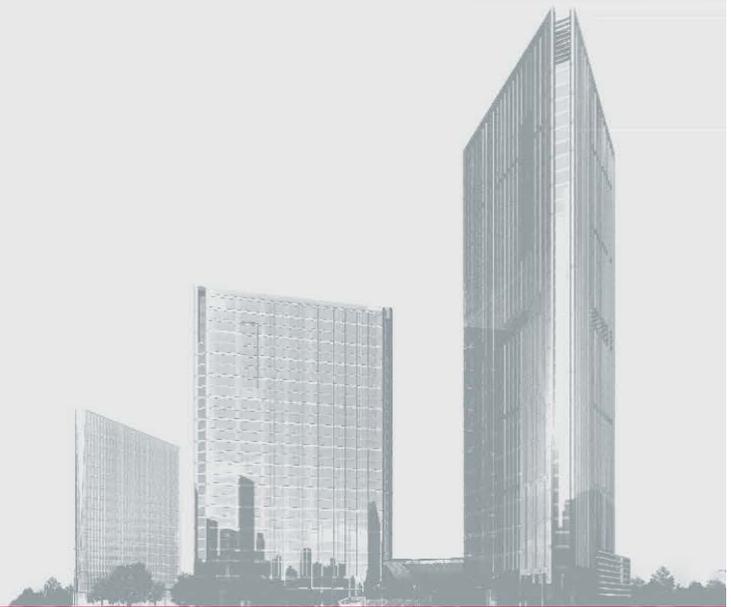




RESOCONTO INTERMEDIO  
DI GESTIONE AL  
30 SETTEMBRE 2019



**gabetti**  
PROPERTY SOLUTIONS

## **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 23.129.249,28- sottoscritto e versato Euro 14.733.000,00

C.F. e Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e 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. 5
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. 9
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr.12
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr.13
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.14
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.22
Posizione finanziaria netta	Pagina nr.22
Accordo di ristrutturazione dei debiti	Pagina nr.25
Andamento rispetto alle previsioni di budget	Pagina nr.25
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.26
Posizioni debitorie scadute	Pagina nr.27
Le Persone	Pagina nr.28
Avviamenti ed <i>impairment test</i>	Pagina nr.29
Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio	Pagina nr.29
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.31
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.33

## Organi Sociali

### Consiglio di Amministrazione

Presidente	Fabrizio Prete
Amministratore Delegato	Roberto Busso
Consigliere	Antonio Marcegaglia
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Patrizia Longhini
Consigliere (Amministratore indipendente)	Franco Carlo Papa

### 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

BDO Italia S.p.A. (*scadenza del mandato: approvazione bilancio al 31/12/2020*)

### Comitato Controllo e Rischi

Presidente	Franco Carlo Papa Antonio Marcegaglia Patrizia Longhini
------------	---

### Comitato Nomine e Politiche Retributive

Presidente	Emma Marcegaglia Antonio Marcegaglia Franco Carlo Papa
------------	--

### Lead Independent Director

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

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

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

### Organismo di vigilanza (ex D.Lgs.n.231/2001)

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

### Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

<i>Chief Operating Officer e Chief Financial Officer</i>	Marco Speretta
--	----------------

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019.  
Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

### Cariche sociali e Deleghe conferite

La firma sociale e la legale rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio spettano al Presidente del Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato anche separatamente e disgiuntamente l'uno dall'altro, nei limiti della delega loro conferita; ai sensi dell'art. 2384 Codice civile il potere di rappresentanza è generale.

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito al Presidente 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 all'Amministratore Delegato 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.

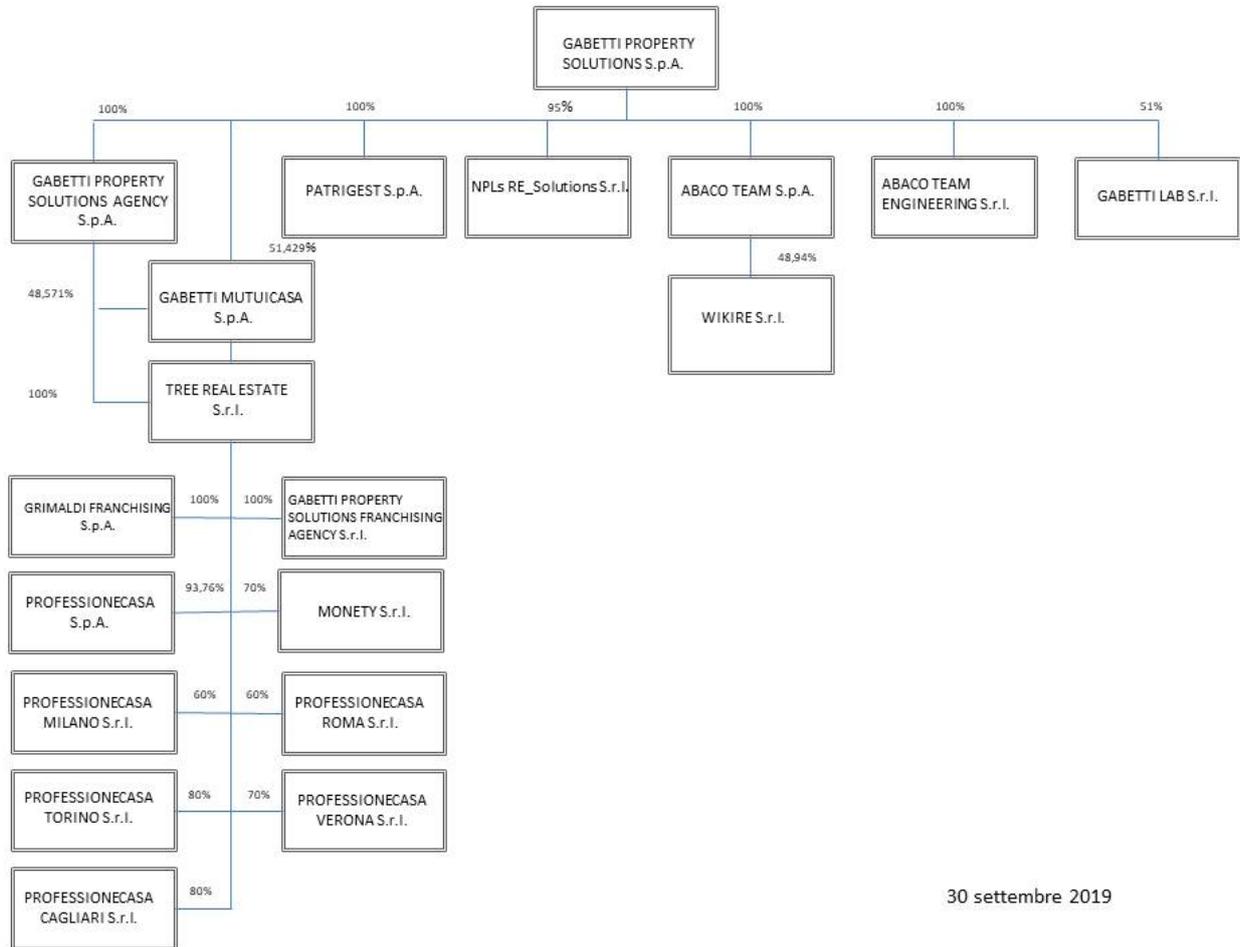
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta del Presidente e dell'Amministratore Delegato sempre entro determinati limiti di spesa.

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 2019**



30 settembre 2019

## Azionariato

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio dei soggetti 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 D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e da altre informazioni a disposizione.

Dati al 12/11/2019

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.	33,145%
<b>ALESSANDRO GATTI</b> - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	16,234%

## Composizione del capitale sociale

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.733.000,00, suddiviso in numero 59.090.919 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dei primi nove mesi del 2019, risulta pari ad euro 22.017 mila (euro 22.528 mila al 31 dicembre 2018).

### *Azioni proprie*

Al 30 settembre 2019 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

## Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2018:

- In data 21 gennaio 2019 l'assemblea di G-Lab S.r.l. ha modificato la ragione sociale della società in Gabetti Lab S.r.l.. Inoltre, l'assemblea del 4 marzo 2019 ha deliberato un aumento di capitale a pagamento per complessivi euro 40.000 da offrire in sottoscrizione (i) per euro 15.500 a Gabetti Property Solutions S.p.A., (ii) per euro 5.000 in via riservata alla società Cedac 102 S.r.l. e (iii) per euro 19.500 in via riservata alla società We Lab S.r.l.. Ad esito di detto aumento la quota di Gabetti Lab S.r.l. detenuta da Gabetti Property Solutions S.p.A. è pari al 51%;
- In data 31 gennaio 2019 è stata costituita la società Professionecasa Cagliari S.r.l. con iscrizione al Registro Imprese in data 4 febbraio 2019. La quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è pari all'80%.
- A seguito delle delibere dell'Assemblea di Professionecasa S.p.A. del 18 dicembre 2018 (copertura perdite pregresse e del periodo 1.1.18-30.9.18 ed il contemporaneo aumento del capitale sociale ad euro 130.000), i cui effetti sono stati recepiti dal Registro Imprese in data 12 marzo 2019, la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata al 93,75%;
- A seguito delle delibere dell'Assemblea di Professionecasa S.p.A. del 18 dicembre 2018 (aumento del capitale sociale ad euro 177.000), i cui effetti sono stati recepiti dal Registro Imprese in data 27 maggio 2019, la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata al 93,76%;
- Il Consiglio di Amministrazione di Wikire S.r.l. in data 7 maggio 2019, in forza di delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 26 luglio 2017, ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 341.418,91 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata a:

	capitale	sovrapprezzo	totale
ABACO TEAM S.p.A.	9.313,73	180.686,27	190.000,00
PROXIMM S.p.A.	4.083,86	79.226,86	83.310,72
CENTRO IMMOBILIARE S.r.l.	245,10	4.754,90	5.000,00
DOLCEVITA S.r.l.	56,14	1.089,10	1.145,24
SANTAMBROGIO S.r.l.	209,56	4.065,44	4.275,00
SPECIALISTI IMMOBILIARI S.r.l.	49,60	962,16	1.011,76
PLATINUM IMMOBILIARE DI SAVERIO FRANCESCHINI	49,60	962,16	1.011,76
24 FINANCE MEDIAZIONE CREDITIZIA S.p.A.	533,54	10.350,75	10.884,29
NICASTRO GIUSEPPE MASSIMO	960,66	18.636,90	19.597,56
FG INVEST S.r.l.	462,81	8.978,48	9.441,29
MASTICA FINANZIARIA S.r.l.	771,63	14.969,66	15.741,29
<b>TOTALE</b>	<b>16.736,23</b>	<b>324.682,68</b>	<b>341.418,91</b>

A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 29 maggio 2019 e di un'ulteriore tranche versata il 28 giugno 2019, iscritta al Registro Imprese in data 17 settembre 2019 (per complessivi euro 40.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, sottoscritti in egual misura da Abaco Team S.p.A. ed Antlia Software S.r.l. di cui cadauna euro 980,39 di capitale ed euro 19.019,61 di sovrapprezzo), la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Abaco Team S.p.A. è pari al 48,94%;

- A seguito delle delibere dell'Assemblea di Professionecasa Torino S.r.l. del 16 maggio 2019 (copertura perdite pregresse e del periodo 1.1.19-31.3.19 ed il contemporaneo aumento a

reintegra del capitale sociale ad euro 30.000), iscritte al Registro Imprese in data 6/11/2019, la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata all'80%.

### 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 2019 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2018, al quale si rimanda.

In data 31 ottobre 2017 la UE ha recepito il principio IFRS 16 – Leasing, che sostituisce lo IAS 17. Il nuovo standard contabile interviene, in particolare, ad uniformare il trattamento dei leasing operativi e finanziari in capo al locatario, imponendo di rilevare nello stato patrimoniale le attività e le passività inerenti all'operazione, sia per i contratti di leasing finanziario, sia per quelli di tipo operativo. Rimangono esclusi dal metodo finanziario i contratti di leasing che hanno una durata pari o inferiore a 12 mesi e quelli che interessano beni di modico valore (il cui effetto a conto economico è di valore poco significativo). Lo standard è applicato dal Gruppo a decorrere dal 1° gennaio 2019 prendendo in considerazione alcune tipologie di contratti di leasing operativo (flotta aziendale e macchine d'ufficio elettroniche) ed i contratti di locazione immobiliare della sede sociale Via Quaranta, 40 in Milano (con scadenza 30 aprile 2022) e delle sedi periferiche del Gruppo.

In sede di prima adozione il Gruppo Gabetti ha scelto di applicare il nuovo principio nella prima variante dell'approccio retrospettivo modificato, nel quale l'attività consistente nel diritto d'uso è riconosciuto alla data dell'applicazione iniziale (1° gennaio 2019) ad un importo pari alla passività di leasing, utilizzando il tasso di finanziamento marginale corrente. Le cifre comparative non vengono rideterminate e non vi è alcun impatto sul patrimonio netto alla data dell'applicazione iniziale.

L'applicazione di tale principio ha comportato i seguenti impatti suddivisi per tipologia di leasing:

<b>Diritto d'uso</b>	Valore iniziale	Incrementi	Ammortamento	Valore finale
<i>(importi in migliaia di euro)</i>	All'1.1.2019	di periodo	1.1.19-30.9.19	Al 30.9.2019
Contratti di locazione immobiliare	5.013	1.085	-1.111	4.987
Noleggio flotta aziendale	517	73	-151	439
Macchine elettroniche	20	0	-4	16
<b>Totale</b>	<b>5.550</b>	<b>1.158</b>	<b>-1.266</b>	<b>5.442</b>

<b>Passività finanziaria</b>	Valore iniziale	Incrementi	Riduzione per pagamento canoni	Oneri finanziari	Valore finale
<i>(importi in migliaia di euro)</i>	All'1.1.2019	di periodo	1.1.19-30.9.19	1.1.19-30.9.19	Al 30.9.2019
Contratti di locazione immobiliare	5.013	1.085	-1.146	18	4.970
Noleggio flotta aziendale	517	73	-165	3	428
Macchine elettroniche	20	0	-5	0	15
<b>Totale</b>	<b>5.550</b>	<b>1.158</b>	<b>-1.316</b>	<b>21</b>	<b>5.413</b>

Di seguito si espone la suddivisione per fascia temporale della passività finanziaria:

<b>Passività finanziaria</b>	<b>Debito</b>	<b>Debito</b>	<b>Debito</b>	<b>Valore finale</b>
<i>(importi in migliaia di euro)</i>	<b>entro 1 anno</b>	<b>da 2 a 5 anni</b>	<b>oltre 5 anni</b>	<b>Al 30.9.2019</b>
Contratti di locazione immobiliare	1.546	3.400	24	4.970
Noleggio flotta aziendale	192	236	0	428
Macchine elettroniche	6	9	0	15
<b>Totale</b>	<b>1.744</b>	<b>3.645</b>	<b>24</b>	<b>5.413</b>

I suddetti importi, attualizzati ad un tasso pari rispettivamente all'IRS 4 anni+4% di spread (per la flotta aziendale e le macchine elettroniche) e all'IRS 6 anni+4% di spread (per i contratti di locazione immobiliari), sono stati rilevati tra le attività materiali consistenti nel diritto d'uso con contropartita tra i debiti finanziari.

## Conto economico consolidato di sintesi

**GRUPPO GABETTI**  
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2019 30.09.2019	01.07.2018 30.09.2018
<b>AGENCY SERVICES</b>				
Ricavi da attività di agency	15.741	14.483	4.602	4.252
Altri proventi	550	779	156	307
Costi e spese operative	-14.894	-14.497	-4.643	-4.634
<b>EBITDA AGENCY SERVICES - (A)</b>	<b>1.397</b>	<b>765</b>	<b>115</b>	<b>-75</b>
<b>TECHNICAL SERVICES</b>				
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	18.256	15.896	5.518	5.176
Altri proventi	201	195	67	84
Costi e spese operative	-16.891	-15.508	-5.235	-5.158
<b>EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)</b>	<b>1.566</b>	<b>583</b>	<b>350</b>	<b>102</b>
<b>FINANCIAL SERVICES</b>				
Ricavi per segnalazione finanziaria	2.443	1.578	850	665
Altri proventi	70	4	17	1
Costi e spese operative	-2.690	-1.811	-883	-698
<b>EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)</b>	<b>-177</b>	<b>-229</b>	<b>-16</b>	<b>-32</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (D)</b>	<b>406</b>	<b>-361</b>	<b>254</b>	<b>-59</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)</b>	<b>3.192</b>	<b>758</b>	<b>703</b>	<b>-64</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)</b>	<b>-330</b>	<b>-426</b>	<b>-147</b>	<b>-106</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)</b>	<b>2.862</b>	<b>332</b>	<b>556</b>	<b>-170</b>
Ammortamenti	-2.062	-942	-703	-216
Accantonamenti	-438	0	-81	0
Svalutazioni	-1.085	-1.158	-324	-315
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-3.585</b>	<b>-2.100</b>	<b>-1.108</b>	<b>-531</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-723</b>	<b>-1.768</b>	<b>-552</b>	<b>-701</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-166	-201	-72	-70
Proventi finanziari	28	55	7	17
Oneri finanziari	-235	-198	-89	-67
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-373</b>	<b>-344</b>	<b>-154</b>	<b>-120</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-1.096</b>	<b>-2.112</b>	<b>-706</b>	<b>-821</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>43</b>	<b>158</b>	<b>12</b>	<b>37</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>-1.053</b>	<b>-1.954</b>	<b>-694</b>	<b>-784</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)	30.09.2019	31.12.2018
Crediti finanziari (quota a breve)	2.249	2.689
Debiti per imposte sul reddito	0	-26
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	8.122	7.313
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>10.371</b>	<b>9.976</b>
Imposte anticipate e differite	3.155	3.155
Immobilizzazioni immateriali nette	9.248	9.596
Immobilizzazioni materiali nette	6.444	1.029
Partecipazioni	790	746
Altre attività	215	176
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>19.852</b>	<b>14.702</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.888	-1.758
Fondi a lungo termine	-2.222	-2.199
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>26.113</b>	<b>20.721</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	2.904	1.204
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-7.737	-9.311
Debiti finanziari a medio/lungo termine	19.691	16.540
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>14.858</b>	<b>8.433</b>
Capitale e riserve di terzi	249	122
Patrimonio netto del Gruppo	11.006	12.166
<b>Totale</b>	<b>26.113</b>	<b>20.721</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 1° semestre 2019 ha visto il proseguimento della fase positiva del mercato con un incremento del 5,9% del numero delle transazioni al netto delle pertinenze rispetto ai volumi del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

L'analisi dei dati puntuali del 1° semestre del 2019 ha evidenziato un andamento positivo nel settore Residenziale con una crescita del 6,1% ed anche una fase positiva nel mercato degli Usi diversi, con volumi superiori complessivamente del 4,9% nei suoi diversi settori, produttivo, commerciale e terziario.

In tale contesto, al 30 settembre 2019 prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi operativi del Gruppo, complessivamente pari ad euro 37,3 milioni, in crescita del 13% rispetto ad euro 32,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si registra un miglioramento in tutti i settori: +7% nell'*Agency* grazie alla parte diretta e +15% nei *Technical Services* con crescita in *Npls Re\_Solutions*, *Abaco* e soprattutto nella nuova società *Gabetti Lab* costituita a fine 2018.

Prosegue la forte crescita (+59%) dei ricavi dell'attività del settore *Financial Services* attraverso *Monety S.r.l.*, i cui ricavi al 30 settembre 2019 sono stati pari ad euro 2,5 milioni (euro 1,6 milioni al 30 settembre 2018) e sono in continua e rapida crescita.

Al 30 settembre 2019 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 3,2 milioni, in netta crescita rispetto a quello realizzato al 30 settembre 2018 pari ad euro 0,8 milioni. Si evidenzia che l'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 ha portato un effetto positivo sull'EBITDA dei primi nove mesi del 2019 per euro 1,3 milioni (minori costi per godimento beni di terzi); al netto di tale effetto l'EBITDA sarebbe stato pari ad euro 1,9 milioni comunque più che raddoppiato rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -0,7 milioni, in deciso miglioramento rispetto ad euro -1,8 milioni del 30 settembre 2018; il forte incremento dell'EBITDA è solo parzialmente controbilanciato dalla crescita nella voce ammortamenti per euro 1,1 milioni (dovuta prevalentemente a maggiori ammortamenti legati all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 pari ad euro 1,3 milioni, in parte compensati dal venire meno dell'ammortamento del *goodwill* allocato ad *asset* della CGU Tree Real Estate per euro 0,3 milioni, ultima quota residuale, effettuato nel 1° trimestre 2018), da accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 0,4 milioni (non presenti al 30 giugno 2018), mentre le svalutazioni crediti sono in leggera contrazione.

I costi operativi sono aumentati dell'8%, meno che proporzionalmente rispetto all'incremento del volume dei ricavi (pari al +13%).

Nel dettaglio per linea di *business*, l'EBITDA *Agency* al 30 settembre 2019 è stato pari ad euro 1,4 milioni, in crescita rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente pari ad euro

0,8 milioni; al netto dell'effetto dovuto all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16, il risultato dei primi nove mesi del 2019 sarebbe stato in leggera contrazione rispetto allo stesso periodo dello scorso anno a seguito di un ritardo nell'entrata a regime delle agenzie Professionecasa dirette che non sono ancora tutte a break-even e ad un incremento di costi nella rete in franchising prevalentemente legato all'avvio di nuovi progetti. I ricavi sono comunque in crescita sia nelle agenzie dirette Professionecasa (euro 0,5 milioni rispetto ad euro 0,4 milioni nel 2018) sia nell'attività di franchising.

Prosegue infatti lo sviluppo delle reti di agenzie in *franchising* che al 30 settembre 2019 si compone di 1.123 zone contrattuali, in crescita di nr. 17 contratti netti rispetto a fine 2018, grazie alla sottoscrizione di nr. 77 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattiva dei *brand* sul mercato. Nei primi nove mesi del 2019 sono stati risolti 60 contratti, non idonei rispetto alle politiche del Gruppo, mentre nel 4° trimestre dell'anno è attesa una crescita significativa del numero delle affiliazioni.

I ricavi della rete diretta risultano in crescita nel settore *Home Value* +25% (nuova denominazione del settore *Frazionamenti e Cantieri*) e nel settore *Santandrea* +21%, mentre sono in leggera diminuzione -2% i ricavi del settore *Corporate*.

L'EBITDA della linea di business *Technical Services* è risultato pari ad euro 1,6 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 0,6 milioni del 30 settembre 2018; al netto dell'effetto dovuto all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 il risultato dei primi nove mesi del 2019 sarebbe stato pari ad euro 1,5 milioni comunque decisamente superiore rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

Risultano in leggera crescita (+1%) i ricavi di *Abaco* grazie soprattutto all'attività dell'*Hse Energy* (+30%), dell'*Audit* (+14%) e del *Property* (+9%) che compensano la contrazione dei *Loans* (-8%) imputabile ad un rallentamento nelle erogazioni di alcune Banche clienti. Si segnala il netto miglioramento dell'EBITDA di *Abaco*, in crescita dell' 84% e decisamente superiore alla crescita dei ricavi legata alla riduzione dell'incidenza dei costi variabili, a seguito alla diversa composizione delle marginalità dei settori di business.

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici); al 30 settembre i ricavi di Gabetti Lab sono pari ad euro 2,1 milioni con un EBITDA già positivo pari ad euro 0,3 milioni, anche a seguito dell'avvio delle attività di riqualificazione dei condomini con volumi importanti.

I ricavi di *Patrigest* sono in riduzione del 13%. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare. Grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dall'esercizio in corso, *Patrigest* è tornata a lavorare direttamente sull'attività di esperto indipendente che in passato rappresentava il core business dell'azienda: sono stati sottoscritti i primi contratti che produrranno ricavi nei mesi a venire.

Prosegue la crescita di *Npls RE\_Solutions S.r.l.*, specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans, che grazie all'acquisizione di importanti mandati ha raggiunto un volume di ricavi al 30 settembre 2019 pari ad euro 0,8 milioni (euro 0,5 milioni al 30 settembre 2018) con un EBITDA leggermente positivo pari ad euro 0,1 milioni (negativo per euro 0,1 milioni al 30 settembre 2018).

In grande crescita risulta l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso *MONETY*, società controllata da *Tree Real Estate* ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari. L'EBITDA al 30 settembre 2019 risulta ancora negativo per euro 0,2 milioni (in leggero miglioramento rispetto al 30 settembre 2018) con una forte crescita del volume dei ricavi (+59%) pari ad euro 2,5 milioni (euro 1,6 milioni al 30 settembre 2018) che si ritiene possa portare ad un EBITDA leggermente positivo entro la fine dell'esercizio.

L'EBITDA della capogruppo è risultato positivo per euro 0,4 milioni rispetto ad euro -0,4 milioni del 30 settembre 2018, in parte a seguito dell'effetto derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (riduzione dei costi di godimento beni di terzi) per euro 0,5 milioni. Al netto di tale variazione, i costi della capogruppo sarebbero comunque in riduzione rispetto allo stesso periodo del 2018 grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate ed a minori costi di pubblicità (nel 2018 erano presenti i costi della convention di Gruppo).

Al 30 settembre 2019 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 -0,3 milioni, in miglioramento rispetto a quello dell'esercizio precedente pari ad euro -0,4 milioni.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 2,9 milioni, in forte crescita rispetto ad euro 0,3 milioni del 30 settembre 2018; al netto dell'effetto derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (riduzione dei costi di godimento beni di terzi) per euro 1,3 milioni il risultato sarebbe stato comunque in crescita per euro 1,3 milioni.

Al 30 settembre 2019 si registra una crescita del 71% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni che complessivamente ammonta ad euro 3,6 milioni, rispetto ad euro 2,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, di cui euro 1,3 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,1 milioni, in crescita rispetto ad euro 0,9 milioni del 30 settembre 2018. Tale incremento è prevalentemente dovuto agli effetti dei nuovi IFRS 16 per euro 1,3 milioni. Inoltre si registrano svalutazioni di crediti commerciali pari ad euro 1,1 milioni, in leggera contrazione rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente nonostante la crescita del volume di fatturato.

Al 30 settembre 2019 sono stati effettuati accantonamenti per rischi e oneri per euro 0,4 milioni (non presenti nel 2018) connessi principalmente alla riorganizzazione di una parte della struttura commerciale.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,37 milioni, sostanzialmente allineata rispetto al 30 settembre 2018 (pari ad euro 0,34 milioni).

Al 30 settembre 2019 il risultato lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,1 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 43 mila) in miglioramento del 46% rispetto al risultato del 30 settembre 2018 pari ad euro -2,0 milioni, a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni. L'effetto economico complessivo dei primi nove

mesi del 2019 derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro +29 mila, derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.316 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.266 mila e maggiori oneri finanziari per euro 21 mila.

Nel corso del terzo trimestre 2019 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA servizi pari ad euro +0,7 milioni rispetto a quello di euro -0,1 milioni realizzato nel terzo trimestre 2018 (di cui euro +0,5 milioni legati all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16), con un risultato lordo (già considerate perdite di competenza di terzi) di euro -0,7 milioni in leggero miglioramento rispetto a quello di euro -0,8 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

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare) al 30 settembre 2019 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 1.397 mila, in crescita (+83%) rispetto ad euro 765 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente; tenuto conto dei minori costi di godimento beni di terzi per euro 780 mila derivanti dall'introduzione del nuovo principio IFRS 16 (compensati dalla crescita degli ammortamenti e oneri finanziari) il risultato sarebbe stato in leggera contrazione per euro 148 mila anche a seguito del maggior assorbimento dei costi per servizi *corporate* della capogruppo per euro 117 mila.

I ricavi operativi della divisione, pari ad euro 15.741 mila, risultano in crescita del 9% rispetto ad euro 14.483 mila del 30 settembre 2018. I ricavi della rete diretta (euro 9.243 mila al 30 settembre 2019, +12% rispetto ad euro 8.220 mila del 30 settembre 2018) evidenziano un andamento positivo nei settori *Home Value* +25% e nel settore *Luxury Santandrea* +21% ed in leggera contrazione nel settore *Corporate* -2%. Al 30 settembre 2019 i ricavi operativi derivanti dalle *ProfessioneCasa Dirette* sono stati pari ad euro 490 mila (euro 409 mila al 30 settembre 2018).

Al 30 settembre 2019 i ricavi da franchising sono stati invece pari ad euro 6.393 mila, in crescita del 2% rispetto ad euro 6.263 mila del 30 settembre 2018.

Nel terzo trimestre 2019 l'attività di *Agency* ha evidenziato un EBITDA positivo di euro 115 mila in miglioramento rispetto a quello negativo di euro 75 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 4.602 mila, superiori rispetto ad euro 4.252 mila del terzo trimestre 2018.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per linea di business dei ricavi tipici della divisione *Agency* dei primi nove mesi del 2019:

Tipologia	09/2019	09/2018	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	3.150	2.599	551	21%
Home Value	2.778	2.220	558	25%
Corporate	2.930	2.992	-62	-2%
Professionecasa dirette	490	409	81	20%
<b>TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA</b>	<b>9.348</b>	<b>8.220</b>	<b>1.128</b>	<b>14%</b>
<b>RICAVI DA FRANCHISING</b>	<b>6.393</b>	<b>6.263</b>	<b>130</b>	<b>2%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>15.741</b>	<b>14.483</b>	<b>1.258</b>	<b>9%</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 ed a partire dal 2017 anche alle agenzie dirette di Professionecasa.

Tutte le attività del Gruppo Gabetti (ed in particolare nel settore dell'Agency) 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 2019 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.

Prosegue lo sviluppo del progetto agenzie dirette di *Professionecasa* quale modello di funzionamento per le altre agenzie affiliate, con la costituzione a fine 2018 della società *Professionecasa Verona S.r.l.* ed a gennaio 2019 della società *Professionecasa Cagliari S.r.l.* (non ancora operativa al 100%) con l'obiettivo di supportare anche lo sviluppo della rete Professionecasa in queste due regioni.

### *Franchising immobiliare*

Al 30 settembre 2019 risultano sottoscritti 1.123 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	30/09/2019 Contratti sottoscritti	31/12/2018 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	641	632
Professionecasa	270	266
Grimaldi Franchising Immobiliare	212	208
<b>TOTALE</b>	<b>1.123</b>	<b>1.106</b>

Nel corso dei primi nove mesi del 2019 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, con la risoluzione dei punti non performanti, necessaria a favorire lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Al 30 settembre sono stati complessivamente sottoscritti nr. 77 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, a conferma della forte attrattività degli stessi nel mercato di riferimento; nel quarto trimestre del 2019 ci si aspetta un'ulteriore forte spinta dello sviluppo.

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; l'attività non è ancora a regime e produrrà risultati a partire dal 2020.

Al 30 settembre 2019 la voce "Altri proventi", principalmente comprensiva dei ricavi derivanti dall'utilizzo da parte degli affiliati della piattaforma informatica gestionale "Treeplat", di rimborsi spese, penali e sopravvenienze attive, risulta pari ad euro 550 mila, in diminuzione del 29% rispetto ad euro 779 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nella voce "Altri proventi" rientrano anche i ricavi derivanti dalla commercializzazione in esclusiva degli Astasy Point, attività partita nel 2018, che prevede la creazione di "corner" specializzati all'interno delle agenzie immobiliari focalizzati sul mercato delle aste e delle esecuzioni immobiliari in genere. Al 30 settembre 2019 risultano sottoscritti 122 contratti (126 contratti al 31 dicembre 2018) con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 217 mila (euro 168 mila al 30 settembre 2018). Il progetto rappresenta un ulteriore step nel processo di trasformazione delle agenzie immobiliari in punti di consulenza globale sul territorio in ambito Real Estate.

#### *Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency al 30 settembre 2019 risulta pari ad euro 14.894 mila, in crescita del 3% rispetto ad euro 14.497 mila del 30 settembre 2018 a seguito di maggiori provvigioni retrocesse legate alla crescita dei volumi operativi e tenuto anche conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi corporate della capogruppo. Al netto dell'effetto relativo alla riduzione dei costi per godimento di terzi per euro 780 mila derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (con conseguente crescita degli ammortamenti e oneri finanziari) i costi sarebbero stati in crescita del 8% in maniera proporzionale alla crescita dei ricavi operativi.

Nel corso del terzo trimestre del 2019 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 4.643 mila sostanzialmente allineati rispetto ad euro 4.634 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

#### **TECHNICAL SERVICES**

Al 30 settembre 2019 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 1.566 mila, in forte crescita (+168%) rispetto a quello di euro 583 mila del 30 settembre 2018; nel dato dei primi 9 mesi del 2019 sono presenti minori costi di godimento beni di terzi per euro 54 mila legati all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Risultano in leggera crescita (+1%) i ricavi operativi di *Abaco* pari ad euro 13.853 mila, rispetto ad euro 13.699 mila del 30 settembre 2018, grazie soprattutto alla crescita dell'*Hse Energy* (+30%), dell'*Audit* (+14%) e del *Property* (+9%) che compensano la contrazione dei *Loans* (-8%). Si registra un significativo aumento nella marginalità, con un EBITDA che passa da euro 794 mila di settembre 2018 ad euro 1.458 mila di settembre 2019.

Dal 1° gennaio 2019 l'attività relativa alla rete di amministratori condominiali in franchising viene seguita da Gabetti Lab, società che si occupa di ricerca e sviluppo in modo innovativo e sostenibile, costituita a fine 2018, che ha l'obiettivo di sviluppare e coordinare oltre alla rete Gabetti Condominio, anche la nuova rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici). Al 30 settembre 2019 i ricavi di Gabetti Lab sono già pari ad euro 2.134 mila, con un EBITDA positivo pari ad euro 256 mila.

I ricavi di *Patrigest* sono in contrazione del 13% (pari ad euro 1.568 mila rispetto ad euro 1.810 mila del 30 settembre 2018). 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 dall'esercizio in corso è tornata ad operare come esperto indipendente (attività che in passato rappresentava il core business dell'azienda). Al 30 settembre 2019 sono stati sottoscritti i primi contratti che produrranno ricavi nei mesi a venire.

Prosegue la crescita di *Npls RE\_Solutions S.r.l.*, società specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans, legata al progetto sviluppato con il partner *Astasy S.r.l.*; al 30 settembre 2019 i ricavi sono pari ad euro 781 mila, praticamente il doppio rispetto ad euro 450 mila del 30 settembre 2018, con un EBITDA positivo pari ad euro 60 mila (negativo per euro 106 mila nello stesso periodo del 2018).

Nel corso del terzo trimestre 2019 la linea di *business Technical Services* ha evidenziato un EBITDA di euro 350 mila in crescita rispetto a quello di euro 102 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 5.518 mila, superiori rispetto ad euro 5.176 mila del terzo trimestre 2018.

#### *Costi e spese operative*

Al 30 settembre 2019 i costi e le spese operative del settore *Technical Services* sono stati complessivamente pari ad euro 16.891 mila, in crescita del 9% rispetto ad euro 15.508 mila del 30 settembre 2018, a seguito dell'aumento del volume dei ricavi operativi e tenuto anche conto del diverso mix tra le varie attività di *Abaco*, *Patrigest*, *Npls* e *Gabetti Lab* che presentano incidenze di costi tra loro differenti; la crescita dei costi risulta in ogni caso meno che proporzionale rispetto alla crescita dei ricavi.

Nel corso del terzo trimestre del 2019 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 5.235 mila in leggera crescita rispetto ad euro 5.158 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

## **FINANCIAL SERVICES**

Nel corso dell'esercizio 2017 sono state avviate le attività di *MONETY*, 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 potrà sfruttare al meglio il potenziale derivante dal territorio.

Al 30 settembre 2019 i ricavi sono pari ad euro 2.513 mila in forte crescita rispetto ad euro 1.582 mila di settembre 2018 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di oltre 93 milioni di euro (54 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno). La società non ha ancora completato il suo percorso di sviluppo e crescita e pertanto l'EBITDA risulta ancora negativo per euro 177 mila seppur in miglioramento (+22%) rispetto al 30 settembre 2018 (euro -229 mila).

Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori e della struttura che al 30 settembre 2019 ha superato le 100 unità impiegate nel business. Tutto questo è stato possibile anche grazie all'importante progetto dei "promotori creditizi" che lavorano direttamente al fianco delle agenzie immobiliari del Gruppo.

Nel corso del terzo trimestre 2019 l'EBITDA è stato pari ad euro -16 mila in miglioramento rispetto ad euro -32 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 867 mila superiori rispetto ad euro 666 mila del terzo trimestre del 2018.

## **COSTI DELLA CAPOGRUPPO**

Al 30 settembre 2019 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro 406 mila, in forte miglioramento rispetto al risultato negativo per 361 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, principalmente a seguito dell'effetto derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (riduzione dei costi di godimento beni di terzi) per euro 464 mila; al netto di tale variazioni i costi della capogruppo sarebbero comunque in riduzione rispetto allo stesso periodo del 2018 grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 142 mila ed a minori costi di pubblicità per euro 161 mila (nel 2018 si sono registrati i costi della convention di Gruppo).

Nel terzo trimestre 2019 il margine operativo della capogruppo risulta pari ad euro +254 mila rispetto ad euro -59 mila del terzo trimestre del 2018.

## **ALTRI BUSINESS**

Al 30 settembre 2019 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 330 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in miglioramento rispetto ad euro -426 mila del 30 settembre 2018.

Come previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sottoscritto con gli Istituti di Credito Finanziatori e deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013, si ricorda che qualora emerga dalla situazione proforma, da redigersi con riferimento al 30 settembre di ciascun esercizio, che l'attività di gestione degli NPL abbia generato perdite, Gabetti Property Solutions S.p.A. avrà la facoltà di richiedere alle Banche di sottoscrivere (e queste ultime saranno obbligate a farlo senza necessità di ulteriore manifestazione di volontà) entro il 31 dicembre di ciascun anno azioni ordinarie della Società mediante conversione di parte dei crediti chirografari vantati dalle stesse.

Nel corso del terzo trimestre 2019 l'EBITDA del settore *Altri Business* ha evidenziato un risultato negativo di euro 147 mila (negativo di euro 106 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente).

## Struttura Patrimoniale Finanziaria

### Patrimonio Netto

Al 30 settembre 2019 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 11.006 mila (euro 12.166 mila al 31 dicembre 2018), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 249 mila (euro 122 mila al 31 dicembre 2018) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 11.255 mila (euro 12.288 al 31 dicembre 2018).

### Posizione Finanziaria Netta

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo "contabile", ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, come successivamente dettagliato:

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cassa	97	72
Depositi bancari e postali	5.379	6.694
Titoli e attività finanziarie correnti	41	83
Crediti finanziari correnti	2.220	2.462
<b>Liquidità</b>	<b>7.737</b>	<b>9.311</b>
Debiti verso banche	-1.153	-1.204
Debiti e passività finanziarie correnti	-7	0
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-1.160</b>	<b>-1.204</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>6.577</b>	<b>8.107</b>
Debiti verso banche	-16.022	-16.540
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-16.022</b>	<b>-16.540</b>
<b>Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)</b>	<b>-9.445</b>	<b>-8.433</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.744	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.669	0
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-5.413</b>	<b>0</b>
<b>Posizione finanziaria netta (contabile)</b>	<b>-14.858</b>	<b>-8.433</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2019 ammonta ad euro 14,9 milioni, composto per euro 16,0 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 1,2 milioni da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 7,7 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 5,4 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 9,4 milioni, in crescita rispetto ad euro 8,4 milioni del 31 dicembre 2018. L'indebitamento include l'importo di euro 1,7 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed 1,1 milioni a medio lungo termine) imputabile alla riclassifica parziale di euro 2,3 milioni registrata al 31 dicembre 2018 dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4,5 milioni).

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 3,2 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "*Altri Business*" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società Capogruppo, salvo proroga.

Al netto del debito chirografario di categoria A, di cui sopra, si evidenzia pertanto che al 30 settembre 2019 l'indebitamento netto residuo "effettivo" (ossia senza l'effetto IFRS 16) del Gruppo Gabetti, riferito all'attività *core* dei Servizi, risulta pari ad euro 6,2 milioni.

Nei primi nove mesi dell'esercizio l'indebitamento finanziario netto "effettivo" si è incrementato, come da previsioni, di euro un milione rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito di maggiori uscite legate allo sviluppo dei business.

Senza impatti sulla posizione finanziaria netta nel periodo sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2018 per euro 0,1 milioni ed è stata pagata la prima rata per euro 0,6 milioni relativa al debito sorto nei confronti degli Istituti di Credito pari ad euro 2,3 milioni legato alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato verso la BU Investment (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 settembre 2019 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 15,6 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

Di seguito si evidenzia anche la posizione finanziaria netta della Capogruppo, suddivisa tra "contabile" ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva" ossia senza quest'ultimo effetto:

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cassa	7	3
Depositi bancari e postali	1.005	1.136
Crediti finanziari correnti	1.701	1.740
<b>Liquidità</b>	<b>2.713</b>	<b>2.879</b>
Debiti verso banche	-1.013	-1.057
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.420	-4.400
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-5.433</b>	<b>-5.457</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-2.720</b>	<b>-2.578</b>
Debiti verso banche	-13.069	-13.587
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-13.069</b>	<b>-13.587</b>
<b>Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)</b>	<b>-15.789</b>	<b>-16.165</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-666	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.848	0
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-2.514</b>	<b>0</b>
<b>Posizione finanziaria netta (contabile)</b>	<b>-18.303</b>	<b>-16.165</b>

Al 30 settembre 2019 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A ammonta ad euro 18,3 milioni, composto per euro 13,1 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 5,4 milioni da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 2,7 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti oltre ad euro 2,5 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 15,8 milioni in miglioramento di euro 0,4 milioni rispetto ad euro 16,2 milioni del 31 dicembre 2018. L'indebitamento include l'importo di euro 1,7 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed 1,1 milioni a medio lungo termine) imputabile alla riclassifica parziale di euro 2,3 milioni registrata al 31 dicembre 2018 dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4,5 milioni).

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 3,2 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "Altri Business" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società Capogruppo, salvo proroga.

Nei primi 9 mesi del 2019 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" della Società è migliorato di euro 0,4 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, principalmente a seguito di maggiori incassi dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo.

Nel periodo, senza impatti sulla posizione finanziaria netta, sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2018 per euro 0,1 milioni ed è stata pagata la prima rata per euro 0,6 milioni relativa al debito sorto nei confronti degli Istituti di Credito pari ad euro 2,3 milioni legato alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato verso la BU Investment (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 settembre 2019 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 12,5 milioni, oltre ad euro 0,9 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

#### *Accordo di ristrutturazione dei debiti*

Nell'ambito degli obblighi previsti nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sottoscritto in data 20 giugno 2013 con gli Istituti di Credito Finanziatori, il Gruppo Gabetti si è impegnato al rispetto di alcuni obblighi quali, ad esempio, il rimborso del debito chirografario consolidato sulla base dei flussi di cassa, pur garantendo delle rate minime di rimborso ed il pagamento degli interessi secondo i termini e le modalità previste nell'Accordo stesso.

Alla data di approvazione del resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2019, non vi sono negative pledges o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e pertanto, il Gruppo rispetta le previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Si segnala inoltre che l'Accordo non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

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

Il risultato dei primi nove mesi del 2019 evidenzia indicatori positivi a livello di margini (EBITDA ed EBIT) rispetto alle previsioni di budget, nonostante i ricavi consolidati siano leggermente inferiori rispetto alle attese.

Tutte le linee di business sono sostanzialmente in linea o al di sopra rispetto alle previsioni tranne Patrigest che evidenzia un ritardo dei ricavi legato all'attività di esperto indipendente, le Professionecasa Dirette a seguito di una maggior lentezza nell'apertura delle due nuove agenzie (Verona e Cagliari) e della messa a regime delle altre, ed il Franchising, legato a maggiori costi sostenuti per i nuovi progetti che non hanno ancora portato a significativi ricavi.

Prosegue lo sviluppo delle nuove iniziative, in particolare Gabetti Lab e Monety.

## 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 30/9/2019

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikire S.r.l.	519	254	-	46	15	13	8	-
<b>Totale collegate</b>	<b>519</b>	<b>254</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Marfin srl	-	125	-	-	154	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	14	-	6	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	29	-	12	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	14	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	71	-	-	126	-	-	-
Albarella srl	-	34	-	-	-	-	-	-
Pugnochituso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	55	-	-	88	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	12	-	-	22	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	58	-	-	101	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	55	-	-	114	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>460</b>	<b>-</b>	<b>43</b>	<b>619</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>519</b>	<b>714</b>	<b>-</b>	<b>89</b>	<b>634</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>-</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>4.469</b>	<b>28.242</b>	<b>22.595</b>	<b>19.989</b>	<b>37.072</b>	<b>26.310</b>	<b>121</b>	<b>185</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>12%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>7%</b>	<b>0%</b>

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/9/2019

	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.	3.170	1.183		60	1.186	13	240	
Tree Real Estate S.r.l.	823	1.066		166	659		14	
Gabetti Agency S.p.A.	14.246	5.083		861	1.598	364	96	
Gabetti Mutucasa S.p.A.		1.156	4.351		284			29
Patrigest S.p.A.		1.582	4	4	462		76	
Gabetti Franchising S.r.l.		571		31	657			
Grimaldi Franchising S.p.A.		264		64	206			
Professionecasa S.p.A.		333		135	260			
Professionecasa Torino S.r.l.		17		23	6			
Professionecasa Milano S.r.l.		25			6			
Professionecasa Roma S.r.l.		17		6	6			
Professionecasa Verona S.r.l.		6			4			
Professionecasa Cagliari S.r.l.		5			3			
Npls Re. Solutions S.r.l.	121	33			19		1	
Gabetti Services S.r.l.		1	66	2				
Monety S.r.l.		116		138	47			
Gabetti Lab S.r.l.	35	131			65			
<b>Totale controllate</b>	<b>18.395</b>	<b>11.589</b>	<b>4.421</b>	<b>1.490</b>	<b>5.468</b>	<b>377</b>	<b>427</b>	<b>29</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikire S.r.l.		184			15			
<b>Totale collegate</b>	<b>-</b>	<b>184</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				14		6		
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18.395</b>	<b>11.773</b>	<b>4.421</b>	<b>1.504</b>	<b>5.483</b>	<b>383</b>	<b>427</b>	<b>29</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>20.097</b>	<b>12.455</b>	<b>21.016</b>	<b>3.472</b>	<b>5.527</b>	<b>2.323</b>	<b>444</b>	<b>178</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>92%</b>	<b>95%</b>	<b>21%</b>	<b>43%</b>	<b>99%</b>	<b>16%</b>	<b>96%</b>	<b>16%</b>

## Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 4.706 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 359 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

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

Non si segnalano sospensioni di servizi.

## Le Persone

Al 30 settembre 2019 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2018
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	52	54	53
GABETTI AGENCY S.p.A.	44	45	44
PATRIGEST S.p.A.	18	19	14
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	2	2	2
ABACO TEAM S.p.A. (*)	76	75	73
TREE REAL ESTATE S.r.l.	5	5	5
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	8	8	8
PROFESSIONECASA S.p.A.	1	1	1
MONETY S.r.l.	8	7	7
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA TORINO S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA VERONA S.r.l.	1	0	0
PROFESSIONECASA CAGLIARI S.r.l.	1	0	0
NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l. (*)	0	3	3
GABETTI LAB S.r.l.	4	0	0
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>223</b>	<b>222</b>	<b>213</b>

	30/09/2019	31/12/2018	30/09/2018
DIRIGENTI	13	12	12
QUADRI	25	25	24
IMPIEGATI	149	150	142
OPERAI	1	0	0
PORTIERI	35	35	35
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>223</b>	<b>222</b>	<b>213</b>

(\*) I dati comprendono le persone distaccate da altre società del Gruppo.

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 84 collaboratori autonomi (n. 80 unità a fine esercizio 2018) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 41 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 40 collaboratori a fine esercizio 2018); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 6 collaboratori autonomi (n. 5 risorse a fine esercizio 2018); in *Patrigest S.p.A.* opera n. 1 collaboratore autonomo (n. 1 collaboratore a fine 2018), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 9 collaboratori autonomi (n. 7 collaboratori a fine 2018), in *Monety S.r.l.* operano n. 4 collaboratori autonomi e n. 99 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 86 consulenti del credito a fine 2018), in *Gabetti Lab* operano n. 3 collaboratori autonomi.

## Avviamenti e impairment test

Al 30 settembre 2019 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.639 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising ed euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.), interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Wikire S.r.l. per l'importo di euro 734 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 790 mila, già considerata la valutazione ad equity del periodo, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, pari ad euro 56 mila).

Nei primi nove mesi dell'esercizio 2019 gli Amministratori non hanno rilevato *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate e della società Wikire S.r.l. previsti nell'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2018, che non avevano evidenziato problematiche di recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità degli avviamenti impliciti nel valore delle partecipazioni Tree Real Estate e Wikire alla variazione delle marginalità attese nel medio/lungo periodo.

Gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti delle stime di recuperabilità dei valori di iscrizione sopra esposti.

## Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio

### *ProfessioneCasa Cagliari S.r.l.*

In data 31 gennaio 2019 è stata costituita la società *ProfessioneCasa Cagliari S.r.l.*

Come previsto nelle attività strategiche legate allo sviluppo del marchio *ProfessioneCasa*, il Gruppo Gabetti attraverso la controllata Tree Real Estate, ha costituito tale ulteriore società (che si aggiunge a quelle già costituite in Milano, Roma, Torino e Verona) mantenendo la quota di maggioranza della stessa con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi o manager del Gruppo).

### *Approvazione del bilancio d'esercizio*

In data 23 aprile 2019 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e la relativa relazione sulla gestione.

### *Accordo con Enel X*

Nel mese di aprile 2019 è stata sottoscritta una partnership strategica tra il Gruppo Gabetti ed Enel X (la business line di Enel dedicata a prodotti innovativi e soluzioni digitali) nell'ambito dei progetti di qualificazione seguiti da Gabetti Lab S.r.l., grazie alla quale i nostri clienti potranno cedere il credito

relativo agli incentivi statali dell'Ecobonus e del Sismabonus ad Enel X, come previsto dalla recente normativa del settore.

Si tratta di un accordo molto importante che porterà ad un'ampia collaborazione su tutti i temi della sostenibilità e del risparmio energetico.

#### *Fideiussioni BU Investment*

Con riferimento alle obbligazioni assunte nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, in data 26 novembre 2013 Gabetti Property Solutions S.p.A. si è costituito fideiussore delle obbligazioni di pagamento delle Società BU Investment (ovverosia: Investment Services S.p.A. in liquidazione, Investment & Development S.p.A., Mysine 2 S.r.l. in liquidazione, Cifin S.p.A. -oggi fusa per incorporazione in Investment & Development S.p.A.- e Mysine S.r.l. -oggi fusa per incorporazione in Investment & Development S.p.A.-), a prima richiesta scritta e rimossa ogni eccezione, rinunciando espressamente al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 del Codice Civile, in favore degli istituti creditori delle Società BU Investment, nei limiti dell'importo massimo di Euro 4,5 milioni (la "Prima Fideiussione").

Gabetti Property Solutions S.p.A. si era inoltre costituito fideiussore a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. relativamente all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Investment Services S.p.A. in liquidazione (per acollo del debito da Cifin S.p.A. ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. in liquidazione, su fido originario rilasciato a Brunilde S.p.A., società fusa per incorporazione in Cifin S.p.A.), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni (la "Seconda Fideiussione").

In data 1 agosto 2019 Marcegaglia Investments S.r.l. ha comunicato a Gabetti Property Solutions S.p.A. di aver acquistato parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione, e precisamente crediti chirografari per un importo di circa Euro 40,1 milioni.

In forza dell'acquisto di detti crediti chirografari, Marcegaglia Investments S.r.l. è subentrata a far data dal 31 luglio 2019:

- (i) in tutti i diritti ed obblighi vantati dagli istituti creditori cedenti ai sensi della Prima Fideiussione; nonché
- (ii) in tutti i diritti ed obblighi vantati da Intesa Sanpaolo S.p.A. ai sensi della Seconda Fideiussione.

L'importo massimo garantito a beneficio di Marcegaglia Investments S.r.l. ai sensi della fideiussione *sub*

(i) ammonta, per effetto del sopra indicato subentro, a circa Euro 2,2 milioni.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, inoltre, comunicato che a partire dalla data del 31 luglio 2019, l'importo massimo garantito dalla fideiussione *sub* (ii) deve intendersi pari ad Euro 420 mila.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, infine, comunicato che in merito alla eventuale escussione delle suddette fideiussioni ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei crediti sia ipotecari che chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

La data di scadenza originaria per il rimborso dei crediti vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo Ristrutturazione dei Debiti, era il 31 dicembre 2018; tale data di scadenza è stata prorogata dai Creditori BU Investment al 31 dicembre 2023 secondo le previsioni del detto Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Marcegaglia Investment ha, infine, comunicato che, a partire dalla data di scadenza prorogata (*i.e.*, il 31 dicembre 2023), qualora sussistano i presupposti per l'eventuale escussione delle fidejussioni, verranno discussi con la Società le tempistiche e le modalità per il recupero del credito di spettanza di Marcegaglia Investments S.r.l. nei limiti delle previsioni e dell'importo massimo garantito di cui alle relative fidejussioni.

Sulla base delle informazioni disponibili alla data di chiusura del bilancio 2018, Gabetti Property Solutions S.p.A. aveva provveduto alla riclassifica parziale tra i debiti finanziari dell'importo di euro 2,3 milioni dal fondo rischi e oneri per la garanzia prestata a favore degli istituti di credito finanziatori delle Società BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni).

Si segnala che in data 29 e 30 luglio 2019 la fidejussione accessoria al credito chirografario vantato da tali istituti nei confronti delle Società BU Investment, relativa alla porzione di detto credito non oggetto di cessione a favore di Marcegaglia Investments S.r.l., è stata escussa nei confronti della Gabetti Property Solutions S.p.A. da parte degli istituti di credito sia ipotecari sia chirografari delle Società BU Investment per l'importo di Euro 2,3 milioni.

Detto importo, su accordo delle parti, sarà corrisposto in quattro rate di pari importo, con scadenza del termine di pagamento della prima rata entro il 9 agosto 2019, della seconda rata entro il 31 maggio 2020, della terza rata entro il 31 maggio 2021 e della quarta e ultima rata entro il 31 maggio 2022.

La prima rata è stata pagata come in data 5 agosto 2019.

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

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

In data odierna il Consiglio di Amministrazione ha deliberato un'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013 relativo ai crediti NPL (*Non Performing Loans*) e riservato in sottoscrizione agli Istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di eseguire parzialmente tale aumento di capitale sociale per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di euro 779.998,72 (di cui massimi euro 34.000,45 a capitale e massimi euro 745.998,27 a sovrapprezzo), mediante emissione di massime n. 304.687 azioni ordinarie aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ad un prezzo di emissione per azione di euro 2,56.

Per effetto degli impegni assunti in data 20 giugno 2013 dagli Istituti di credito nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, tale *tranche* dell'aumento di capitale verrà interamente sottoscritta dalle Banche mediante utilizzo di parte dei crediti chirografari di categoria A vantati verso la Società.

L'esecuzione di tale *tranche* di aumento di capitale si prevede avverrà entro la fine del corrente esercizio.

*Evoluzione prevedibile della gestione*

Dopo aver raggiunto il riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria ed aver rafforzato le due attività storiche di Agency e Technical Services, sono stati avviati nuovi business come ad esempio la mediazione creditizia, l'amministrazione e gestione condominiale e le riqualificazioni, sui quali il Gruppo punta per il rafforzamento del suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

Grazie a questi elementi e alla capillarità della rete di agenzie sul territorio, continuerà la crescita del Gruppo. Anche tenuto conto della stagionalità del business, la società punta ad un percorso di crescita rispetto all'esercizio precedente con l'obiettivo di raggiungere nel complesso un risultato positivo.

**Milano, 12 novembre 2019**

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 2019 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

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

Marco Speretta

**Milano, 12 novembre 2019**