	21	
Gabetti Agency S.p.A.	14.840	5.272		412	2.031	354	75	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		569	3.257	108	232			17
Patrigest S.p.A.		676		14	417			
Gabetti Franchising S.r.l.		901		40	781			
Grimaldi Franchising S.p.A.		243			212			
Professionecasa S.p.A.		517		58	227			
Abaco Engineering S.r.l.	118	85			15			
Monety S.r.l.		230		238	100			
Gabetti Lab S.r.l.		1.248			105			
<b>Totale controllate</b>	<b>18.039</b>	<b>14.819</b>	<b>3.257</b>	<b>1.029</b>	<b>6.161</b>	<b>437</b>	<b>102</b>	<b>17</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		3			26			
Npls Re Solutions S.r.l.		46			-		1	
G Rent S.p.A.		80			38			
<b>Totale collegate</b>	<b>-</b>	<b>129</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				14		6		
Marcegaglia Investments S.r.l.			13.103					103
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.103</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>103</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18.039</b>	<b>14.948</b>	<b>16.360</b>	<b>1.043</b>	<b>6.225</b>	<b>443</b>	<b>103</b>	<b>120</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>19.272</b>	<b>15.778</b>	<b>18.361</b>	<b>4.392</b>	<b>6.256</b>	<b>3.345</b>	<b>1.917</b>	<b>327</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>94%</b>	<b>95%</b>	<b>89%</b>	<b>24%</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>	<b>5%</b>	<b>37%</b>