



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

Sede legale in Milano, Via Bernardo Quaranta 40

Capitale sociale Euro 14.869.514,00 i.v.

Codice fiscale e Iscr. al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029

REA di Milano n. 975958 - Partita IVA n. 03650800158

***Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti  
del 29 aprile 2022 (in unica convocazione)***

**Risposte alle domande pervenute prima dell'Assemblea ai sensi dell'art. 127 ter del D.Lgs. n. 58/1998**

Il presente documento riporta le domande pervenute alla Società dall'azionista Corrado Bertolini con indicazione, per ciascuna domanda, della relativa risposta della Società ai sensi dell'art. 127 ter del D.Lgs. n. 58/1998.

Le risposte della Società sono riportate in blu e in grassetto sotto ciascuna domanda (o gruppo di domande).

## DOMANDE DEL SOCIO CORRADO BERTOLINI

### 1) Avete intenzione di dare una sferzata alla comunicazione aziendale?

Premesso che bisogna farvi i complimenti per i filoni individuati oltre a quelli tradizionali, attraverso Monety (MutuiSI), Patrigest, Gabetti Lab , Trovo surreale come non sfruttiate i social per dare maggiore linfa ai bussines. Esempio MUTUISI che si rivolge a clientela online non ha link in Homepage del proprio canale youtube, che dovrebbe essere zeppo di video che riguarda i video e aiuti chi vuole fare mutui ad avere stima del sito MutuiSI. Stesso discorso per le altre attività del gruppo!

Per quanto riguarda MutuiSi stiamo lavorando alla nuova brand e digital experience. Entro la fine del secondo semestre del 2022 sarà online il nuovo sito di MutuiSi con l'obiettivo di conferire un nuovo posizionamento al brand e migliorare la conversione degli utenti alla richiesta di Mutuisi.

È prevista l'attività di seo content, che consiste nella produzione di contenuti/news inerenti ad argomenti con maggiori volumi di ricerca sul web e un piano editoriale social e investimenti media.

Per quanto riguarda Patrigest le attività social sono pianificate su LinkedIn in modalità organica con obiettivo di awareness, l'attività commerciale avviene tramite canali istituzionali e di relazione.

Per Gabetti Lab non sono previste attività push commerciali perché non è una esigenza primaria per la mole di lavoro che la società ha in gestione.

Vi è l'intenzione di dare il via ad un processo di implementazione dell'attività di comunicazione che coinvolgerà tutto il Gruppo.

### 2) Avete intenzione di fare comunicazione aziendale/societaria?

Premesso che è meglio avere concretezza all'immagine, ma la maggior parte delle società quotate serie coniugano i due concetti.

**Voi molto operativi e sul pezzo, ma sembra non vi interessi della percezione che trasmettete, che non è fine a se stessa ma può fare innescare sinergie anche per il Business.**

**Molte persone che non hanno seguito il vostro percorso di risanamento hanno una opinione ancora di una azienda in difficoltà.**

**L'organizzazione di Eventi, l'incarico di uno specialist che possa anche coprirlo con report, conference call con analisti-  
..... MISSING**

**La Società comunica al mercato nel rispetto della normativa vigente applicabile ed organizza diverse interviste del Presidente del Consiglio di Amministrazione Fabrizio Prete, dell'Amministratore Delegato Roberto Busso e del Direttore Generale con le maggiori testate.**

**Come anticipato, vi è l'intenzione di dare il via ad un processo di implementazione dell'attività di comunicazione che coinvolgerà tutto il Gruppo.**

**Allo stato la Società non ha dato incarico ad uno specialist e non ha in agenda conference call con analisti.**

**3) I piani di stock option che saranno in ordine del giorno riguardano anche i dirigenti che hanno partecipazioni rilevanti in controllate? Come ad esempio Gabetti Lab o Monety?**

**Visto infatti la partecipazione rilevanti dei dirigenti in tali società del 49 e 39% mi pare sconcertante che abbiano le stock option e pure grandi benefici dalle loro partecipazioni oltre ai lauti stipendi ( giusti , perché chi è bravo è giusto sia ben remunerato)**

**Quindi proporrei le stock option di tali dirigenti da dirottare a dirigenti intermedi o quadri.**

**Il sottoscritto è purtroppo un azionista di minoranza ma se fossi l'azionista di maggioranza mi farei alcune domande relativamente alle % elevatissime delle controllate più profittevoli detenute dai dirigenti, ma soprattutto che alcuni dirigenti entrino personalmente in settori in cui forse sarebbe potuta entrare Gabetti ( esempio Recrow).**

**I dirigenti di una società nella formulazione dei piani strategici, devono dare il loro contributo, e l'entrata di Gabetti**

**in società di crowd funding poteva essere un'ottima idea. Leggendo i giornali leggo che invece entrano in Crowd Ad di Money e I ad di G rent. Premesso che uno può fare quello che vuole ma la percezione (sicuramente sbagliata) da un azionista di Gabetti non è entusiasmante.**

**L'Assemblea degli Azionisti è chiamata a deliberare in parte straordinaria con riferimento ai seguenti punti all'ordine del giorno:**

- 1. Proposta di attribuzione al Consiglio di Amministrazione della delega, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, ad aumentare, a pagamento e in una o più volte, nonché in forma scindibile, entro il 31 gennaio 2025, il capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 8, del Codice Civile, fino ad un ammontare massimo complessivo di nominali Euro 398.750, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 1.595.000 azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da riservare in sottoscrizione agli amministratori esecutivi, ai dirigenti con responsabilità strategiche, ai dirigenti e ai quadri della Società e/o di società dalla medesima controllate, con conseguente modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**
- 2. Proposta di attribuzione al Consiglio di Amministrazione della delega, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, ad aumentare, a pagamento e in una o più volte, nonché in forma scindibile, entro il 31 gennaio 2027, il capitale sociale, con esclusione del diritto di opzione, ai sensi dell'art. 2441, commi 5 e 8, del Codice Civile, fino ad un ammontare massimo complessivo pari a nominali Euro 316.250, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 1.265.000 azioni ordinarie aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, da riservare in sottoscrizione agli amministratori esecutivi, ai dirigenti con responsabilità strategiche, ai dirigenti e ai quadri della Società e/o di società dalla medesima controllate, con conseguente modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**

**Il Consiglio di Amministrazione della Società, ove conferite dall'Assemblea le deleghe di cui sopra e nell'esercizio delle stesse, individuerà, *inter alia*, gli amministratori esecutivi, i dirigenti con responsabilità strategiche, i dirigenti e i quadri della Società e/o di società dalla medesima controllate a cui saranno riservate in sottoscrizione le azioni di cui ai piani di stock option.**

**Il Gruppo Gabetti, nell'ambito della propria attività, ha sottoscritto nel corso del tempo delle partnership societarie con imprenditori che hanno ideato e sviluppato specifici business come nel caso di G Rent S.p.A. e Monety S.r.l.**

**Tali imprenditori non sono manager che sono diventati azionisti delle società ma azionisti che, in forza degli accordi di partnership, hanno condiviso il progetto ed il relativo business con il Gruppo, rimanendo nell'azionariato e a gestire le aziende che hanno contribuito a creare.**

**Ulteriori e diversi progetti di investimento che tali imprenditori sviluppano o portano avanti non rientrano nell'ambito di competenza del Gruppo.**

**4) La partecipazione marginale in GRENT che introiti genera per Gabetti in virtù dell'uso del nome Storico e diffusissimo di GABETTI? Trovo sconcertante che sia di Gabetti solo il 12.5% e possa sfruttare un simil volano, a meno che non ci siano royalty importanti.**

**L'utilizzo del marchio Gabetti per G Rent genera un ricavo fisso annuo di 15 mila euro. Occorre poi tenere conto del beneficio sul marchio Gabetti generato dalle iniziative di marketing e di sviluppo di G Rent S.p.A. oltre all'eco generato dalla quotazione della stessa G Rent S.p.A. all'Euronext Growth Milan di Borsa Italiana. Si rammenta che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato il 20% del capitale sociale di G Rent al prezzo di Euro 12 mila. Successivamente G Rent S.p.A. è stata quotata all'AIM (ora Euronext Growth Milan) di Borsa Italiana, con una capitalizzazione di Borsa al 26 maggio 2021 di oltre 18 milioni di Euro. Gabetti Property Solutions S.p.A., a seguito della quotazione di G Rent S.p.A., detiene il 16,427% di detta società.**

**5) Che impatto potrebbe avere per Gabetti le prossime olimpiadi e che azioni specifiche Speciali metterete in essere per sfruttare tale evento?**

**Allo stato non è previste specifiche iniziative per le prossime Olimpiadi.**

**6) Avete mai pensato di fare come fanno diverse società (tamburi e recentemente Intek) fare un assegnazione gratuita di warrant ai possessori di azioni? esempio. Assegnazione di un warrant ad esempio scadenza 2025 con prezzo di esercizio a 3 euro nel rapporto di 2 warrant per una**

**azione. nel caso il titolo salisse oltre ai tre euro incassereste 3 euro per 30.000.000 ( 60 mln di azioni diviso due per rapporto warrant) cioè 90 mln per potere sviluppare e crescee per linee esterne la societa. L assegnazione dei warrant sarebbero per tutti gli azionisti quindi anche l azionista di controllo, e oltre ad essere un potenziale risorsa futura della societa sarebbe anche come un dividendo per gli azionisti molto provati negli ultimi decennio anni della societa**

**Allo stato non è prevista l'assegnazione gratuita di warrant ai possessori di azioni.**

**7) Come mai non entrate direttamente in iniziative come Recrow quando invece noto che sono entrati personalmente due Vostri dirigenti?**

**Come indicato in precedenza, il Gruppo Gabetti, nell'ambito della propria attività, ha sottoscritto nel corso del tempo delle partnership societarie con imprenditori che hanno ideato e sviluppato specifici business come nel caso di G Rent S.p.A. e Monety S.r.l.**

**Tali imprenditori non sono manager che sono diventati azionisti delle società ma azionisti che, in forza degli accordi di partnership, hanno condiviso il progetto ed il relativo business con il Gruppo, rimanendo nell'azionariato e a gestire le aziende che hanno contribuito a creare.**

**Ulteriori e diversi progetti di investimento che tali imprenditori sviluppano o portano avanti non rientrano nell'ambito di competenza del Gruppo.**

**8) Le Iniziative AssicuraRE, MOON Energy e la carte dei servizi per i condomini che prospettive di fatturato hanno?**

**Nell'esercizio 2022 è prevista sia per AssicuraRE S.r.l. sia per Moon Energy S.r.l. una prospettiva di fatturato interessante, tenuto altresì conto che si tratta di iniziative neo-nate.**

**Quanto alle carte dei servizi per i condomini, lo sviluppo dei servizi a valore aggiunto verso le persone che vivono e lavorano nei condomini amministrati da Gabetti Lab rappresenta certamente un obiettivo strategico.**

**Al momento è stata avviata un'iniziativa pilota per dimensionare in modo corretto bisogni e servizi.**

**9) Perché Gabetti non Richiede Quotazione di: Gabetti Lab; Wikicasa; Monety dato potrebbe dare un vantaggio commerciale oltre che di reperimento di risorse. Un collocamento emettendo nuove azioni pari al 20% del capitale**

**Il Management del Gruppo valuterà ogni prospettiva per una migliore valorizzazione delle proprie partecipazioni, confrontandosi con gli azionisti delle stesse.**

**11) Gabetti per trasparenza perché non comunica ogni mese (cosa che fanno altre società quotate che sviluppano business 110%, come: Innovatec/ House Verde, Sciuker Frames, Edilizia Acrobatica) 1) Il Controvalore Totale di Tutti i Progetti Acquisiti dall'inizio ad ora; 2) Il Controvalore dei Nuovi Progetti Acquisiti, nel mese in corso; 3) Il Controvalore dei Nuovi Progetti Acquisiti ma non ancora Contrattualizzati nel mese in corso; 4) Il Controvalore dei Nuovi Progetti Acquisiti e Contrattualizzati nel mese in corso; 5) Il Controvalore dei Nuovi Progetti Acquisiti, Contrattualizzati e con Cantiere/Lavori Avviati nel mese in corso.**

**La Società provvede a comunicare i propri dati e i dati delle Società del Gruppo in occasione dell'approvazione dei dati economico – finanziari, nel rispetto della normativa vigente applicabile e fermo il rispetto delle tempistiche ivi previste.**

**12) Avete annunciato che comunicherete Nuovo General Contractor, quando lo Comunicherete?.**

**La Società provvede a comunicare le informazioni e a fornire aggiornamenti anche con riferimento alle Società del Gruppo in occasione dell'approvazione dei dati economico – finanziari, nel rispetto della normativa vigente applicabile e fermo il rispetto delle tempistiche ivi previste.**

**13) Altri paesi Europei intendono Copiare, e altri hanno già Copiato l'Incentivo EcoSisma Bonus Italiano <https://alvearia.net/ecobonus-come-funziona-nei-principali-paesi-europei/> , visto che siete già Strutturati, e avete già accordi con società internazionali (Daikin, Wiesmann,**

**Schindler, Schuco, Dierre, Metra, Jarvis, Eurotherm, Edison, ecc.) perche' non create societa' Estere (Gabetti Germania, Gabetti France, Gabetti UK) per lavori all'Estero?.**

**Il Gruppo è da sempre molto radicato in Italia e non ha attività significative all'estero.**

**Relativamente al settore della riqualificazione e degli incentivi fiscali, il Gruppo è concentrato in modo molto significativo sul business in Italia già di per sè molto complesso. La normativa specifica dei singoli paesi esteri e i relativi aspetti burocratici non rende, inoltre, semplice esportare quanto fatto in un paese in un altro paese dove, peraltro, non si opera allo stato.**

**14) Un Nostro concorrente Renovars sta comunicando dati di fatturato quasi doppi a Gabetti nonostante sia nata da pochi anni. Perche non agite sul mercato delle piccole ristrutturazioni come fanno loro con il logo Facile Ristrutturare?**

**Il Gruppo ha scelto di posizionarsi sul mercato della riqualificazione con un approccio legato ad una logica di sostenibilità e partendo dalla propria rete di amministratori di condominio con l'obiettivo di riqualificare il patrimonio immobiliare italiano, portando beneficio sia agli azionisti ma anche ai clienti ed al paese. Vogliamo creare case più belle, che consumano di meno ed in cui si vive meglio. Con questo crediamo si possa creare valore in modo etico.**

**Il Management del Gruppo valuterà anche il mercato della riqualificazione di appartamenti.**

**15) Perche non comunicate le linee guida del piano triennale?**

**La Società nel corso del 2021 ha completato l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dall'accordo di ristrutturazione dei debiti sottoscritto in data 20 giugno 2013, consentendo pertanto il risanamento della Società e la conclusione dell'assoggettamento del Gruppo alla procedura di cui all'articolo 182-bis Legge Fallimentare.**



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

**In considerazione di quanto sopra e del relativo contesto, la Società ha ritenuto di non comunicare al mercato i dati previsionali per il periodo 2021-2023.**

**16) Perché non proponete l'acquisto di azioni proprie?**

**Le finalità possono essere come quelle enunciate da Innovatec e precisamente: (i) implementare piani di incentivazione azionaria in qualunque forma essi siano strutturati (sia di stock option, stock grant o piani di work for equity) ovvero procedere ad assegnazioni gratuite ai soci o adempiere ad obbligazioni derivanti da warrant, strumenti finanziari convertibili, a conversione obbligatoria o scambiabili con azioni (sulla base di operazioni in essere o da deliberare/implementare); (ii) consentire l'utilizzo delle azioni proprie nell'ambito di operazioni connesse alla gestione caratteristica ovvero di progetti coerenti con le linee strategiche che la Società intende perseguire, in relazione ai quali si concretizzi l'opportunità di scambi azionari, con l'obiettivo principale dunque di dotarsi di un portafoglio di azioni proprie di cui poter disporre nel contesto di operazioni di finanza straordinaria e/o di altri impieghi ritenuti di interesse finanziari o gestionale e strategico per la Società con l'obiettivo di perfezionare quindi operazioni di integrazione societaria con potenziali partner strategici, scambi di partecipazioni ovvero accordi di natura commerciale e/o professionale ritenuti**

strategici per Innovatec;

(iii) poter utilizzare le proprie azioni come oggetto di investimento per un efficiente impiego della liquidità generata dall'attività caratteristica della Società; nonché

(iv) intervenire (ove possibile e previsto dalle applicabili disposizioni di legge e regolamentari), nel rispetto delle disposizioni vigenti, anche per il tramite di intermediari, per contenere movimenti anomali delle quotazioni e per regolarizzare l'andamento delle negoziazioni e dei corsi, a fronte di momentanei fenomeni distorsivi legati a un eccesso di volatilità o a una scarsa liquidità degli scambi ovvero, più in generale, a sostegno della liquidità del titolo e dell'efficienza del mercato.

**Allo stato non è previsto un programma di acquisto di azioni proprie.**