



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 2019



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 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

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.11 |
| Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata | Pagina nr.12 |
| Risultati consolidati e andamento delle aree di business | Pagina nr.13 |
| Struttura patrimoniale e finanziaria | Pagina nr.19 |
| Posizione finanziaria netta | Pagina nr.19 |
| Accordo di ristrutturazione dei debiti | Pagina nr.22 |
| Andamento rispetto alle previsioni di budget | Pagina nr.23 |
| Rapporti con parti correlate | Pagina nr.23 |
| Posizioni debitorie scadute | Pagina nr.24 |
| Le Persone | Pagina nr.25 |
| Avviamenti ed <i>impairment test</i> | Pagina nr.26 |
| Operazioni rilevanti avvenute nei primi tre mesi dell'esercizio | Pagina nr.26 |
| Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione | Pagina nr.27 |
| Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari | Pagina nr.28 |

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.

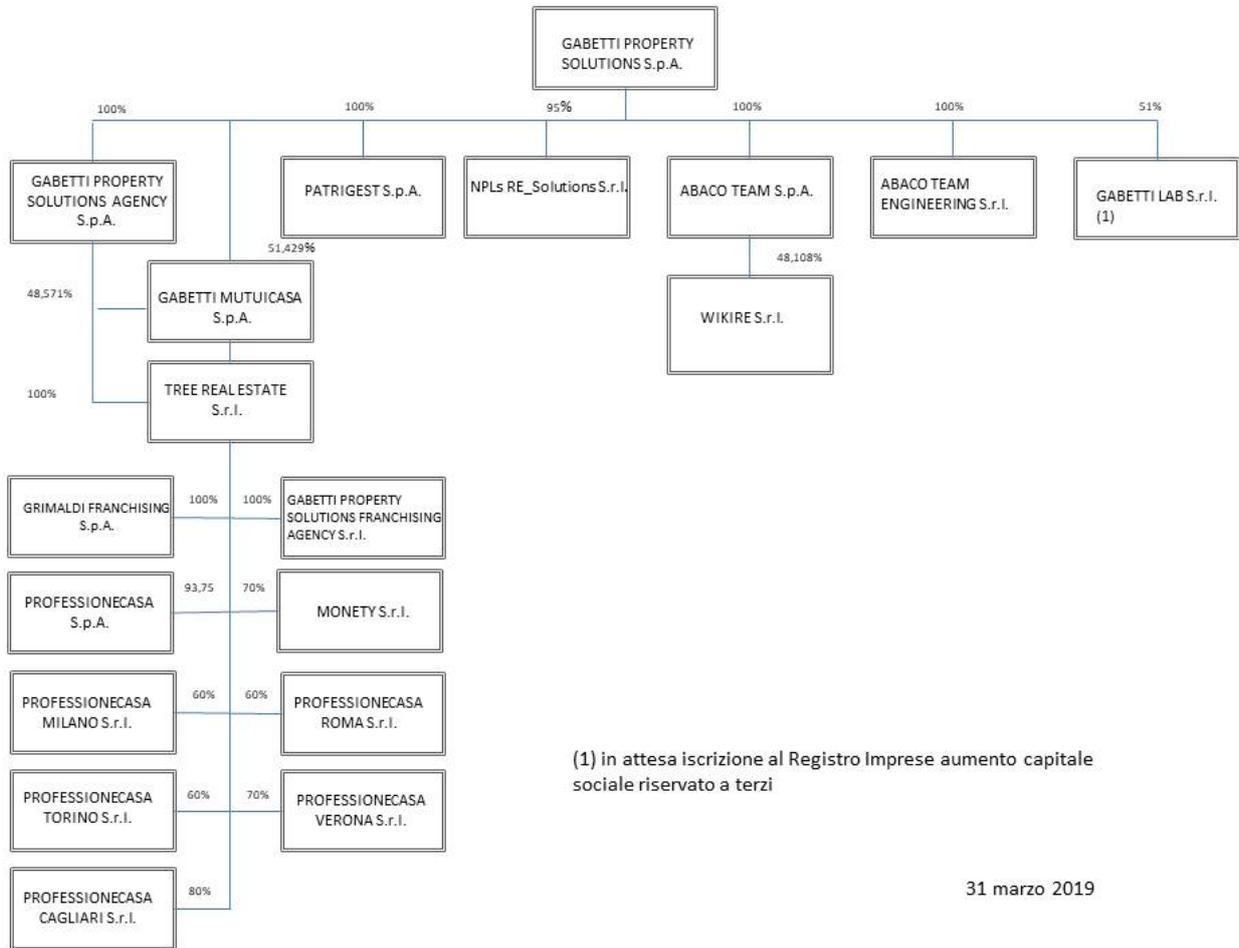
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

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 31 marzo 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 13/05/2019 | |
|---|---|
| Azionista | % di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto |
| FIN.MAR S.r.l. - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l. | 33,145% |
| ALESSANDRO GATTI - 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 tre mesi del 2019, risulta pari ad euro 22.175 mila (euro 22.528 mila al 31 dicembre 2018).

Azioni proprie

Al 31 marzo 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%;
- 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%;
- 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%.

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 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.

I dati e le valutazioni effettuate rispecchiano la miglior stima sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

Adozione nuovi principi

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. 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 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 e 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:

| Diritto d'uso | Valore iniziale | Ammortamento | Valore finale |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di euro)</i> | All'1.1.2019 | 1.1.19-31.3.19 | Al 31.3.2019 |
| Contratti di locazione immobiliare | 5.013 | -360 | 4.653 |
| Noleggio flotta aziendale | 517 | -48 | 469 |
| Macchine elettroniche | 20 | -1 | 19 |
| Totale | 5.550 | -409 | 5.141 |

| Passività finanziaria | Valore iniziale | Riduzione per pagamento canoni | Oneri finanziari | Valore finale |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------|------------------|---------------|
| <i>(importi in migliaia di euro)</i> | All'1.1.2019 | 1.1.19-31.3.19 | 1.1.19-31.3.19 | Al 31.3.2019 |
| Contratti di locazione immobiliare | 5.013 | -338 | 2 | 4.677 |
| Noleggio flotta aziendale | 517 | -51 | 0 | 466 |
| Macchine elettroniche | 20 | -1 | 0 | 19 |
| Totale | 5.550 | -390 | 2 | 5.162 |

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 31.03.2019 | 01.01.2018 31.03.2018 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| AGENCY SERVICES | | |
| Ricavi da attività di agency | 5.247 | 4.642 |
| Altri proventi | 221 | 249 |
| Costi e spese operative | -4.985 | -4.651 |
| EBITDA AGENCY SERVICES - (A) | 483 | 240 |
| TECHNICAL SERVICES | | |
| Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari | 5.811 | 4.956 |
| Altri proventi | 95 | 60 |
| Costi e spese operative | -5.633 | -4.871 |
| EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B) | 273 | 145 |
| FINANCIAL SERVICES | | |
| Ricavi per segnalazione finanziaria | 662 | 353 |
| Altri proventi | 62 | 0 |
| Costi e spese operative | -822 | -467 |
| EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C) | -98 | -114 |
| EBITDA CAPOGRUPPO - (D) | 52 | -203 |
| EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D) | 710 | 68 |
| EBITDA ALTRI BUSINESS - (E) | -122 | -124 |
| EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E) | 588 | -56 |
| AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI | | |
| Ammortamenti | -655 | -510 |
| Accantonamenti | -315 | 0 |
| Svalutazioni | -461 | -300 |
| AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI | -1.431 | -810 |
| EBIT - RISULTATO OPERATIVO | -843 | -866 |
| Proventi ed oneri da partecipazioni | -71 | -70 |
| Proventi finanziari | 10 | 18 |
| Oneri finanziari | -74 | -64 |
| PROVENTI E ONERI FINANZIARI | -135 | -116 |
| RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI | -978 | -982 |
| (UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI | 30 | 64 |
| RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO | -948 | -918 |

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

| GRUPPO GABETTI | | |
|---|---------------|---------------|
| DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA | | |
| (Dati in migliaia di Euro) | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
| Crediti finanziari (quota a breve) | 2.500 | 2.689 |
| Debiti per imposte sul reddito | -26 | -26 |
| Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti | 6.836 | 7.313 |
| Capitale netto di funzionamento | 9.310 | 9.976 |
| Imposte anticipate e differite | 3.155 | 3.155 |
| Immobilizzazioni immateriali nette | 9.468 | 9.596 |
| Immobilizzazioni materiali nette | 6.181 | 1.029 |
| Partecipazioni | 675 | 746 |
| Altre attività | 212 | 176 |
| Attività (passività) fisse nette | 19.691 | 14.702 |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | -1.796 | -1.758 |
| Fondi a lungo termine | -2.199 | -2.199 |
| Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento | 25.006 | 20.721 |
| Coperto da: | | |
| Debiti finanziari a breve termine | 2.816 | 1.204 |
| Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve | -9.183 | -9.311 |
| Debiti finanziari a medio/lungo termine | 20.013 | 16.540 |
| Indebitamento finanziario netto | 13.646 | 8.433 |
| Capitale e riserve di terzi | 154 | 122 |
| Patrimonio netto del Gruppo | 11.206 | 12.166 |
| Totale | 25.006 | 20.721 |

Risultati consolidati e andamento delle aree di business

Analisi dei risultati

Al 31 marzo 2019 prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi operativi del Gruppo, complessivamente pari ad euro 12,1 milioni, in crescita del 18% rispetto ad euro 10,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente sia sui nuovi business che in quelli tradizionali.

Si registra un miglioramento in tutti i settori: +12% nell'*Agency*, positiva sia per la parte diretta che per la parte franchising e +18% nei *Technical Services* con crescite in *Abaco*, *Npls Re_Solutions* e nella nuova società *Gabetti Lab* costituita a fine 2018.

Prosegue la forte crescita (+105%) dei ricavi dell'attività del settore *Financial Services* attraverso *Monety S.r.l.*, i cui ricavi al 31 marzo 2019 sono stati pari ad euro 0,7 milioni (euro 0,4 milioni al 31 marzo 2018).

Si ricorda che i dati relativi al primo trimestre sono parzialmente rappresentativi di una tendenza dell'intero esercizio per effetto della stagionalità che caratterizza il business del Gruppo.

Al 31 marzo 2019 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 0,7 milioni, in netta crescita rispetto a quello realizzato al 31 marzo 2018 pari ad euro 0,1 milioni. Si evidenzia che l'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 ha portato un effetto positivo sull'EBITDA del 1° trimestre 2019 per euro 0,4 milioni (minori costi per godimento beni di terzi e maggiori ammortamenti e oneri finanziari); al netto di tale effetto l'EBITDA sarebbe stato pari ad euro 0,3 milioni comunque superiore di euro 0,2 milioni rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -0,8 milioni, allineato rispetto al 31 marzo 2018; il miglioramento dell'EBITDA è infatti controbilanciato dalla crescita nella voce ammortamenti per euro 0,1 milioni (maggiori ammortamenti legati all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 pari ad euro 0,4 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 0,3 milioni (non presenti al 31 marzo 2018) e da maggiori svalutazione crediti per euro 0,2 milioni, a seguito di accantonamenti prudenziali dovuti ad un maggiore stock di crediti conseguenti l'incremento del fatturato.

I costi operativi sono aumentati del 15%, meno che proporzionalmente rispetto all'incremento del volume dei ricavi (pari al +18%).

Nel dettaglio per linea di *business*, l'EBITDA *Agency* al 31 marzo 2019 è stato pari ad euro 0,5 milioni, in crescita rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente pari ad euro 0,2 milioni; al netto dell'effetto dovuto dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 il risultato del 1° trimestre 2019 sarebbe stato sostanzialmente allineato rispetto allo stesso periodo dello scorso anno anche tenuto conto di un maggior assorbimento di costi della capogruppo.

I ricavi della rete diretta risultano in crescita nel settore *Santandrea* +37% e nel settore delle *Nuove Costruzioni e Frazionamenti* +27% mentre sono in leggero ritardo -4% nel settore *Corporate*.

Non ancora a regime le agenzie dirette *ProfessioneCasa* di *Milano*, *Torino*, *Roma* e *Verona* (quest'ultima costituita a fine 2018), società controllate da *Tree Real Estate* e che al 31 marzo 2019 evidenziano ricavi per euro 0,1 milioni (euro 0,2 milioni al 31 marzo 2018); si segnala inoltre che è stata costituita nei primi mesi del 2019 la società *ProfessioneCasa Cagliari* con l'obiettivo di aprire il punto vendita nel corso del 1° semestre del 2019.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, che conta 1.103 contratti al 31 marzo 2019, con una temporanea riduzione di 3 punti rispetto a fine 2018, 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.

Nel primo trimestre 2019 sono stati sottoscritti 31 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi.

L'EBITDA della linea di business *Technical Services* è risultata pari ad euro 0,3 milioni, in crescita rispetto ad euro 0,1 milioni del 31 marzo 2018.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di *Abaco*, con ricavi operativi in crescita del 7% rispetto al 31 marzo 2018, grazie soprattutto al consolidamento delle proprie linee di business con particolare riferimento all'attività dell'*Hse Energy* (+58%), dell'*Audit* (+16%), del *Property* (+11%) e dei *Loans* (+10%). 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 31 marzo i ricavi di Gabetti Lab sono pari ad euro 0,6 milioni con un EBITDA già positivo pari ad euro 0,1 milioni.

In ritardo (-32%) i ricavi di *Patrigest* prevalentemente per un effetto di stagionalità; la società ha rifocalizzato il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare; a partire dal 2019, grazie a un cambiamento della normativa di riferimento, Patrigest potrà anche tornare a lavorare direttamente sull'attività di esperto indipendente con benefici sul conto economico.

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 31 marzo 2019 pari ad euro 0,2 milioni (euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2018) con un EBITDA in pareggio (negativo per euro 0,1 milioni nel 1° trimestre 2018).

In grande crescita anche l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso *MONETY*, società controllata da *Tree Real Estate* operativa solo dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari. L'EBITDA al 31 marzo 2019 risulta ancora negativo per euro 0,1 milioni (sostanzialmente in linea rispetto al 31 marzo 2018) ma con una forte crescita del volume dei ricavi +105% pari ad euro 0,7 milioni (euro 0,4 milioni al 31 marzo 2018), che si ritiene possa portare ad un risultato positivo entro la fine dell'esercizio.

L'EBITDA della capogruppo è risultato positivo per euro 0,1 milioni rispetto ad euro -0,2 milioni del 31 marzo 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 0,1 milioni. Al netto di tale variazioni i costi della capogruppo sarebbero comunque in riduzione rispetto al 1° trimestre 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 31 marzo 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 -0,1 milioni in linea rispetto a quello dell'esercizio precedente.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 0,6 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -0,1 milioni del 31 marzo 2018.

Al 31 marzo 2019 si registra una crescita del 77% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 1,4 milioni, rispetto ad euro 0,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, di cui euro 0,4 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 0,7 milioni in leggera crescita rispetto ad euro 0,5 milioni del 31 marzo 2018 (di cui euro 0,4 milioni relativi al nuovo IFRS 16 che compensano l'ammortamento del *goodwill* allocato ad *asset* della CGU Tree Real Estate per euro 0,3 milioni terminato nel 1° trimestre 2018) e svalutazioni di crediti commerciali pari ad euro 0,5 milioni, in crescita rispetto ad euro 0,3 milioni dell'esercizio precedente, a seguito di accantonamenti prudenziali dovuti ad un maggiore stock di crediti conseguenti l'incremento del fatturato.

Al 31 marzo 2019 sono stati effettuati accantonamenti per rischi e oneri per euro 0,3 milioni (non presenti nel 2018).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,1 milioni, in linea rispetto al 31 marzo 2018.

Al 31 marzo 2019 il risultato lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,9 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 30 mila) sostanzialmente allineato rispetto al risultato del 31 marzo 2018 nonostante l'accantonamento al fondo rischi e oneri pari ad euro 0,3 milioni effettuato nel 1° trimestre del 2019. L'effetto economico complessivo al 31 marzo 2019 derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 è pari ad euro -21 mila, derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 390 mila, maggiori ammortamenti per euro 409 mila e maggiori oneri finanziari per euro 2 mila.

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 31 marzo 2019 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 483 mila, in crescita (+101%) rispetto ad euro 240 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, anche tenuto conto del maggior assorbimento dei costi per servizi *corporate* della capogruppo per euro 37 mila e grazie soprattutto ai minori costi di godimento beni di terzi per euro 248 mila derivante dall'introduzione del nuovo principio IFRS 16 (compensati dalla crescita degli ammortamenti e oneri finanziari).

I ricavi operativi della divisione pari ad euro 5.247 mila risultano in crescita del 13% rispetto ad euro 4.642 mila del 31 marzo 2018. I ricavi della rete diretta (euro 3.119 mila al 31 marzo 2018, +15% rispetto ad euro 2.719 mila del 31 marzo 2018) evidenziano un andamento positivo nei settori *Santandrea* +37% e *Nuove Costruzioni e Frazionamenti* +27%, in leggero ritardo il settore *Corporate* -4%. Al 31 marzo 2019 i ricavi derivanti dalle *Professionecasa Dirette* sono stati pari ad euro 136 mila (euro 158 mila nei primi 3 mesi del 2018).

Al 31 marzo 2019 i ricavi da *franchising* sono stati invece pari ad euro 2.128 mila, in crescita dell'11% rispetto ad euro 1.923 mila del 31 marzo 2018.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per linea di business dei ricavi tipici della divisione *Agency*:

| Tipologia | 03/2019 | 03/2018 | DELTA | DELTA % |
|--|--------------|--------------|------------|------------|
| Luxury Santandrea | 1.075 | 785 | 290 | 37% |
| Nuove Costruzioni e Frazionamenti | 842 | 662 | 180 | 27% |
| Corporate | 1.066 | 1.114 | -48 | -4% |
| Professionecasa dirette | 136 | 158 | -22 | -14% |
| TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA | 3.119 | 2.719 | 400 | 15% |
| RICAVI DA FRANCHISING | 2.128 | 1.923 | 205 | 11% |
| TOTALE | 5.247 | 4.642 | 605 | 13% |

Intermediazione immobiliare diretta

L'attività di intermediazione svolta dal Gruppo in via diretta si riferisce ai settori Luxury (a marchio Santandrea), Nuovi Cantieri e Frazionamenti, 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 degli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e tecnici.

Al 31 marzo 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* quali modello di funzionamento per le altre agenzie affiliate con la costituzione a fine 2018 della società *Professionecasa Verona S.r.l.* e a gennaio 2019 della società *Professionecasa Cagliari S.r.l.* con l'obiettivo di supportare anche lo sviluppo della rete Professionecasa in queste due regioni.

Franchising immobiliare

Al 31 marzo 2019 risultano sottoscritti 1.103 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

| Rete | 31/03/2019 Contratti sottoscritti | 31/12/2018 Contratti sottoscritti |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Gabetti Franchising Agency | 629 | 632 |
| Professionecasa | 267 | 266 |
| Grimaldi Franchising Immobiliare | 207 | 208 |
| TOTALE | 1.103 | 1.106 |

Nel corso del primo trimestre 2019 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, nonostante una temporanea riduzione di punti rispetto a fine 2018, 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. Nel trimestre sono stati sottoscritti 31 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, a conferma della

forte attrattività degli stessi nel mercato di riferimento, basilare per l'importante sviluppo atteso anche per questo esercizio.

E' stato anche avviato il nuovo modello per il brand Grimaldi con la nascita dei primi Family Agent e dei primi Grimaldi Store.

Al 31 marzo 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 221 mila, in leggera diminuzione -11% rispetto ad euro 249 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente a seguito prevalentemente di minori ricavi "Treeplat", che per tutti i nuovi contratti di affiliazione rientra all'interno della voce ricavi da franchising "royalties".

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 31 marzo 2019 risultano sottoscritti 134 contratti (126 contratti al 31 dicembre 2018) con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 100 mila. 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 31 marzo 2019 risulta pari ad euro 4.985 mila, in crescita del 7% rispetto ad euro 4.651 mila del 31 marzo 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 248 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 12% comunque in maniera meno che proporzionale alla crescita dei ricavi operativi pari al 13%.

TECHNICAL SERVICES

Al 31 marzo 2019 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 273 mila, in forte crescita (+88%) rispetto a quello di euro 145 mila del 31 marzo 2018.

Abaco ha registrato un'ulteriore importante crescita, con un volume di ricavi operativi superiori del 7% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente; nel dettaglio la crescita è avvenuta in quasi tutte le linee di business: *Hse Energy* +58%, *Audit* +16%, *Property* +11% e *Loans* +10%.

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 31 marzo 2019 i ricavi di Gabetti Lab sono già pari ad euro 616 mila con un EBITDA positivo pari ad euro 93 mila.

In contrazione (-32%) i ricavi di Patrigest prevalentemente per un effetto stagionale; Patrigest ha riposizionato la propria attività nelle valutazioni e nell'advisory, puntando sull'offerta di nuovi servizi

rivolti prevalentemente al mondo bancario, finanziario ed assicurativo, mettendo in atto strategie commerciali di marketing e networking finalizzate a creare opportunità con nuovi clienti, lavorando sul «percepito» del valore aggiunto da parte del cliente finale, che ha da sempre contraddistinto Patrigest nel mercato di riferimento e sfruttando al meglio anche tutte le sinergie derivanti dagli altri servizi offerti dalle Società del Gruppo; a partire dal 2019 Patrigest potrà anche tornare a lavorare direttamente sull'attività di esperto indipendente grazie ad un cambiamento della normativa di riferimento con benefici sul conto economico.

Prosegue la crescita di *Npls RE_Solutions S.r.l.*, società specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans con la nuova struttura organizzativa operativa da settembre 2017 legata al progetto sviluppato con il partner Astasy S.r.l.; al 31 marzo 2019 i ricavi sono pari ad euro 226 mila più che raddoppiati rispetto ad euro 81 mila del 31 marzo 2018, con un EBITDA in pareggio (negativo per euro 67 mila nel 1° trimestre 2018).

Costi e spese operative

Al 31 marzo 2019 i costi e le spese operative del settore Technical Services sono stati complessivamente pari ad euro 5.633 mila, in crescita del 16% rispetto ad euro 4.871 mila del 31 marzo 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.

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 31 marzo 2019 i ricavi sono pari ad euro 724 mila in forte crescita rispetto ad euro 353 mila di marzo 2018 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 25 milioni di euro (11 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 98 mila seppur in miglioramento +15% rispetto al 31 marzo 2018 (euro -114 mila).

Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori che al 31 marzo 2019 conta sulla presenza di 88 consulenti del credito (86 a fine 2018), ai quali si aggiungono dipendenti e collaboratori che permettono di raggiungere nel complesso le 100 unità circa 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.

CAPOGRUPPO

Al 31 marzo 2019 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro 52 mila in forte crescita rispetto ad euro 203 mila negativi 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 120 mila; al netto di tale variazioni i costi della capogruppo sarebbero comunque

in riduzione rispetto al 1° trimestre 2018 grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 46 mila ed a minori costi di pubblicità per euro 71 mila (nel 2018 si sono registrati i costi della convention di Gruppo).

ALTRI BUSINESS

Al 31 marzo 2019 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 122 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans) in linea rispetto ad euro -124 mila del 31 marzo 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.

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 31 marzo 2019 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 11.206 mila (euro 12.166 mila al 31 dicembre 2018), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 154 mila (euro 122 mila al 31 dicembre 2018) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 11.360 mila (euro 12.288 al 31 dicembre 2018).

Posizione Finanziaria Netta

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

| (Dati in migliaia di Euro) | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Cassa | 70 | 72 |
| Depositi bancari e postali | 6.357 | 6.694 |
| Titoli e attività finanziarie correnti | 285 | 83 |
| Crediti finanziari correnti | 2.471 | 2.462 |
| Liquidità | 9.183 | 9.311 |
| Debiti verso banche | -1.104 | -1.204 |
| Indebitamento finanziario corrente | -1.104 | -1.204 |
| Posizione finanziaria netta corrente | 8.079 | 8.107 |
| Debiti verso banche | -16.563 | -16.540 |
| Indebitamento finanziario non corrente | -16.563 | -16.540 |
| Posizione finanziaria netta (effettiva) | -8.484 | -8.433 |
| Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente | -1.712 | 0 |
| Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente | -3.450 | 0 |
| Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16) | -5.162 | 0 |
| Posizione finanziaria netta (nominale) | -13.646 | -8.433 |

L'indebitamento finanziario netto "nominale" del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2019 ammonta ad euro 13,6 milioni, composto per euro 16,6 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 1,1 milioni da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 9,2 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti oltre ad euro 5,2 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 8,5 milioni in leggera crescita rispetto ad euro 8,4 milioni del 31 dicembre 2018. L'indebitamento include l'importo di euro 2,3 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed 1,7 milioni a medio lungo termine) imputabile alla riclassifica parziale, 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 totale 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 31 marzo 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 5,3 milioni.

Nei primi tre mesi dell'esercizio l'indebitamento finanziario netto "effettivo" si è leggermente incrementato, come da previsioni, di euro 0,1 milioni 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 (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 31 marzo 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 "nominale" ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva" ossia senza quest'ultimo effetto :

| (Dati in migliaia di Euro) | 31.03.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Cassa | 0 | 3 |
| Depositi bancari e postali | 865 | 1.136 |
| Crediti finanziari correnti | 1.746 | 1.740 |
| Liquidità | 2.611 | 2.879 |
| Debiti verso banche | -974 | -1.057 |
| Debiti e passività finanziarie correnti | -4.400 | -4.400 |
| Indebitamento finanziario corrente | -5.374 | -5.457 |
| Posizione finanziaria netta corrente | -2.763 | -2.578 |
| Debiti verso banche | -13.610 | -13.587 |
| Indebitamento finanziario non corrente | -13.610 | -13.587 |
| Posizione finanziaria netta (effettiva) | -16.373 | -16.165 |
| Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente | -659 | 0 |
| Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente | -1.566 | 0 |
| Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16) | -2.226 | 0 |
| Posizione finanziaria netta (nominale) | -18.599 | -16.165 |

Al 31 marzo 2019 l'indebitamento finanziario netto "nominale" di Gabetti Property Solutions S.p.A ammonta ad euro 18,6 milioni, composto per euro 13,6 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 5,4 milioni da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 2,6 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti oltre ad euro 2,2 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 16,4 milioni in crescita di euro 0,2 milioni rispetto ad euro 16,2 milioni del 31 dicembre 2018. L'indebitamento include l'importo di euro 2,3 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed 1,7 milioni a medio lungo termine) imputabile alla riclassifica parziale, 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 totale 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 tre mesi del 2019 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" della Società si è incrementato di euro 0,2 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, principalmente a seguito delle maggiori necessità derivanti 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 (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 31 marzo 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 31 marzo 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 del 1° trimestre 2019 è superiore sia a livello di ricavi sia a livello di margini (EBITDA ed EBIT) rispetto alle previsioni di budget che tiene in considerazione, per il 1° trimestre del 2019, dei costi di avvio delle nuove iniziative e dell'andamento stagionale di alcuni business; tutte le linee di business sono sostanzialmente in linea o al di sopra rispetto alla previsioni che, anche tenuto conto della stagionalità del business, per l'anno in corso puntano ad un percorso di crescita rispetto all'esercizio precedente con l'obiettivo di raggiungere nel complesso un risultato positivo.

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 31/3/2019

| | Crediti finanziari | Crediti commerciali | Debiti finanziari | Debiti commerciali | Ricavi | Costi | Proventi finanziari | Oneri finanziari |
|-------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------------|--------------------|---------------|--------------|---------------------|------------------|
| Società collegate | | | | | | | | |
| Wikire S.r.l. | 725 | 239 | - | 6 | 5 | 6 | 3 | - |
| Totale collegate | 725 | 239 | - | 6 | 5 | 6 | 3 | - |
| Società consociate | | | | | | | | |
| Marfin srl | - | 128 | - | - | 51 | - | - | - |
| Canonici Salvatore | - | - | - | 10 | - | 2 | - | - |
| Canonici Andrea | - | - | - | 21 | - | 4 | - | - |
| Euro Energy Group srl | - | 5 | - | - | 5 | - | - | - |
| Marcegaglia Buildtech srl | - | 75 | - | - | 44 | - | - | - |
| Albarella srl | - | 34 | - | - | - | - | - | - |
| Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl | - | 45 | - | - | - | - | - | - |
| Marcegaglia Carbon Steel srl | - | 73 | - | - | 25 | - | - | - |
| Marcegaglia Plates srl | - | 14 | - | - | 7 | - | - | - |
| Marcegaglia Specialties srl | - | 70 | - | - | 34 | - | - | - |
| Marcegaglia Ravenna spa | - | 63 | - | - | 38 | - | - | - |
| Totale consociate | - | 507 | - | 31 | 204 | 6 | - | - |
| TOTALE | 725 | 746 | - | 37 | 209 | 12 | 3 | - |
| Totale Consolidato | 4.971 | 27.888 | 22.829 | 20.890 | 12.042 | 8.819 | 46 | 63 |
| Percentuale su totale Gruppo | 15% | 3% | 0% | 0% | 2% | 0% | 7% | 0% |

Si riportano infine 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 31/3/2019

| | Crediti finanziari | Crediti commerciali e altri crediti | Debiti finanziari | Debiti commerciali e altri debiti | Ricavi | Costi | Proventi finanziari | Oneri finanziari |
|---|--------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------|------------|---------------------|------------------|
| Società controllate | | | | | | | | |
| Abaco Team S.p.A. | 4.154 | 1.014 | | 36 | 396 | 4 | 10 | |
| Tree Real Estate S.r.l. | 1.314 | 1.000 | | 164 | 214 | | 5 | |
| Gabetti Agency S.p.A. | 14.183 | 4.919 | | 514 | 537 | 121 | 33 | |
| Gabetti Mutuicasa S.p.A. | | 1.113 | 4.332 | | 95 | | | 10 |
| Patrigest S.p.A. | | 1.549 | 4 | | 164 | | | |
| Gabetti Franchising S.r.l. | | 534 | | 4 | 219 | | | |
| Grimaldi Franchising S.p.A. | | 118 | | 12 | 69 | | | |
| Professionecasa S.p.A. | | 115 | | 91 | 87 | | | |
| Professionecasa Torino S.r.l. | | 11 | | 23 | 2 | | | |
| Professionecasa Milano S.r.l. | | 18 | | | 2 | | | |
| Professionecasa Roma S.r.l. | | 11 | | 6 | 2 | | | |
| Professionecasa Verona S.r.l. | | 1 | | | 1 | | | |
| Professionecasa Cagliari S.r.l. | | 1 | | | 1 | | | |
| Npls Re Solutions S.r.l. | 121 | 14 | | | 6 | | | |
| Gabetti Services S.r.l. | | | 65 | 2 | | | | |
| Monety S.r.l. | | 78 | | 138 | 16 | | | |
| Gabetti Lab S.r.l. | 35 | 27 | | | 22 | | | |
| Totale controllate | 19.807 | 10.523 | 4.401 | 990 | 1.833 | 125 | 48 | 10 |
| Società collegate | | | | | | | | |
| Wikire S.r.l. | | 169 | | | 5 | | | |
| Totale collegate | - | 169 | - | - | 5 | - | - | - |
| Società consociate | | | | | | | | |
| Canonici Salvatore | | | | 10 | | 2 | | |
| Totale consociate | - | - | - | 10 | - | 2 | - | - |
| TOTALE | 19.807 | 10.692 | 4.401 | 1.000 | 1.838 | 127 | 48 | 10 |
| Totale Gabetti Property Solutions Spa | 21.552 | 11.355 | 21.210 | 3.456 | 1.850 | 796 | 54 | 58 |
| Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa | 92% | 94% | 21% | 29% | 99% | 16% | 89% | 17% |

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 4.494 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 253 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 31 marzo 2019 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

| | 31/03/2019 | 31/12/2018 | 31/03/2018 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|
| GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*) | 53 | 54 | 53 |
| GABETTI AGENCY S.p.A. | 41 | 45 | 43 |
| PATRIGEST S.p.A. | 17 | 19 | 16 |
| 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. | 2 | 1 | 1 |
| MONETY S.r.l. | 8 | 7 | 7 |
| PROFESSIONECASA ROMA S.r.l. | 1 | 1 | 2 |
| PROFESSIONECASA MILANO S.r.l. | 1 | 1 | 1 |
| PROFESSIONECASA TORINO S.r.l. | 1 | 1 | 1 |
| NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l. (*) | 2 | 3 | 2 |
| GABETTI LAB S.r.l. | 4 | 0 | 0 |
| TOTALE PERSONALE DIPENDENTE | 221 | 222 | 214 |

| | 31/03/2019 | 31/12/2018 | 31/03/2018 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|
| DIRIGENTI | 15 | 12 | 12 |
| QUADRI | 23 | 25 | 24 |
| IMPIEGATI | 147 | 150 | 142 |
| OPERAI | 1 | 0 | 0 |
| PORTIERI | 35 | 35 | 36 |
| TOTALE PERSONALE DIPENDENTE | 221 | 222 | 214 |

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

In Gabetti Agency S.p.A. operano inoltre n. 81 collaboratori autonomi (n. 80 unità a fine esercizio 2018) in supporto alla rete commerciale di vendita; nel Gruppo Tree Re (comprensivo delle Pcasa dirette) operano n. 44 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. 5 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. 8 collaboratori autonomi (n. 7 collaboratori a fine 2018); in Monety S.r.l. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 88 consulenti del credito (2 collaboratori autonomi e n. 86 consulenti del credito a fine 2018).

Avviamenti e impairment test

Al 31 marzo 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 664 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 675 mila, già considerata la valutazione ad equity del periodo, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, pari ad euro 11 mila).

Nel primo trimestre 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 nel 1° trimestre 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).

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

Approvazione bilancio

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 riqualificazione 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.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

Nell'esercizio 2019, il proseguimento dello sviluppo delle attività dovrebbe consentire la continuazione del percorso di crescita ed il miglioramento dei risultati.

Milano, 13 maggio 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 31 marzo 2018 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 13 maggio 2019