

# RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2021



## **Dati societari**

### **Gabetti Property Solutions S.p.A.**

#### **Sede legale in Milano**

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755711

<http://www.gabettigroup.com>

#### **Dati legali**

Capitale sociale deliberato euro 14.869.514,00 i.v.

C.F. e Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

#### **Investor Relator**

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer

**Dr. Marco Speretta**

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

**Indice**

Organi sociali	Pagina nr. 4
Cariche sociali e deleghe conferite	Pagina nr. 6
Struttura del Gruppo	Pagina nr. 7
Azionariato	Pagina nr. 8
Composizione del capitale sociale	Pagina nr. 8
Area di consolidamento	Pagina nr. 9
Principi contabili e criteri di valutazione	Pagina nr.10
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr.11
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr.12
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.13
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.23
Indebitamento finanziario	Pagina nr.23
Accordo di ristrutturazione dei debiti	Pagina nr.26
Andamento rispetto alle previsioni di budget	Pagina nr.27
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.28
Posizioni debitorie scadute	Pagina nr.29
Le Persone	Pagina nr.30
Avviamenti ed <i>impairment test</i>	Pagina nr.31
Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio	Pagina nr.31
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.33
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.34

## Organi Sociali

### Consiglio di Amministrazione

Presidente	Fabrizio Prete
Vice Presidente	Alessandro Luigi Gatti
Amministratore Delegato	Roberto Busso
Consigliere	Antonio Marcegaglia
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Patrizia Longhini
Consigliere	Claudia Malvestiti
Consigliere (Amministratore indipendente)	Franco Carlo Papa
Consigliere (Amministratore indipendente)	Barbara Beltrame Giacomello

### Collegio Sindacale

Presidente	Salvatore Canonici
Sindaco effettivo	Doriana Pirondini
Sindaco effettivo	Enrico Colantoni
Sindaco supplente	Cinzia Lui
Sindaco supplente	Roberto D'Ayala Valva

### Società di Revisione

Mazars Italia S.p.A. (*scadenza del mandato: approvazione bilancio al 31/12/2029*)

### Comitato Controllo e Rischi

Presidente	Franco Carlo Papa
	Barbara Beltrame Giacomello
	Antonio Marcegaglia
	Emma Marcegaglia
	Alessandro Luigi Gatti

### Comitato Nomine e Politiche Retributive

Presidente	Emma Marcegaglia Franco Carlo Papa Barbara Beltrame Giacomello Antonio Marcegaglia Alessandro Luigi Gatti
------------	---

### Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Presidente	Franco Carlo Papa Barbara Beltrame Giacomello Alessandro Luigi Gatti
------------	--

### Lead Independent Director

Franco Carlo Papa
-------------------

### Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

Roberto Busso
---------------

### Organismo di Vigilanza

Presidente	Stefano Putinati Salvatore Canonici Carolina Pasqualin
------------	--

### Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer	Marco Speretta
---	----------------

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.  
Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

## Cariche sociali e Deleghe conferite

Il Consiglio di Amministrazione ha nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Fabrizio Prete, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione Alessandro Luigi Gatti e Amministratore Delegato Roberto Busso.

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito a Fabrizio Prete tutti i poteri relativi alle aree del Personale, della Organizzazione e della Finanza da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa e a Roberto Busso tutti i poteri relativi alla gestione corrente dell'impresa, con specifico riferimento alla conduzione e allo sviluppo del Business della Società da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa.

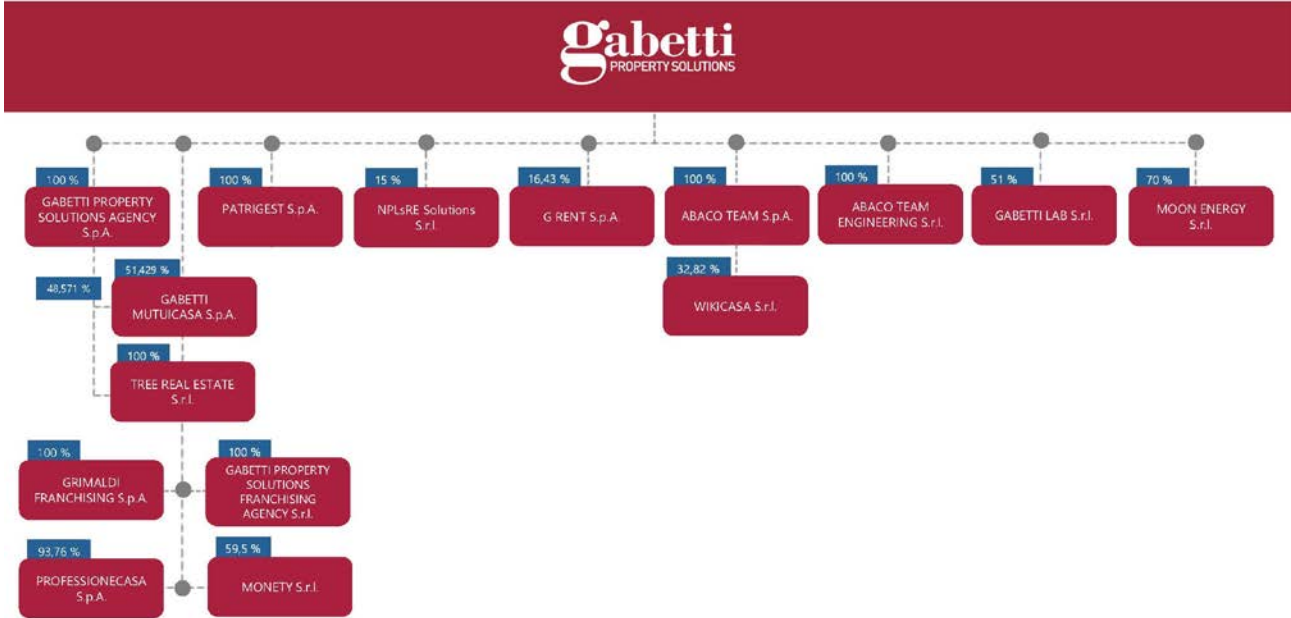
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Roberto Busso sempre entro determinati limiti di spesa.

Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

Restano di competenza del Consiglio di Amministrazione, le decisioni sulle seguenti materie:

- Modifica e rinnovo degli affidamenti bancari;
- Costituzione, rinnovo e scioglimento di Partnership e Joint Venture;
- Esame e approvazione di operazioni strategiche, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) acquisti/cessioni e trasferimenti a qualunque titolo di partecipazioni che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione; (ii) approvazione di nuovi investimenti o disinvestimenti che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione;
- Esame e approvazione di operazioni straordinarie (per quanto di competenza dell'organo amministrativo);
- Consulenze strategiche, amministrative, fiscali, finanziarie, societarie e legali che superino i seguenti limiti di spesa: euro 100.000,00 per singola operazione.

### Struttura del Gruppo al 30 settembre 2021



30 SETTEMBRE 2021

## Azionariato

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del TUF e da altre informazioni a disposizione della Società.

Dati al 12/11/2021	
Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
<b>FIN.MAR S.r.l.</b> - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	32,5%
<b>ALESSANDRO GATTI</b> - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	15,9%
<b>GIACOMO DI BARTOLO</b>	5,1%

## Composizione del capitale sociale

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in numero 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

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).

### *Azioni proprie*

Al 30 settembre 2021 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.



## 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%.

### **Principi contabili e criteri di valutazione**

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2021 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2020, al quale si rimanda.

## Conto economico consolidato di sintesi

## 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>

### Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

<b>GRUPPO GABETTI</b>		
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>

## Risultati consolidati e andamento delle aree di business

### *Analisi dei risultati*

Il mercato immobiliare italiano dopo aver evidenziato nel 2018 un incremento del 6,2%, anche nel corso del 2019 ha visto il proseguimento della fase positiva del mercato con un incremento del 4,4% del numero delle transazioni, al netto delle pertinenze, rispetto ai volumi del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

Nel 2020 si è evidenziata una contrazione del 7,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, sia nel settore Residenziale che nel mercato degli Usi diversi con un andamento fortemente negativo nel 1° semestre (-22,4%) ed un recupero nel 2° semestre soprattutto nel quarto quarter.

L'anno 2020 è stato infatti interessato dalla pandemia da Covid 19 che ha provocato conseguenze di rilievo per l'economia ed anche per il mercato immobiliare, che ha comunque registrato una certa vivacità post lockdown determinata soprattutto dalle numerose agevolazioni fiscali e dai tassi di interesse ai minimi storici.

L'analisi dei dati puntuali del 1° semestre del 2021 ha registrato un forte rimbalzo del 58,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +56% nel settore Residenziale e +73% nel mercato degli Usi diversi) che era stato segnato dalla crisi sanitaria. Se da un lato il rimbalzo era prevedibile a seguito del calo registrato nel periodo di lockdown del 2020, dall'altro i dati mostrano una crescita anche rispetto ai dati pre pandemia del 2019 favoriti dai bassi tassi d'interesse sui finanziamenti e dagli incentivi fiscali che spingono la domanda di abitazioni oggetto di interventi di efficientamento energetico.

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.

In tale contesto, i ricavi operativi del Gruppo al 30 settembre 2021 ammontano ad euro 135,8 milioni, in fortissima crescita (+219%) rispetto ad euro 42,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

A partire dal 2021 nell'esposizione del conto economico gestionale per la parte sopra l'EBITDA è stata adottata una diversa riclassificazione delle linee di business, più coerente con l'attuale organizzazione aziendale, con la suddivisione tra "Agency e Corporate Services" che include le società Gabetti Agency, Patrigest ed Abaco e la linea di business "Real Estate Network Services" che include le società franchisor immobiliari (a marchio Gabetti, Grimaldi e Professionecasa) e le altre reti Gabetti Condominio, Gabetti Tec (insieme Gabetti Lab) e Monety.

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

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).**

Al 30 settembre 2021 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **15,6 milioni**, in forte crescita rispetto ad euro 3,6 milioni del 30 settembre 2020.

In miglioramento entrambe le linee di business: l'Agency e Corporate Services grazie alla costante crescita di Patrigest ed al recupero dell'Agency diretta (settore nel 2020 tra i più penalizzati) e soprattutto la linea Real Estate Network Services con la crescita della segnalazione finanziaria (grazie anche all'acquisizione di Mutuisi avvenuta a metà 2020) e soprattutto con la vigorosa crescita dei ricavi relativi alle riqualificazioni energetiche, anche grazie agli incentivi particolarmente favorevoli introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%).

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 10,8 milioni, in netta crescita ed in tourn around 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 l'accantonamento al fondo rischi è stato pari ad euro 0,1 milioni, inferiore rispetto ad euro 0,4 milioni dell'anno precedente.

I costi operativi pari ad euro 119,9 milioni sono aumentati del 199% rispetto al 30 settembre 2020 pari ad euro 40,1 milioni essendo strettamente collegati alla crescita del volume di ricavi, che sono aumentati del 219%. La crescita è avvenuta in entrambi i settori, in particolare nel settore Real Estate Network Services per i costi variabili collegati ai ricavi derivanti dalle riqualificazioni energetiche.

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, tra le più penalizzate 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 M.* +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*, 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 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 il settore Altri Business (riferito alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997) ha evidenziato un EBITDA negativo per euro -0,2 milioni, in miglioramento rispetto a quello dell'esercizio precedente pari ad euro -0,3 milioni prevalentemente collegato a minori costi di consulenza legale.

**L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 15,4 milioni, in deciso miglioramento rispetto ad euro 3,2 milioni del 30 settembre 2020.**

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.

**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; sicuramente i risultati dei primi 9 mesi del 2021 sono influenzati positivamente da Gabetti Lab e dalle lavorazioni inerenti le riqualificazioni energetiche, in ogni caso anche senza tale effetto il risultato sarebbe stato in deciso miglioramento rispetto a settembre 2020.

Nel corso del terzo trimestre 2021 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA servizi pari ad euro +4,1 milioni, in forte crescita rispetto a quello di euro +1 milione realizzato nel terzo trimestre 2020, con un risultato lordo (già considerati utili di competenza di terzi) pari ad euro +0,7 milioni in turnaround ed in miglioramento rispetto a quello di euro -0,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, sempre inclusivo della quota di terzi.

Di seguito si riporta l'andamento in dettaglio delle singole aree di *business* del Gruppo.

## **AGENCY e CORPORATE SERVICES**

L'attività di Agency e Corporate Services che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) al 30 settembre 2021 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 2.894 mila, in miglioramento rispetto ad euro 97 mila di settembre 2020.

Nel terzo trimestre 2021 l'EBITDA è stato in sostanziale pareggio rispetto ad euro -183 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 31.770 mila, risultano in crescita del 33% rispetto ad euro 23.887 mila del 30 settembre 2020.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per tipologia dei ricavi tipici della linea di business *Agency e Corporate Services*:

Tipologia	09/2021	09/2020	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	4.374	2.630	1.744	66%
Home Value	3.735	1.630	2.105	129%
Corporate	3.064	1.807	1.257	70%
Portfolio M.	712	544	168	31%
Professionecasa dirette	0	384	-384	-100%
<b>TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA</b>	<b>11.885</b>	<b>6.995</b>	<b>4.890</b>	<b>70%</b>
Abaco	17.738	15.563	2.175	14%
Patrigest	2.147	1.329	818	62%
<b>TOT. RICAVI CONSULENZA E SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI</b>	<b>19.885</b>	<b>16.892</b>	<b>2.993</b>	<b>18%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>31.770</b>	<b>23.887</b>	<b>7.883</b>	<b>33%</b>

#### *Intermediazione immobiliare diretta*

L'attività di intermediazione svolta dal Gruppo in via diretta si riferisce ai settori Luxury (a marchio Santandrea), Home Value (Frazionamenti e Cantieri), Corporate e Portfolio Management.

A completamento di un percorso volto allo sviluppo della rete, le agenzie dirette di Professionecasa (Milano, Roma, Verona) sono state cedute ai manager già titolari di quote di minoranza a fine 2020, mentre Professionecasa Torino e Cagliari sono state fuse per incorporazione in Professionecasa S.p.A in data 1 maggio 2021 con decorrenza degli effetti contabili e fiscali dall'1 gennaio 2021.

I ricavi della rete diretta (euro 11.885 mila al 30 settembre 2021, +70% rispetto ad euro 6.995 mila del 30 settembre 2020) evidenziano un andamento positivo in tutti i settori, nel dettaglio: *Luxury Santandrea* +66%, *Home Value* +129%, *Corporate* +70% e *Portfolio M.* +31%. A settembre 2020 erano presenti anche i ricavi operativi derivanti dalle *Professionecasa Dirette* per euro 384 mila.

L'EBITDA dell'Agency diretta pari ad euro 654 mila risulta in miglioramento ed in turn around rispetto alla perdita di euro 2.115 mila di settembre 2020 (oltre ad euro -193 mila relative alle pcasa dirette); quest'attività è stata tra le più penalizzate dalla pandemia e dalla chiusura forzata delle agenzie imposto dal lockdown nel 2020.

Tutte le attività del Gruppo Gabetti (ed in particolare nel settore dell'Agency e Corporate Services) stanno beneficiando delle sinergie tra i vari settori, conseguenti la scelta strategica di sviluppare nelle aree ritenute più interessanti gli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e tecnici.

Al 30 settembre 2021 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

### *Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari*

#### Abaco

Risultano in crescita (+14%) i ricavi operativi pari ad euro 17.738 mila, rispetto ad euro 15.563 mila del 30 settembre 2020; in miglioramento l'*Audit* +10%, il *Loans* +25% e soprattutto 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; da quest'ultima società il Gruppo si aspetta un'importante crescita anche nei prossimi anni soprattutto grazie ai lavori collegati a temi molto attuali quali "ecobonus" e "sismabonus". In riduzione risulta invece il *Facility* -31% (per alcune lavorazioni straordinarie venute meno) ed il *Property* (-14%).

L'EBITDA è risultato in contrazione pari ad euro 1.584 mila, rispetto ad euro 2.006 mila di settembre 2020 per una maggiore incidenza dei costi variabili, a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business e per maggiori costi fissi legati al rafforzamento della struttura operativa necessaria a supportare i volumi di ricavo, oltre all'aumento dei riaddebiti effettuati dalla capogruppo. Inoltre nel 2020 era presente il beneficio derivante dal ricorso alla cassa integrazione per i dipendenti.

#### Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 2.147 mila, in decisa crescita (+62%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare e grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dal 2019 è tornata ad operare direttamente come esperto indipendente (attività che in passato rappresentava il core business dell'azienda). L'EBITDA al 30 settembre 2021 è in sostanziale pareggio pari ad euro -24 mila rispetto alla perdita di euro -328 mila del 30 settembre 2020.

### *Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 30 settembre 2021 risulta pari ad euro 29.309 mila, in crescita (+21%) rispetto ad euro 24.184 mila del 30 settembre 2020 a seguito soprattutto del maggior volume di ricavi ed all'aumento riaddebiti dei servizi corporate da parte della capogruppo; inoltre nel 2020 il ricorso alla cassa integrazione aveva ridotto il costo del personale dipendente.

Nel corso del terzo trimestre del 2021 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 10.043 mila superiori rispetto ad euro 8.130 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

## **REAL ESTATE NETWORK SERVICES**

La linea di business Real Estate Network Services che comprende la rete franchising immobiliare (Gabetti, Grimaldi, Professionecasa), la rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec (insieme Gabetti Lab) ed il network finanziario relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety), al 30 settembre 2021, ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 12.933 mila, in significativa crescita rispetto ad euro 2.293 mila di settembre 2020.

Nel terzo trimestre 2021 l'EBITDA è stato pari ad euro 4.231 mila, rispetto ad euro 1.078 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per tipologia dei ricavi tipici della linea di business *Real Estate Network Services*:

Tipologia/ Rete	09/2021	09/2020	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	10.573	6.712	3.861	58%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	86.757	7.619	79.138	1039%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	5.995	3.374	2.621	78%
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>	<b>103.325</b>	<b>17.705</b>	<b>85.620</b>	<b>484%</b>

#### *Network franchising immobiliare*

Al 30 settembre 2021 risultano sottoscritti 1.226 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	30/09/2021 Contratti sottoscritti	31/12/2020 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	656	665
Professionecasa	336	319
Grimaldi Franchising Immobiliare	234	236
<b>TOTALE</b>	<b>1.226</b>	<b>1.220</b>

Nel corso dei primi 9 mesi si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* cresciuta nel complesso di 6 contratti netti rispetto a fine 2020; al 30 settembre 2021 sono stati sottoscritti 74 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, dato sostanzialmente allineato al 2020; storicamente l'ultimo quarter è quello che registra la maggiore crescita ed il minor numero di risoluzioni, anche per quest'anno è previsto un incremento dei punti affiliati.

A livello di rete si segnala la forte "vivacità" del brand *Professionecasa* che è in continua crescita; al 30 settembre 2021 ha raggiunto le n. 336 zone contrattuali con la sottoscrizione di n. 42 contratti di affiliazione. Inoltre a partire dal mese di giugno sono presenti i primi 5 contratti "business" con l'obiettivo di sviluppare una rete dedicata e specializzata nel mercato immobiliare "non residenziale".

Le reti Gabetti e Grimaldi registrano una lieve temporanea riduzione di punti rispetto a fine 2020, frutto anche di una scelta di puntare sulla qualità e la redditività, ma nell'ultimo quarter del 2021 si prevede il ritorno alla crescita.

I tre brand hanno sviluppato nel corso del 2020 e ancor di più nel 2021 un nuovo metodo operativo e nuovi strumenti che consentono alle agenzie di lavorare anche a distanza. Vi è stato anche un rilevante miglioramento a livello tecnologico che ha portato alla crescita di agenzie 4.0.

Tree Re ha lanciato a fine 2020 un nuovo servizio innovativo denominato “toolbox”, ovvero una “suite” di strumenti e convenzioni con l’obiettivo di promuovere l’uso del digitale all’interno delle agenzie affiliate; tale servizio è stato ulteriormente migliorato nel corso del 2021 ed ulteriormente arricchito grazie ad un’importante convenzione sottoscritta a luglio 2021 con i portali di annunci “Immobiliare.it” e “Subito.it” che si aggiunge all’agenzia virtuale plus, al market report ed al portale Wikicasa, già partner del Gruppo. Al 30 settembre 2021 sono già circa 500 i contratti relativi al nuovo toolbox.

Nei primi 9 mesi del 2021 sono state anche potenziate le attività della nostra scuola di formazione, Tree RE Academy, che hanno permesso un rapido salto di qualità delle nostre imprese affiliate.

E’ stato anche avviato il nuovo modello per il brand Grimaldi con la sottoscrizione dei primi contratti Grimaldi Store, agenzie innovative, di nuova generazione, punto di riferimento per lo sviluppo del brand. Il Grimaldi Store è un flagship moderno, strutturato attraverso il modello del coworking e dello sharing di servizi. Al 30 settembre 2021 risultano in essere n. 6 contratti, con l’obiettivo di aprire n. 40 store in cinque anni.

I ricavi operativi da franchising, relativi alle 3 reti, Gabetti, Grimaldi, Professionecasa sono stati pari ad euro 10.573 mila, in crescita del 58% rispetto ad euro 6.712 mila del 2020. Nei primi 9 mesi del 2021 sono presenti euro 3.423 mila di ricavi relativi a segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche (anche senza questa voce i ricavi sarebbero stati comunque in crescita del 7%).

L’EBITDA al 30 settembre 2021 è stato pari ad euro 1.977 mila, in miglioramento rispetto ad euro 1.599 mila del 2020.

#### *Network condominio e tec*

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

In forte espansione entrambe le reti, al 30 settembre la rete Gabetti Condominio ha raggiunto n. 329 affiliati (n. 214 al 31 dicembre 2020) che gestiscono circa 25 mila condomini mentre la rete Tec ha raggiunto n. 822 tra tecnici/professionisti/imprese (n. 707 al 31 dicembre 2020).

Al 30 settembre 2021 i ricavi operativi di Gabetti Lab per la parte relativi ai compensi corrisposti dalla rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec sono stati pari ad euro 1.476 mila, in forte aumento rispetto ad euro 618 mila del 2020; in notevole incremento sono risultati soprattutto i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come “General Contractor” nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 85.281 mila, rispetto ad euro 7.001 mila dello stesso periodo dello scorso anno; quest’attività ha beneficiato fortemente degli incentivi fiscali introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%). Al 30 settembre 2021 sono stati gestiti lavori di riqualificazione energetica per circa un miliardo di euro.

L'EBITDA al 30 settembre 2021 è pertanto pari ad euro 10.731 mila, rispetto ad euro 869 mila del 2020.

### *Network finanziario*

Monety è la società di mediazione creditizia (controllata dal Gruppo attraverso Tree Real Estate), che sviluppa l'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari (mutui, assicurazioni, prestiti personali e cessione del quinto dello stipendio) con un focus specifico sulle agenzie immobiliari di Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa, grazie alle quali sfrutta al meglio il potenziale derivante dal territorio; dal 20 maggio 2020 è stata acquisita la società Mutuisi (controllata al 100% da Monety), che in data 1 marzo 2021 è stata fusa per incorporazione in Monety S.r.l.. Gli effetti contabili e fiscali sono decorsi a partire dal 1° gennaio 2021.

Al 30 settembre 2021 i ricavi operativi sono pari ad euro 5.995 mila, quasi raddoppiati rispetto ad euro 3.374 mila di settembre 2020 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 263 milioni di euro (grazie anche all'apporto di Mutuisi).

L'EBITDA al 30 settembre 2021 ha finalmente raggiunto il break-even ed è stato pari ad euro +43 mila, in miglioramento rispetto ad euro -297 mila dell'anno precedente; con la fusione delle due società avvenuta a marzo 2021 sono cominciate a manifestarsi sinergie ed economie di scala con impatti positivi sui margini.

La rete commerciale dei mediatori al 30 settembre 2021 è pari a 145 unità (nr. 141 al 31 dicembre 2020). Il prossimo step a cui sta già lavorando la Società è incrementare la produttività dei mediatori promuovendo i migliori a discapito dei meno efficienti, cercando anche di migliorare la redditività della singola pratica lavorata.

### *Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 30 settembre 2021 risulta pari ad euro 90.641 mila, in netta crescita rispetto ad euro 15.953 mila del 30 settembre 2020, dovuta ai maggiori costi variabili collegati alla crescita dei volumi, in particolare ai ricavi collegati ai progetti di riqualificazione energetica; in crescita, seppur meno rilevante, i riaddebiti dei servizi corporate da parte della capogruppo.

Nel corso del terzo trimestre del 2021 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 26.255 mila, superiori rispetto ad euro 6.852 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

## CAPOGRUPPO

Al 30 settembre 2021 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro -237 mila, inferiore rispetto ad euro +1.196 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, a seguito di maggiori costi di consulenza esterna (legale ed assistenza contrattualistica) collegata all'esternalizzazione di alcune funzioni di staff effettuata nel 2020, oltre che a costi di consulenza collegata alla chiusura dell'accordo di ristrutturazione ed a premi 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 386 mila derivante da un rimborso assicurativo.

Nel terzo trimestre 2021 l'EBITDA è stato pari ad euro -78 mila, rispetto ad euro 147 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

## ALTRI BUSINESS

Al 30 settembre 2021 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 197 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in miglioramento rispetto ad euro -345 mila del 30 settembre 2020, legato principalmente a minori costi per consulenze legali.

Nel terzo trimestre 2021 l'EBITDA è stato pari ad euro -80 mila, rispetto ad euro -111 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

## Struttura Patrimoniale 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).

### *Indebitamento Finanziario*

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario consolidato del Gruppo "contabile", ossia comprensivo della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa, riclassificata sulla base di esigenze gestionali:

<b>Dichiarazione sull'indebitamento</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
A - Disponibilità liquide	108	100
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	8.834	7.233
C - Altre attività finanziarie correnti	1.683	2.356
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>10.625</b>	<b>9.689</b>
E - Debito finanziario corrente	-250	-11.790
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-103	-869
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-353</b>	<b>-12.659</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>10.272</b>	<b>-2.970</b>
I - Debito finanziario non corrente	-13.000	-819
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-13.000</b>	<b>-819</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16</b>	<b>-2.728</b>	<b>-3.789</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.452	-1.638
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.736	-2.132
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-3.188</b>	<b>-3.770</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-5.916</b>	<b>-7.559</b>

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.

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario della Capogruppo "contabile", ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa:

Dichiarazione sull'indebitamento	30.09.2021	31.12.2020
A - Disponibilità liquide	8	10
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	2.514	1.363
C - Altre attività finanziarie correnti	1.234	1.847
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>3.756</b>	<b>3.220</b>
E - Debito finanziario corrente	-3.257	-12.130
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-103	-569
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-3.360</b>	<b>-12.699</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>396</b>	<b>-9.479</b>
I - Debito finanziario non corrente	-13.000	-569
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-13.000</b>	<b>-569</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16</b>	<b>-12.604</b>	<b>-10.048</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-718	-655
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.282	-1.385
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-2.000</b>	<b>-2.040</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-14.604</b>	<b>-12.088</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 30 settembre 2021 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 è 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 alla performance di Gabetti Lab favorita dal grande interesse mostrato dal mercato ai progetti di riqualificazione energetica.

E' 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.

## Rapporti con parti correlate

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

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

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

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

	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 Mutucasa 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>

## 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.

## Le Persone

Al 30 settembre 2021 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2020
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	52	49	51
GABETTI AGENCY S.p.A.	41	45	44
PATRIGEST S.p.A.	13	12	14
ABACO TEAM S.p.A.	81	78	77
ABACO ENGINEERING S.r.l.	3	0	0
TREE REAL ESTATE S.r.l.	14	14	14
PROFESSIONECASA S.p.A. *	2	3	3
MONETY S.r.l. *	20	23	23
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	0	0	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	0	0	2
PROFESSIONECASA VERONA S.r.l.	0	0	1
GABETTI LAB S.r.l.	29	8	6
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>255</b>	<b>232</b>	<b>236</b>

\*I dati di Mutuisi e di Professionecasa Torino al 31 dicembre 2020 e al 30 settembre 2020 sono stati inseriti rispettivamente in Monety e in Professionecasa. Le fusioni per incorporazione di Mutuisi in Monety e di Professionecasa Torino in Professionecasa sono avvenute con decorrenza rispettivamente 1 marzo 2021 e 1 maggio 2021 (effetti contabili e fiscali per entrambe dall'1 gennaio 2021)

	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2020
DIRIGENTI	16	14	14
QUADRI	26	26	26
IMPIEGATI	180	160	164
PORTIERI	33	32	32
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>255</b>	<b>232</b>	<b>236</b>

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 109 collaboratori autonomi (n. 104 unità a fine esercizio 2020) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 45 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 40 collaboratori a fine esercizio 2020); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 14 collaboratori autonomi (n. 9 risorse a fine esercizio 2020); in *Patrigest S.p.A.* operano n. 10 collaboratori autonomi (n. 5 collaboratore a fine 2020), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 15 collaboratori autonomi (n. 11 collaboratori a fine 2020), in *Monety S.r.l.* operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 145 consulenti del credito (n. 1 collaboratore e n. 141 consulenti del credito a fine 2020), in *Gabetti Lab S.r.l.* operano n. 3 collaboratori autonomi (n. 2 unità a fine esercizio 2020).

## Avviamenti e impairment test

Al 30 settembre 2021 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8.171 mila, di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising, euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisi (successivamente fusa in Monety), interamente allocati alla CGU ("*cash generating unit*") Tree Real Estate.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Npls Re\_Solutions S.r.l. pari ad euro 397 mila.

Nei primi 9 mesi del 2021 gli Amministratori, nonostante il continuare della pandemia e degli effetti negativi da essa provocata, seppur in maniera molto più attenuata rispetto al 2020, non hanno rilevato *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate previsti nell'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2020 che non avevano evidenziato problematiche di recuperabilità del valore iscritto ad avviamento.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione *Tree Real Estate* alla variazione della marginalità attesa nel medio/lungo periodo.

Gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti della stima di recuperabilità del valore di iscrizione sopra esposto.

## Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi 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; nel corso dei primi mesi del 2021 G. Rent ha avviato il percorso di quotazione in Borsa nel segmento AIM che si è concluso il 26 maggio 2021, 1° giorno di quotazione; in seguito all'aumento di capitale collegato alla quotazione, la quota detenuta in G.Rent è scesa al 16,43%.

I driver di crescita su cui punta G.Rent sono: l'ampliamento e la diversificazione del portafoglio immobiliare in gestione; l'espansione geografica attraverso l'acquisizione di immobili in nuove location esclusive in Italia e tramite la creazione di partnership commerciali all'estero; un business model scalabile nelle principali location turistiche esclusive e di lusso; l'ampliamento della struttura organizzativa; lo sviluppo della linea di business Corporate Houses anche attraverso l'acquisizione di immobili di fascia alta per entrare nel mercato dell'hospitality dedicata ai business travellers.

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 è stato 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.

In data 30 aprile 2021 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato e consolidato 2020, nominato il nuovo collegio sindacale e conferito l'incarico di revisione.

In data 17 giugno 2021 Gabetti Property Solutions S.p.A. è entrata nel capitale di Moon Energy S.r.l. con una quota di partecipazione del 70%. Moon Energy S.r.l. è stata costituita in data 6 maggio 2021 ed ha per oggetto l'attività legata ai mandati di agenzia nei settori dell'energia, del gas, del metano, dell'acqua e delle utilities in generale e la ricerca, la produzione e la commercializzazione di soluzioni, prodotti e servizi innovativi per la creazione di reti vendita nel settore delle utilities.

In data 18 giugno 2021 il consiglio di amministrazione ha approvato la sottoscrizione di un finanziamento soci di massimi euro 13 milioni 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, in scadenza il 30 giugno 2021; successivamente in data 30 giugno 2021 il Gruppo ha rimborsato integralmente i debiti residui di categoria B e rimborsato anticipatamente le rate relative alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment; pertanto il debito relativo all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 risulta completamente estinto (vedasi paragrafo relativo all'accordo di ristrutturazione dei debiti).

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.



*Marchio storico*

Gabetti ha ottenuto l'iscrizione del proprio marchio al registro speciale “**Marchio storico di interesse nazionale**”, un importante riconoscimento che racconta gli oltre settant'anni di storia del nostro Gruppo che ha sempre rappresentato il mercato immobiliare, riuscendo ad affermarsi e a crescere, anche durante i momenti più difficili, grazie alla capacità e al desiderio di fare innovazione.

Il riconoscimento di Marchio Storico di interesse nazionale è attribuito a tutte le imprese che da almeno **50 anni rappresentino un'eccellenza storicamente italiana**. E' stato istituito presso l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi, come previsto dal Decreto Crescita (art. 31 del D.L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della Legge 28 giugno 2019, n. 58).

**Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione**

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.

**Milano, 12 novembre 2021**

p. Il Consiglio di Amministrazione  
**Il Presidente**  
Fabrizio Prete

### **Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari**

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2021 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

**Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari**

Marco Speretta

**Milano, 12 novembre 2021**