

# RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2022



## **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 euro 14.869.514,00 i.v.

C.F. e Registro delle Imprese di Milano 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. 9
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr.10
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr.11
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.12
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.20
Posizione finanziaria netta	Pagina nr.20
Andamento rispetto alle previsioni di budget	Pagina nr.23
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.24
Posizioni debitorie scadute	Pagina nr.25
Le Persone	Pagina nr.26
Avviamenti ed <i>impairment test</i>	Pagina nr.27
Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio	Pagina nr.27
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.28
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.30

## 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.

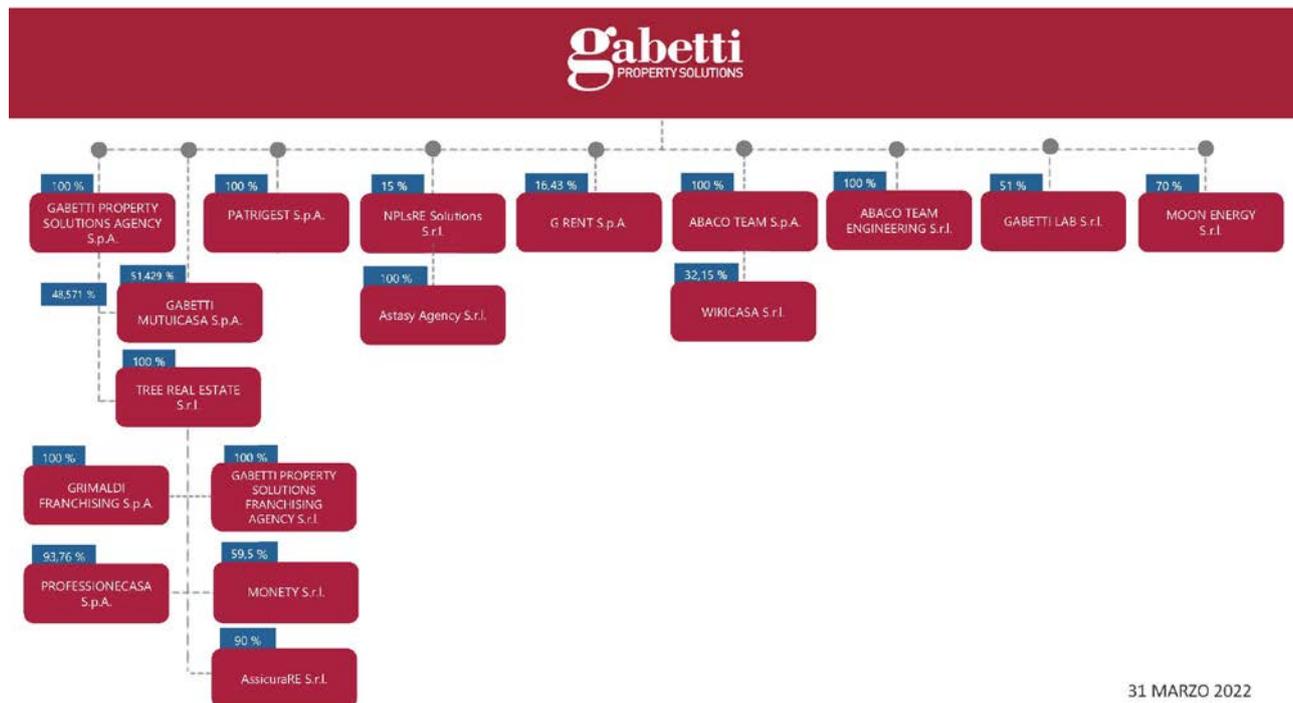
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Roberto Busso sempre entro determinati limiti di spesa.

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 31 marzo 2022



31 MARZO 2022

## 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 13/05/2022

Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
<b>MARCEGAGLIA HOLDING</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>	10,0%

## 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 della perdita dei primi tre mesi del 2022, risulta pari ad euro 29.972 mila (euro 30.294 mila al 31 dicembre 2021).

### *Azioni proprie*

Al 31 marzo 2022 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

### **Area di consolidamento**

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2021:

- In data 7 febbraio 2022 è stata costituita la società AssicuraRE S.r.l.. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 90% attraverso la controllata Tree Real Estate S.r.l..

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

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2022 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2021, al quale si rimanda.

**Conto economico consolidato di sintesi Conto economico consolidato di sintesi**
**GRUPPO GABETTI**
**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI**

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2022	01.01.2021
	31.03.2022	31.03.2021
<b>AGENCY e CORPORATE SERVICES</b>		
Ricavi da attività di agency	4.258	3.296
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	7.523	6.672
Altri proventi	77	187
Costi e spese operative	-10.765	-9.161
<b>EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)</b>	<b>1.093</b>	<b>994</b>
<b>REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>		
Ricavi network franchising immobiliare	4.432	2.891
Ricavi network condominio e tec	24.264	23.567
Ricavi network finanziario	1.989	1.829
Altri proventi	134	226
Costi e spese operative	-25.169	-25.465
<b>EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)</b>	<b>5.650</b>	<b>3.048</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>18</b>	<b>-17</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>6.761</b>	<b>4.025</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-67</b>	<b>-78</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>6.694</b>	<b>3.947</b>
Ammortamenti	-647	-603
Accantonamenti	0	-61
Svalutazioni	-1.289	-670
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-1.936</b>	<b>-1.334</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>4.758</b>	<b>2.613</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-71	-102
Proventi finanziari	12	7
Oneri finanziari	-253	-120
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-312</b>	<b>-215</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>4.446</b>	<b>2.398</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>-2.121</b>	<b>-1.136</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO</b>	<b>2.325</b>	<b>1.262</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)	31.03.2022	31.12.2021
Crediti finanziari	1.214	1.394
Debiti per imposte sul reddito	-546	-546
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	21.538	16.588
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>22.207</b>	<b>17.436</b>
Imposte anticipate e differite	4.304	4.304
Immobilizzazioni immateriali nette	9.451	9.518
Immobilizzazioni materiali nette	7.080	7.135
Partecipazioni	1.152	979
Altre attività	177	195
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>22.164</b>	<b>22.131</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.061	-2.060
Fondi a lungo termine	-2.643	-2.643
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>39.667</b>	<b>34.864</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	5.138	5.718
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-17.812	-8.252
Debiti finanziari a medio/lungo termine	21.184	10.723
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>8.510</b>	<b>8.189</b>
Capitale e riserve di terzi	6.400	4.244
Patrimonio netto del Gruppo	24.756	22.431
<b>Totale</b>	<b>39.667</b>	<b>34.864</b>

## Risultati consolidati e andamento delle aree di business

### *Analisi dei risultati*

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare italiano del 2021 ha evidenziato un forte rimbalzo del 35,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +34% nel settore Residenziale e +42% 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.

Nel corso 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.

Nei primi mesi del 2022 l'emergenza sanitaria è proseguita in maniera sempre più contenuta e già a partire dal 31 marzo 2022 le autorità Governative hanno dichiarato la fine dello stato di emergenza cominciando progressivamente ad eliminare alcune delle restrizioni anti-covid 19; nel contempo il peggioramento dello scenario internazionale avvenuto nei primi mesi del 2022 con lo scoppio della guerra in Ucraina sta acuendo gli impatti negativi sulla situazione macro-economica del paese che vede un innalzamento dei prezzi soprattutto in ambito energetico dovuto sia all'aumento dei costi delle materie prime, come gas e combustibili derivanti dal petrolio, sia all'aumento dei costi per le aziende che producono energia. Allo stato, l'andamento del mercato immobiliare non ha subito effetti di rilievo dal contesto macroeconomico sopra esposto, anche se è prevedibile un aumento dei tempi di vendita degli immobili dovuti all'attendismo delle famiglie nell'incertezza di intraprendere una spesa importante come l'acquisto di una casa.

In tale contesto, i ricavi operativi del Gruppo al 31 marzo 2022 ammontano ad euro 42,7 milioni, in crescita del 10% rispetto ad euro 38,7 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Al 31 marzo 2022 in crescita i ricavi di entrambe le linee di business, Agency e Corporate Services +17% ed Real Estate Network Services + 8% rispetto al 31 marzo 2021.

Rispetto a quanto successo nel 2021 dove l'incremento dei ricavi era diffuso su tutte le società del Gruppo e in modo particolare su Gabetti Lab nei primi mesi del 2022 si vede una crescita sostanzialmente omogenea in tutte le società del Gruppo. Crescono a due cifre percentuali i ricavi dell'Agency diretta, di Patrigest e di Abaco, con dati positivi anche in Monety e sicuramente prosegue il trend positivo del settore delle riqualificazioni energetiche (ecobonus 110%) che traina i ricavi di Gabetti Lab ed i ricavi del network franchising immobiliare anche grazie alle segnalazioni effettuate dalla rete.

Al 31 marzo 2022 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **6,7 milioni**, in forte crescita rispetto ad euro 4 milioni del 2021.

In miglioramento entrambe le linee di business anche a livello di EBITDA: l'Agency e Corporate Services grazie ad un ottimo trimestre di Patrigest, alla costante crescita di Abaco ed al proseguimento del recupero dell'Agency diretta (settore nel 2020 tra i più penalizzati dal covid) e la linea Real Estate Network Services con la crescita della segnalazione finanziaria, del network franchising e dei ricavi relativi alle riqualificazioni energetiche, grazie agli incentivi particolarmente favorevoli confermati dal Governo Italiano anche per il 2022 (ecobonus/sismabonus 110%).

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 4,8 milioni, in netta crescita rispetto al 31 marzo 2021 pari ad euro 2,6 milioni per gli effetti derivanti dal miglioramento dell'EBITDA sopra evidenziati; in crescita sono risultati gli ammortamenti e soprattutto la svalutazione crediti pari ad euro 1,3 milioni, rispetto ad euro 0,7 milioni del 2021, principalmente collegata all'aumento del volume di ricavi e ad alcune particolari posizioni creditorie di maggiore rischiosità. L'anno precedente vi era inoltre un accantonamento al fondo rischi per euro 0,1 milioni.

I costi operativi pari ad euro 35,9 milioni sono aumentati del 4% rispetto al 31 marzo 2021 (pari ad euro 34,6 milioni) essendo strettamente collegati alla crescita del volume di ricavi, che peraltro sono aumentati in modo più che proporzionale (+10%).

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 31 marzo 2022 è stato pari ad euro 1,1 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 1,0 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In continuo recupero è risultata l'Agency diretta, con ricavi che nei primi 3 mesi del 2022 sono stati in crescita del 29%. Tutti i settori hanno registrato performance positive, nel dettaglio: *Santandrea* +17%, *Corporate* +50%, *Portfolio M.* +19% e *Home Value* +33%. L'EBITDA è pari ad euro 0,1 milioni sostanzialmente allineato all'anno precedente.

Al 31 marzo 2022 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 12% rispetto al 2021, grazie al Property, al Facility e soprattutto ad Abaco Engineering con ricavi pari ad euro 1.676 mila, rispetto ad euro 424 mila del 31 marzo 2021; in riduzione invece è risultato l'Audit e soprattutto il Loans a seguito della conclusione del contratto delle perizie retail con un importante istituto di credito. L'EBITDA è pari ad euro 0,7 milioni in linea rispetto all'anno precedente.

I ricavi di Patrigest sono risultati in crescita del 26% rispetto all'anno precedente, a dimostrazione della corretta strada intrapresa dall'azienda con effetti positivi anche a livello di EBITDA che è tornato ad essere positivo, seppur leggermente, rispetto ad euro -0,1 milioni del 31 marzo 2021. Sempre più importanti le sinergie con Agency con ricavi nel 1° trimestre pari ad euro 0,15 milioni.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 5,65 milioni, in forte incremento rispetto ad euro 3,0 milioni del 31 marzo 2021.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, che conta n. 1.188 contratti al 31 marzo 2022, con una temporanea riduzione di n. 57 punti rispetto a fine 2021, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo.

Al 31 marzo 2022, grazie alle sinergie con Gabetti Lab, sono presenti euro 1,7 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da agenzie affiliate ai marchi detenuti da Tree Re in crescita rispetto ad euro 0,7 mila dello scorso anno. Prosegue con successo la vendita dei pacchetti “toolbox”, attività partita a fine 2020 e che nel corso del 2021 è stata sempre più arricchita e ampliata. L'EBITDA è stato pari ad euro 0,65 milioni, in crescita rispetto ad euro 0,5 milioni del 2021.

Prosegue bene l'attività di Gabetti Lab nella riqualificazione degli edifici, su cui è stata fatta nel 1° trimestre una ottimizzazione delle reti Condominio e Tec al fine di eliminare i punti poco attivi ed efficienti: al 31 marzo 2022 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 323 affiliati (n. 336 al 31 dicembre 2021) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 723 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 818 al 31 dicembre 2021).

Al 31 marzo 2022 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 24,3 milioni, in crescita rispetto ad euro 23,6 milioni del 2021 con un EBITDA pari ad euro 4,85 milioni, rispetto ad euro 2,5 milioni dell'anno precedente.

Nel 1° trimestre 2022 risulta in netta crescita anche l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso Money, società controllata da *Tree Real Estate* ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi. Al 31 marzo 2022 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 2,0 milioni, in crescita rispetto ad euro 1,8 milioni del 31 marzo 2021; anche l'EBITDA, pari ad euro 0,1 milioni, è risultato in miglioramento rispetto al sostanziale pareggio del 2021.

L'EBITDA della capogruppo è in sostanziale pareggio ed in linea rispetto all'anno precedente.

Al 31 marzo 2022 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 -0,1 milioni, sostanzialmente allineato rispetto a quello dell'esercizio precedente.

**L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 6,7 milioni, in forte miglioramento rispetto ad euro 3,9 milioni del 31 marzo 2021.**

Al 31 marzo 2022 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 1,9 milioni, di cui euro 0,5 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (euro 0,4 milioni al 31 marzo 2021) è risultata in crescita rispetto ad euro 1,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 0,6 milioni leggermente superiori rispetto al 31 marzo 2021 e maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 1,3 milioni, rispetto ad euro 0,7 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, soprattutto su Gabetti Lab a seguito dei maggiori ricavi e per alcune specifiche posizioni creditorie che hanno evidenziato una maggiore rischiosità.

Al 31 marzo 2022 non sono presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri (euro 0,1 milioni al 31 marzo 2021).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,3 milioni, in leggero peggioramento rispetto ad euro -0,2 milioni del 31 marzo 2021, dovuto principalmente a maggiori interessi passivi maturati sui nuovi finanziamenti accesi nel corso dei primi 3 mesi del 2022.

**Al 31 marzo 2022 il Risultato Lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro 2,3 milioni** (già considerati gli utili di competenza di terzi per euro 2,1 milioni) in netto miglioramento rispetto ad euro 1,3 milioni del 31 marzo 2021 a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

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 31 marzo 2022 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 1.093 mila, superiore rispetto ad euro 994 mila del 31 marzo 2021.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 11.780 mila, risultano in crescita del 18% rispetto ad euro 9.969 mila del 31 marzo 2021.

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

Tipologia	03/2022	03/2021	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	1.588	1.357	231	17%
Home Value	1.356	1.018	338	33%
Corporate	1.052	702	350	50%
Portfolio M.	262	220	42	19%
<b>TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA</b>	<b>4.258</b>	<b>3.297</b>	<b>961</b>	<b>29%</b>
Abaco	6.774	6.080	694	11%
Patrigest	748	592	156	26%
<b>TOT. RICAVI CONSULENZA E SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI</b>	<b>7.522</b>	<b>6.672</b>	<b>850</b>	<b>13%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>11.780</b>	<b>9.969</b>	<b>1.811</b>	<b>18%</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.

I ricavi della rete diretta (euro 4.258 mila al 31 marzo 2022, +29% rispetto ad euro 3.297 mila del 31 marzo 2021) evidenziano un andamento positivo in tutti i settori, nel dettaglio: *Luxury Santandrea* +17%, *Home Value* +33%, *Corporate* +50% e *Portfolio M.* +19%.

L'EBITDA dell'Agency diretta pari ad euro 138 mila risulta sostanzialmente allineato ad euro 165 mila dello scorso anno; i maggiori volumi di ricavi sono stati compensati da maggiori costi per segnalazioni da parte di terzi e maggiori riaddebiti di servizi corporate da parte della Capogruppo conseguenti all'incremento dell'attività.

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 31 marzo 2022 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 (+11%) i ricavi operativi pari ad euro 6.774 mila, rispetto ad euro 6.080 mila del 31 marzo 2021; in miglioramento il *Property* +18%, il *Facility* +85% e soprattutto Abaco Engineering (società di Ingegneria nata nel 2019 come spin off da Abaco) con ricavi pari ad euro 1.676 mila rispetto ad euro 424 mila del 2021; quest'ultima società opera prevalentemente nel business delle riqualificazioni energetiche che grazie agli incentivi fiscali quali 110% confermati anche per il 2022 sta vivendo un periodo molto prolifico.

In riduzione risulta invece sia l'*Audit* -34% che il *Loans* (-39%) quest'ultimo penalizzato dalla conclusione di un mandato rilevante.

L'EBITDA è risultato pari ad euro 692 mila in linea rispetto ad euro 685 mila di marzo 2021, con maggiori ricavi compensati da maggiori costi variabili a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business e da maggiori costi fissi legati al rafforzamento della struttura operativa necessaria a supportare i volumi di ricavo ed a internalizzare le migliori *expertises*, oltre all'aumento dei riaddebiti effettuati dalla capogruppo.

### Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 748 mila ed in decisa crescita (+26%) 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 infatti ad operare direttamente come esperto indipendente (attività che in passato rappresentava il core business dell'azienda). L'EBITDA al 31 marzo 2022 risulta positivo pari ad euro 37 mila ed in turnaround rispetto ad euro -76 mila dello scorso anno.

### *Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 31 marzo 2022 risulta pari ad euro 10.765 mila, in crescita (+18%) rispetto ad euro 9.161 mila del 31 marzo 2021 a seguito soprattutto del maggior volume di ricavi ed all'aumento dei riaddebiti di servizi corporate da parte della capogruppo.

## **REAL ESTATE NETWORK SERVICES**

La linea di business Real Estate Network Services che comprende la rete in franchising immobiliare (agenzie Gabetti, Grimaldi, Professionecasa), la rete Gabetti Condominio (amministratori di condominio) e Gabetti Tec (professionisti e imprese) ed il network creditizio relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety), al 31 marzo 2022, ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 5.650 mila, in netta crescita rispetto ad euro 3.048 mila di marzo 2021.

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

Tipologia/ Rete	03/2022	03/2021	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	4.432	2.891	1.541	53%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	24.264	23.567	697	3%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	1.989	1.829	160	9%
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>	<b>30.685</b>	<b>28.287</b>	<b>2.398</b>	<b>8%</b>

### Network franchising immobiliare

Al 31 marzo 2022 risultano sottoscritti 1.188 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	31/03/2022 Contratti sottoscritti	31/12/2021 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	656	674
Professionecasa	318	337
Grimaldi Franchising Immobiliare	214	234
<b>TOTALE</b>	<b>1.188</b>	<b>1.245</b>

Nel corso del primo trimestre 2022 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, nonostante una temporanea riduzione di punti rispetto a fine 2021, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo.

A partire da gennaio 2022 è stata riorganizzata la rete dei due brand Gabetti e Grimaldi e così come avvenuto in precedenza su Professionecasa, sono state create due strutture dedicate e specializzate per ciascuna rete e non più strutture condivise come risultava in precedenza; l'obiettivo è favorire una maggiore crescita e sviluppo dei punti, oltre ad una forte spinta verso una "Brand Identity" specifica, connotata da elementi fortemente distintivi.

I tre brand hanno sviluppato negli ultimi anni 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 arricchito grazie ad un'importante convenzione sottoscritta 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 31 marzo 2022 sono oltre 650 i contratti relativi al nuovo toolbox (559 al 31 dicembre 2021).

Nel corso del 2021 è 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 31 marzo 2022 risultano in essere n. 4 contratti con l'obiettivo di aprire n. 40 store in cinque anni. Nel corso dell'anno sono stati pianificati importanti investimenti informatici a supporto del progetto.

I ricavi operativi da franchising, relativi alle tre reti, Gabetti, Grimaldi, Professionecasa sono stati pari ad euro 4.432 mila, in crescita del 53% rispetto ad euro 2.891 mila del 31 marzo 2021. Nel 1° trimestre 2022 sono presenti euro 1.693 mila di ricavi relativi a segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche rispetto ad euro 739 mila dello stesso periodo dello scorso anno (anche senza questa voce i ricavi sarebbero stati comunque in crescita del 27%).

L'EBITDA al 31 marzo 2022 è stato pari ad euro 651 mila, in crescita rispetto ad euro 509 mila dell'anno precedente.

### *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).

Ottimizzate nel 1° trimestre le reti al fine di eliminare i punti poco attivi ed efficienti, al 31 marzo 2021 la rete Gabetti Condominio è composta da n. 323 affiliati (n. 336 al 31 dicembre 2021) mentre la rete Gabetti Tec è composta da n. 723 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 818 al 31 dicembre 2021).

Al 31 marzo 2022 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 407 mila inferiori rispetto ad euro 459 mila del 31 marzo 2021; in incremento invece sono risultati i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come “General Contractor” nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 23.857 mila, rispetto ad euro 23.108 mila dello stesso periodo dello scorso anno; quest’attività sta beneficiando, così come avvenuto nel 2021, degli incentivi fiscali introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%) confermati anche nel 2022.

L’EBITDA al 31 marzo 2022 è pertanto pari ad euro 4.853 mila, rispetto ad euro 2.524 mila dello scorso anno grazie prevalentemente a minori costi variabili rispetto alla fase di avvio del progetto.

### *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, 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.

Al 31 marzo 2022 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 1.989 mila in crescita del 9% rispetto ad euro 1.829 mila di marzo 2021 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 87 milioni di euro (77 milioni di euro l’anno precedente).

L’EBITDA al 31 marzo 2022 è stato pari ad euro 77 mila, in miglioramento ed in tournaround rispetto ad euro -40 mila dell’anno precedente; con la fusione per incorporazione di Mutuisi avvenuta a marzo 2021, sono cominciate a manifestarsi sinergie ed economie di scala con impatti positivi sui margini.

La rete commerciale dei mediatori al 31 marzo 2022 è pari a n. 154 unità (n. 149 al 31 dicembre 2020). Lo step a cui sta già lavorando la Società è incrementare la produttività dei mediatori valorizzando i migliori, cercando anche di migliorare oltre al volume erogato anche 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 31 marzo 2022 risulta pari ad euro 25.169 mila, inferiore rispetto ad euro 25.465 mila del 31 marzo 2021, prevalentemente a seguito di minori costi variabili su Gabetti Lab legati ad un sistema incentivante meno oneroso per la società; in crescita invece i riaddebiti dei servizi corporate da parte della capogruppo a seguito dell'incremento importante dei volumi.

## **CAPOGRUPPO**

Al 31 marzo 2022 l'EBITDA della capogruppo è in sostanziale pareggio, pari ad euro +18 mila, leggermente migliore rispetto ad euro -17 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente grazie prevalentemente a maggiori riaddebiti di servizi corporate effettuati verso le società controllate del Gruppo.

## **ALTRI BUSINESS**

Al 31 marzo 2022 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 67 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in leggero miglioramento rispetto ad euro -78 mila del 31 marzo 2021, legato principalmente a maggiori incassi di interessi di mora e minori costi per consulenze legali.

## **Struttura Patrimoniale Finanziaria**

### *Patrimonio Netto*

Al 31 marzo 2022 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 24.756 mila (euro 22.431 mila al 31 dicembre 2021), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 6.400 mila (euro 4.244 mila al 31 dicembre 2021) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 31.156 mila (euro 26.675 al 31 dicembre 2021).

### *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>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
A - Disponibilità liquide	153	115
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	15.905	6.441
C - Altre attività finanziarie correnti	1.753	1.696
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>17.812</b>	<b>8.252</b>
E - Debito finanziario corrente	-2.140	-4.123
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.410	0
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-3.550</b>	<b>-4.123</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>14.262</b>	<b>4.129</b>
I - Debito finanziario non corrente	-16.452	-6.000
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>-16.452</b>	<b>-6.000</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16</b>	<b>-2.190</b>	<b>-1.871</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.588	-1.595
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-4.732	-4.723
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-6.320</b>	<b>-6.318</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-8.510</b>	<b>-8.189</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2022 ammonta ad euro 8,5 milioni, composto per euro 3,55 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 16,45 milioni non correnti al netto di euro 17,8 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,3 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 2,2 milioni in leggero incremento per € 0,3 M rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente dovuto alla gestione finanziaria (aumento di capitale verso Wikicasa e distribuzione dividendi verso terzi di Gabetti Lab) che ha assorbito più dei flussi generati dalla gestione operativa.

L'indebitamento non corrente al 31 marzo 2022 include:

- l'importo di euro 4,95 milioni relativo a due mutui chirografari concessi da un istituto di credito e con garanzia SACE all'80%; tali mutui sono stati erogati a gennaio 2022 per un importo totale di euro 6,5 milioni con scadenza a 5 anni ed a tasso fisso; nella parte corrente sono presenti euro 1,3 milioni relativi alla quota scadente entro 12 mesi.
- l'importo di euro 11,5 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine concesso dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

I debiti finanziari correnti pari ad euro 2,1 milioni comprendono debiti per euro 1,9 milioni relativi ad un contratto di reverse factoring, oltre all'ultima tranche, pari ad euro 0,25 milioni, relativi all'acquisizione di Mutuisi S.r.l.

Nell'indebitamento finanziario corrente sono inoltre compresi euro 1,3 milioni relativi alla quota a breve dei mutui chirografari in essere di cui sopra, oltre ad euro 0,1 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Al 31 marzo 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,9 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Alla data del 31 marzo 2022 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

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:

<b>Dichiarazione sull'indebitamento</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
A - Disponibilità liquide	19	11
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	3.570	968
C - Altre attività finanziarie correnti	1.240	1.237
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>4.829</b>	<b>2.216</b>
E - Debito finanziario corrente	-3.268	-5.739
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-90	-200
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-3.358</b>	<b>-5.939</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>1.471</b>	<b>-3.723</b>
I - Debito finanziario non corrente	-11.500	-6.000
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>-11.500</b>	<b>-6.000</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16</b>	<b>-10.029</b>	<b>-9.723</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-737	-693
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.338	-1.132
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-2.075</b>	<b>-1.825</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-12.104</b>	<b>-11.548</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" della Capogruppo al 31 marzo 2022 ammonta ad euro 12,1 milioni, composto per euro 3,4 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 11,5 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 4,8 milioni di liquidità, oltre ad euro 2,1 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 10,0 milioni, con un incremento di euro 0,3 milioni rispetto ad euro 9,7 milioni del 31 dicembre 2021 a seguito principalmente di maggiori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate.

L'indebitamento non corrente al 31 marzo 2022 include l'importo di euro 11,5 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l.; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

Al 31 marzo 2022 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,8 milioni per crediti di firma e carte di credito.

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

Il risultato del 1° trimestre 2022 è superiore sia a livello di ricavi, sia a livello di margini (EBITDA, EBIT, Risultato Lordo) rispetto alle previsioni di budget.

Risultano superiori alle previsioni di budget tutte le società del Gruppo a conferma delle strategie impostate in questi anni.

Anche dal punto di vista finanziario il consuntivo è stato superiore alle previsioni, seppur con un miglioramento meno pronunciato rispetto a quanto avvenuto dal punto di vista economico, a causa soprattutto delle dinamiche collegate ai progetti di riqualificazione energetica che scontano una dilazione temporale tra la manifestazione economica e quella finanziaria.

Per la restante parte dell'anno, tra l'altro quella che dal punto di vista della stagionalità del business è più rilevante, si prevede possa esserci ancora un trend positivo.

Il trend sarà influenzato anche dall'evoluzione dell'emergenza sanitaria e dall'andamento della crisi internazionale che sta avvenendo con lo scoppio della guerra in Ucraina che potrebbe avere effetti anche sul mercato immobiliare.

Il Gruppo Gabetti monitorerà attentamente e costantemente l'evoluzione di tali fenomeni per intervenire prontamente qualora necessario adottando gli opportuni correttivi.

## 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 31/03/2022

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.	280	15		133	11	111	1	
Npls Re_Solutions S.r.l.		38		44		18		
G Rent S.p.A.		91			27			
<b>Totale collegate</b>	<b>280</b>	<b>144</b>		<b>177</b>	<b>38</b>	<b>129</b>	<b>1</b>	
<b>Società consociate</b>								
Astasy Agency S.r.l.		7		209		48		
Marcegaglia Holding S.p.A. (già Marfin S.r.l.)		149			52			
Canonici Salvatore				10		2		
Canonici Andrea				26		4		
Euro Energy Group S.r.l.		6			4			
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		112			52			
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.		20						
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.		87			32			
Marcegaglia Investments S.r.l.			11.590					90
Marcegaglia Plates S.r.l.		19			7			
Marcegaglia Specialties S.r.l.		92			36			
Marcegaglia Ravenna S.p.A.		121			50			
Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.A.		11			8			
<b>Totale consociate</b>		<b>624</b>	<b>11.590</b>	<b>245</b>	<b>241</b>	<b>54</b>		<b>90</b>
<b>TOTALE</b>	<b>280</b>	<b>768</b>	<b>11.590</b>	<b>422</b>	<b>279</b>	<b>183</b>	<b>1</b>	<b>90</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>2.835</b>	<b>159.167</b>	<b>26.322</b>	<b>137.565</b>	<b>42.336</b>	<b>32.749</b>	<b>30</b>	<b>219</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>44%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	<b>41%</b>

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2022

	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.	397	2.312		93	553	46	8	
Tree Real Estate S.r.l.	2.817	862		169	211	1	17	
Gabetti Agency S.p.A.	14.933	5.709		684	821	130	118	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		732	3.263	331	86			26
Patrigest S.p.A.		507		4	154			
Gabetti Franchising S.r.l.		451		49	273			
Grimaldi Franchising S.p.A.		83		82	73			
Professionecasa S.p.A.		476		174	63			
Abaco Engineering S.r.l.	457	145			6		3	
Monety S.r.l.		317		558	43			
Gabetti Lab S.r.l.		3.553	4		55			3
Moon Energy S.r.l.	149	6			6			
<b>Totale controllate</b>	<b>18.753</b>	<b>15.153</b>	<b>3.267</b>	<b>2.144</b>	<b>2.344</b>	<b>177</b>	<b>146</b>	<b>29</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		15			11			
Npls Re Solutions S.r.l.		26			-			
G Rent S.p.A.		120			19			
<b>Totale collegate</b>	<b>-</b>	<b>161</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				10		2		
Marcegaglia Investments S.r.l.			11.590					90
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.590</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>90</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18.753</b>	<b>15.314</b>	<b>14.857</b>	<b>2.154</b>	<b>2.374</b>	<b>179</b>	<b>146</b>	<b>119</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>19.993</b>	<b>16.550</b>	<b>16.933</b>	<b>5.813</b>	<b>2.377</b>	<b>1.182</b>	<b>151</b>	<b>141</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>94%</b>	<b>93%</b>	<b>88%</b>	<b>37%</b>	<b>99%</b>	<b>15%</b>	<b>97%</b>	<b>84%</b>

## Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 10.180 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi (a volte in ritardo rispetto alle scadenze previste)/pagamenti, mentre non risultano debiti tributari, finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 232 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 31 marzo 2022 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2021
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	53	52	53
GABETTI AGENCY S.p.A.	45	42	44
PATRIGEST S.p.A.	11	13	11
ABACO TEAM S.p.A.	79	80	80
ABACO ENGINEERING S.r.l.	6	3	1
TREE REAL ESTATE S.r.l.	3	14	14
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	8	0	0
PROFESSIONECASA S.p.A.	3	2	2
GRIMALDI FRANCHISING S.p.A.	5	0	0
MONETY S.r.l.	17	19	22
GABETTI LAB S.r.l.	25	29	16
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>243</b>

	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2021
DIRIGENTI	16	16	15
QUADRI	27	26	26
IMPIEGATI	179	179	170
PORTIERI	33	33	32
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>243</b>

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 109 collaboratori autonomi (n. 112 unità a fine esercizio 2021) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel *Gruppo Tree Real Estate* n. 51 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 45 collaboratori a fine esercizio 2021); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 24 collaboratori autonomi (n. 14 risorse a fine esercizio 2021); in *Patrigest S.p.A.* operano n. 11 collaboratori autonomi (n. 11 collaboratori a fine 2021), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 23 collaboratori autonomi (n. 15 collaboratori a fine 2021), in *Monety S.r.l.* operano n. 3 collaboratori autonomi e n. 149 consulenti del credito (n. 3 collaboratore e n. 149 consulenti del credito a fine 2021), in *Gabetti Lab S.r.l.* operano n. 12 collaboratori autonomi (n. 12 unità a fine esercizio 2021).

## Avviamenti e impairment test

Al 31 marzo 2022 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 Mutuisci (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 235 mila.

Nei primi 3 mesi dell'esercizio 2022 gli Amministratori non hanno rilevato alcun *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate e di Npls Re\_Solutions S.r.l.. Pertanto non si è reso necessario l'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2021.

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 nel 1° trimestre dell'esercizio

In data 17 gennaio 2022 il Gruppo ha ottenuto un finanziamento per due società, Abaco Team e Gabetti Franchising, per supportare la crescita in modo indipendente dal supporto del socio di riferimento. L'operazione si è perfezionata con un istituto di credito italiano con il supporto di Azimut Direct. Il finanziamento dell'importo di euro 6,5 milioni è assistito da Garanzia SACE ed ha una durata di 5 anni e i proventi verranno impiegati come previsto nei piani strategici di Abaco Team e Gabetti Franchising.

In data 7 febbraio 2022 è stata costituita AssicuraRe s.r.l. partecipata al 90% dal Gruppo; tale società ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di brokeraggio assicurativo e si occuperà di tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate: polizze a protezione delle famiglie che sottoscrivono mutui, polizze per la locazione protetta, polizze a copertura dei rischi sulle donazioni, fidejussioni per le caparre confirmatorie, polizze CAR e decennali postume, nonché prodotti innovativi con una forte componente tecnologica legati alla casa e alle famiglie.

In data 15 febbraio 2022 l'assemblea dei soci di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare, a pagamento, in via scindibile e per tranches, il capitale sociale per massimi nominali euro 55.814,37, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 1.944.185,63, da offrirsi in opzione ai soci in proporzione alla partecipazione rispettivamente detenuta, con diritto di prelazione dei soci medesimi sulla parte del capitale sociale rimasta eventualmente inoptata, ai sensi dell'art. 2481-bis, comma 2, c.c.; l'aumento è strutturato in tre diverse tranche e precisamente:

-- una prima tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 con Termine per il diritto di Sottoscrizione entro trenta giorni dalla formale offerta in sottoscrizione (i.e. 3 aprile 2022) e Termine per la Prelazione entro il quinto giorno successivo dalla scadenza del Termine per il diritto di Sottoscrizione (i.e. 8 aprile 2022);

- una seconda tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 sottoscrivibile a far data dal 1° settembre 2022 con Termine per il diritto di Sottoscrizione al 30 settembre 2022 e Termine per la Prelazione al 7 ottobre 2022;
- una terza tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 sottoscrivibile a far data dal 1° gennaio 2023 con Termine per il diritto di Sottoscrizione al 31 gennaio 2023 e Termine per la Prelazione al 7 febbraio 2023;
- il termine finale dell'aumento è fissato al 7 febbraio 2023.

Per quanto riguarda la pandemia Covid 19, che ha interessato il 2020 ed è proseguita anche nel 2021 e nei primi mesi del 2022, il Gruppo ha monitorato 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. Sono continuate 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.

Per tutto il 2021 e i primi mesi del 2022, rispettando tutti i protocolli sanitari, tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo sono stati 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.

Anche la crisi che ha portato al conflitto Russo/Ucraino potrebbe avere impatti negativi sulla situazione macro-economica del Paese e sul mercato immobiliare.

Al momento dell'approvazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2022, non risultano effetti negativi rilevanti sul business della Società.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del trimestre ed evoluzione prevedibile della gestione**

In data 29 aprile 2022 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato e consolidato 2021.

L'Assemblea, sempre in sede ordinaria, ha anche deliberato di approvare i Piani di Stock Option a favore degli Amministratori esecutivi, Dirigenti con Responsabilità Strategiche, Dirigenti e quadri della Società e/o delle sue Controllate. I Piani di Stock Option sono relativi rispettivamente, ai periodi 2022-2024 e 2022-2026 e prevedono l'assegnazione, al verificarsi di specifiche condizioni entro i termini previsti nei piani, a favore dei beneficiari di un ammontare complessivo massimo di n. 2.860.000 opzioni che attribuiranno, nei periodi di esercizio e ai prezzi fissati, il diritto di sottoscrivere azioni ordinarie della Società nel rapporto di n. 1 azione per ogni n. 1 opzione esercitata.

L'Assemblea degli Azionisti ha, quindi, deliberato, in sede straordinaria, la modifica dell'art. 5 dello statuto sociale al fine di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443, comma 2, cod. civ., la facoltà di aumentare il capitale sociale a servizio dei Piani di Stock Option di cui anzidetto.

A fine aprile 2022 il Gruppo ha ottenuto due ulteriori finanziamenti su Abaco Team e Gabetti Franchising. L'operazione si è perfezionata con un istituto di credito italiano con il supporto di Azimut Direct. Il finanziamento dell'importo di euro 3,5 milioni è assistito da Garanzia SACE ed ha una durata di 5 anni.

*Evoluzione prevedibile della gestione*

Nel rispetto delle azioni previste, il Gruppo sta affrontando un percorso di crescita puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

Il Gruppo punta anche nel 2022 a confermare i risultati estremamente positivi del 2021, continuando laddove possibile un'ulteriore crescita sia in termini di fatturato sia in termini di marginalità grazie anche ai nuovi business come la riqualificazione sostenibile degli edifici, semprechè gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dal peggioramento della crisi internazionale o dal riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria non influenzino il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

**Milano, 13 maggio 2022**

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 31 marzo 2022 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

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

Marco Speretta

**Milano, 13 maggio 2022**