



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2020



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 14.767.000,00

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

Investor Relator

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer

Dr. Marco Speretta

E-mail: investor.relations@gabetti.it

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.10
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr.12
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr.13
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.14
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.24
Posizione finanziaria netta	Pagina nr.24
Accordo di ristrutturazione dei debiti	Pagina nr.27
Andamento rispetto alle previsioni di budget	Pagina nr.28
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.29
Posizioni debitorie scadute	Pagina nr.30
Le Persone	Pagina nr.31
Avviamenti ed <i>impairment test</i>	Pagina nr.32
Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio	Pagina nr.32
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.34
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.36

Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente e Amministratore Delegato	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

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

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
------------	---

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 2022.
Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Cariche sociali e Deleghe conferite

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

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

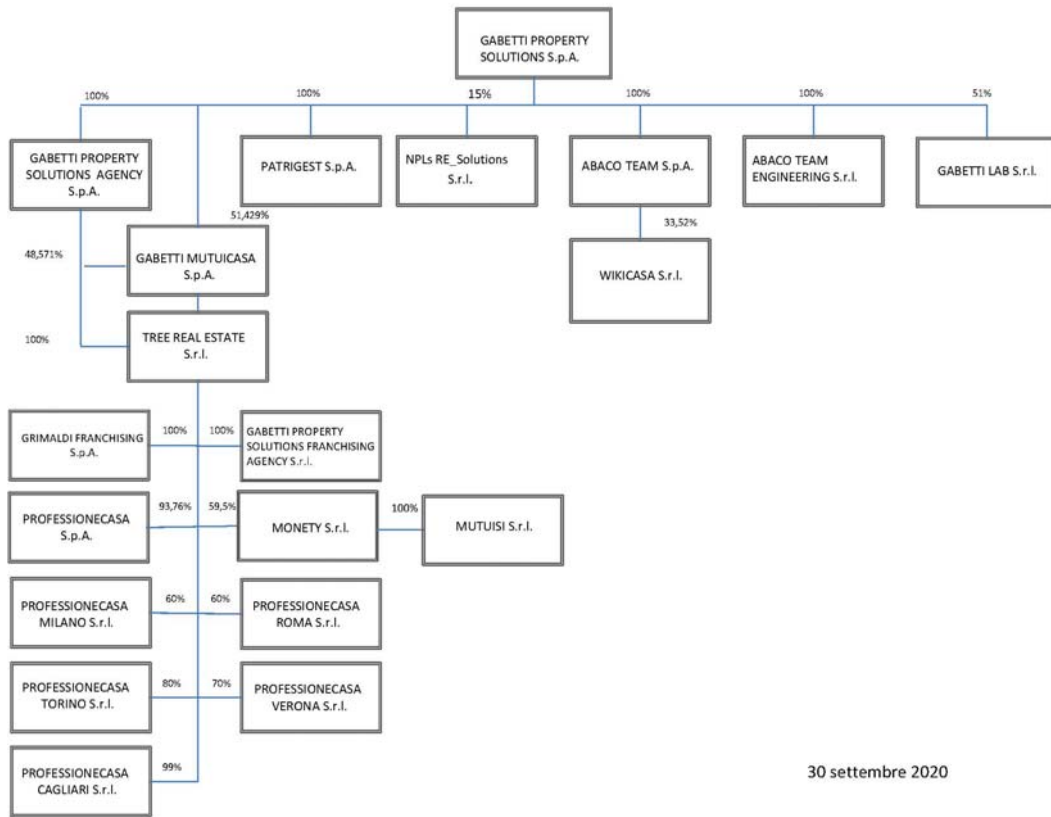
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Roberto Busso sempre entro determinati limiti di spesa.

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

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

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

Struttura del Gruppo al 30 settembre 2020



Azionariato

Il prospetto che segue evidenzia, tenuto conto delle previsioni di cui alle Deliberazioni Consob n. 21326 del 9 aprile 2020, n. 21434 dell'8 luglio 2020 e n. 21525 del 7 ottobre 2020, il dettaglio dei soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 3% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del Libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e da altre informazioni a disposizione.

Dati al 12/11/2020	
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.	32,97%
ALESSANDRO GATTI - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	16,15%
GIACOMO DI BARTOLO	5,05%
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.	4,12%

Composizione del capitale sociale

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.767.000,00, suddiviso in numero 59.395.602 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dei primi nove mesi del 2020, risulta pari ad euro 23.684 mila (euro 22.588 mila al 31 dicembre 2019).

Azioni proprie

Al 30 settembre 2020 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2019:

- In data 23 gennaio 2020 è stato recepito dal Registro Imprese l'aumento di capitale deliberato in data 18 dicembre 2019 dall'assemblea dei soci di Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) offerto in via riservata alla società Tecnomedia S.r.l. per un importo di nominali 68.564,50, oltre sovrapprezzo. La stessa assemblea ha inoltre deliberato un aumento di capitale offerto in via riservata a Pietro Pellizzari di nominali euro 3.136,11, senza sovrapprezzo. Ad esito di detti aumenti la quota di partecipazione in Wikire detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Abaco Team S.p.A. è divenuta pari al 33,52%. L'assemblea dei soci di Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.), in data 24 gennaio 2020, ha deliberato, tra l'altro, il cambio della denominazione sociale in Wikicasa S.r.l.
- I Consigli di Amministrazione di Npls Re_Solutions S.r.l. e Astasy S.r.l. in data 18 dicembre 2019 hanno predisposto un progetto di fusione per incorporazione di Astasy S.r.l. in Npls Re_Solutions S.r.l.. La fusione, deliberata in data 24 febbraio 2020, è avvenuta sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 settembre 2019. Il rapporto di cambio è stato determinato nella seguente misura: per ogni quota dell'Incorporanda da nominali euro 1,00, una quota dell'Incorporante da nominali euro 0,3914. Non sono stati previsti conguagli in denaro. NPLs ha assegnato ai soci di Astasy, al servizio della Fusione, fino ad un massimo di n. 79.851,43 quote da nominali euro 0,3914 ciascuna. Le quote oggetto di assegnazione sono tratte: (i) quanto a n. 16.500,00 quote del valore nominale di euro 0,3914 ciascuna, dal corrispondente numero di quote NPLs già di proprietà di Astasy, mentre (ii) le residue n. 63.351,43 quote del valore nominale di euro 0,3914 ciascuna da assegnare riviene dall'aumento di capitale di NPLs al servizio della Fusione per massimi nominali euro 63.351,43.

A seguito della fusione, pertanto, il capitale sociale di Npls Re_Solutions S.r.l. è ripartito come segue:

- Rina Prime Value Services S.p.a. quota di euro 74.725,72
- Eurofinleading Fiduciaria S.p.a. quota di euro 17.516,01
- Gabetti Property Solutions S.p.a. quota di euro 17.000,00
- Villanova S.r.l. quota di euro 4.109,70

Gli effetti civilistici della fusione sono decorsi dalle ore 23:59 del 31 marzo 2020, mentre gli effetti contabili e fiscali decorrono dal 1 gennaio 2020.

La quota di partecipazione in Npls Re_Solutions S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la capogruppo è pari al 15,00%;

- In data 20 maggio 2020 è stato stipulato un contratto tra la società Monety S.r.l. e i sig.ri Andrea Negri, Maurizio Salvetti, Paolo Alessandro Amari, Roberto Ferrario e Alessandro D'Alesio, per l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Mutuisi S.r.l. per l'importo complessivo di euro 1.000.000,00, che verrà corrisposto da Monety in quattro tranches, pari rispettivamente a euro 270.000,00, 180.000,00, 300.000,00, 250.000,00, la prima delle quali corrisposta in favore dei

soci Mutuisi alla data dell'esecuzione dell'operazione, le altre tre tranches di pagamento saranno corrisposte rispettivamente entro 60 giorni dalla data dell'esecuzione, entro il 15 giugno 2021 ed entro il 15 giugno 2022. La data dell'esecuzione dell'operazione è stata il 21 maggio 2020; la società è stata consolidata con il metodo dell'integrazione globale per il periodo 21 maggio 2020 – 30 settembre 2020.

Contestualmente la società Monety S.r.l., previa rinuncia al diritto di sottoscrizione spettante in favore dei soci di Monety, ha deliberato ed eseguito un aumento di capitale inscindibile riservato ai soci di Mutuisi pari ad euro 8.824,00 (senza sovrapprezzo) da liberarsi in denaro, per effetto della sottoscrizione e del versamento del quale i soci Mutuisi sono diventati titolari di una partecipazione complessivamente pari al 15% del capitale sociale di Monety.

A seguito dell'aumento del capitale sociale offerto ai soci Mutuisi, la quota di partecipazione in Monety S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Tree Real Estate S.r.l. è pari al 59,50%.

- In data 7 agosto 2020 si è chiusa l'esecuzione integrale dell'aumento di capitale sociale inscindibile di Professionecasa Cagliari S.r.l. deliberato dall'Assemblea dei Soci del 21 maggio 2020 (copertura perdite pregresse al 31.12.2019 ed il contemporaneo aumento a reintegra del capitale sociale ad euro 50.000) iscritta al Registro Imprese in data 18/9/2020. A seguito di detto aumento la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata al 99%.

Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2020 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2019, al quale si rimanda.

Con riferimento al principio IFRS 16 – Leasing, che sostituisce lo IAS 17, recepito dalla UE il 31 ottobre 2017, le tabelle seguenti riepilogano le poste interessate dalla contabilizzazione dei leasing sulla base dello standard IFRS 16 adottato a partire dal 1° gennaio 2019:

Diritto d'uso <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2020	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.20-30.09.20	Valore finale Al 30.09.2020
Contratti di locazione immobiliare	4.617	57	-16	-1.094	3.564
Noleggio flotta aziendale	524	15	0	-168	371
Macchine elettroniche	14	0	0	-4	10
Totale	5.155	72	-16	-1.266	3.945

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2020	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.20-30.09.20	Riduzione per chiusura contratto 1.1.20-30.09.20	Oneri finanziari 1.1.20-30.09.20	Valore finale Al 30.09.2020
Contratti di locazione immobiliare	4.573	57	-1.204	-16	67	3.477
Noleggio flotta aziendale	501	15	-175	0	8	349
Macchine elettroniche	14	0	-4	0	0	10
Totale	5.088	72	-1.383	-16	75	3.836

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

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale Al 30.09.2020
Contratti di locazione immobiliare	1.453	2.024	0	3.477
Noleggio flotta aziendale	175	174	0	349
Macchine elettroniche	6	4	0	10
Totale	1.634	2.202	0	3.836

Conto economico consolidato di sintesi

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)				
	01.01.2020 30.09.2020	01.01.2019 30.09.2019	01.07.2020 30.09.2020	01.07.2019 30.09.2019
AGENCY SERVICES				
Ricavi da attività di agency	13.707	15.741	4.592	4.602
Altri proventi	617	550	252	156
Costi e spese operative	-14.257	-14.894	-4.787	-4.643
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	67	1.397	57	115
TECHNICAL SERVICES				
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	24.510	18.256	9.458	5.518
Altri proventi	279	201	110	67
Costi e spese operative	-22.192	-16.891	-8.617	-5.235
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	2.597	1.566	951	350
FINANCIAL SERVICES				
Ricavi per segnalazione finanziaria	3.374	2.443	1.484	850
Altri proventi	40	70	17	17
Costi e spese operative	-3.688	-2.690	-1.612	-883
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-274	-177	-111	-16
EBITDA CAPOGRUPPO - (D)	1.196	406	146	254
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	3.586	3.192	1.043	703
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-345	-330	-112	-147
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	3.241	2.862	931	556
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-3.867	-3.585	-1.161	-1.108
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-626	-723	-230	-552
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-476	-373	-169	-154
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.102	-1.096	-399	-706
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	-147	43	-164	14
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-1.249	-1.053	-563	-692

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2020	31.12.2019
Crediti finanziari (quota a breve)	1.897	2.092
Debiti per imposte sul reddito	0	-64
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	4.832	7.326
Capitale netto di funzionamento	6.729	9.354
Imposte anticipate e differite	3.110	3.110
Immobilizzazioni immateriali nette	9.300	9.148
Immobilizzazioni materiali nette	4.924	6.169
Partecipazioni	1.110	1.256
Altre attività	248	229
Attività (passività) fisse nette	18.692	19.912
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.920	-1.914
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.223
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	21.278	25.129
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	16.752	16.473
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-11.183	-9.017
Debiti finanziari a medio/lungo termine	3.590	4.491
Indebitamento finanziario netto	9.159	11.947
Capitale e riserve di terzi	510	253
Patrimonio netto del Gruppo	11.609	12.929
Totale	21.278	25.129

Risultati consolidati e andamento delle aree di business

Analisi dei risultati

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

L'analisi dei dati puntuali del 1° semestre del 2020 ha però evidenziato una contrazione del 22,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, nel dettaglio -21,8% nel settore Residenziale e -25,1% nel mercato degli Usi diversi.

L'anno 2020 è infatti interessato dalla pandemia da Covid 19 che sta provocando conseguenze di rilievo per l'economia ed anche per il mercato immobiliare, che registra però una vivacità post lockdown determinata soprattutto dalle numerose agevolazioni fiscali e dai tassi di interesse ai minimi storici che, nel comparto residenziale (secondo le rilevazioni del nostro Ufficio Studi), registra una buona ripresa delle transazioni e una sostanziale tenuta dei prezzi nelle grandi città con tempi di vendita stabili su una media di 4,5 mesi, così come gli sconti in sede di chiusura delle trattative, intorno al 12%.

Il Gruppo Gabetti ha reagito prontamente alla situazione di emergenza ed è intervenuto, in primo luogo, adottando importanti misure per salvaguardare la salute e la sicurezza del personale, provvedendo alla sanificazione degli ambienti di lavoro, all'installazione agli ingressi degli uffici dei dispositivi di igienizzazione per le persone ed a interventi straordinari di pulizia degli uffici. Si è inoltre favorita la modalità di lavoro in smart working, per quanto possibile. E' stata poi istituita una task force per monitorare e fronteggiare costantemente la situazione in divenire.

A seguito dello stop alle attività produttive non essenziali, nello scorso marzo, sono stati chiusi tutti gli uffici del Gruppo, così come è stata data indicazione agli affiliati dei tre brand Gabetti Franchising, Professionecasa e Grimaldi di chiudere le proprie agenzie, lavorando ove possibile in modalità smart working.

In relazione alle conseguenti difficoltà a livello macro economico, sono state messe in atto una prima serie di iniziative specifiche volte a contenere per quanto possibile l'impatto del Covid 19 su ricavi e redditività, tra le quali la modalità di lavoro in smart working anche per i settori produttivi legati soprattutto ai servizi tecnici immobiliari. Anche a livello di costi è stato predisposto un attento piano di controllo delle spese generali e amministrative. Si è prevista in primis una riduzione temporanea dei compensi dei consiglieri esecutivi della Capogruppo (Presidente ed Amministratore Delegato) e dei dirigenti, oltre all'eliminazione di spese e di investimenti non urgenti e/o indispensabili.

Sono stati, inoltre, attivati gli ammortizzatori sociali per tutti i dipendenti e ridotti temporaneamente i compensi dei collaboratori a partita iva e, dal punto di vista finanziario, si è provveduto a rinegoziare i termini di pagamento con alcuni fornitori di servizi.

Come previsto dalle disposizioni governative, dal 4 maggio 2020 gli uffici del Gruppo sono stati riaperti, con modalità scaglionate legate ai periodi di cassa integrazione attivata per i dipendenti e cercando di favorire laddove possibile lo smart-working. Anche gli uffici vendite e le agenzie dirette di Professionecasa hanno riaperto al pubblico.

Tra le iniziative a sostegno della riapertura, il Gruppo Gabetti, attraverso la controllata Monety, ha sottoscritto per tutti i dipendenti, per tutti i 1.500 titolari e coordinatrici delle agenzie (Gabetti, Grimaldi e Professionecasa) e per i consulenti Monety una polizza assicurativa Covid-19 per un valore di coperture di 4,8 milioni di euro. La polizza è stata sottoscritta con RBM Assicurazione Salute, la più

grande compagnia specializzata nell'assicurazione sanitaria per raccolta premi e per numero di assicurati in Italia. Le garanzie previste nel pacchetto assicurativo comprendono una diaria da ricovero, senza alcuna franchigia, in struttura ospedaliera SSN per cura di patologie derivanti da sindromi influenzali di natura pandemica e un'indennità una tantum da convalescenza post terapia intensiva.

A partire da fine settembre, a fronte di un contesto generale che ha visto un'impennata di contagi (la cosiddetta "Seconda Ondata del Covid-19"), il Gruppo Gabetti è intervenuto, a seguito delle ulteriori misure restrittive approvate dal Governo, a 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 state inoltre programmate periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire ulteriormente lo smart-working laddove possibile (uffici condivisi); ad oggi tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo, rispettando i protocolli sanitari Covid, sono regolarmente aperti.

Nonostante la difficile situazione di mercato, al 30 settembre 2020 i ricavi operativi del Gruppo ammontano ad euro 42,5 milioni, in crescita del 14% rispetto ad euro 37,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente anche se con un diverso mix. Questo è stato possibile anche grazie all'acquisizione avvenuta il 20 maggio 2020 di *Mutuisi* che nel periodo ha prodotto ricavi per euro 0,9 milioni e soprattutto grazie a *Gabetti Lab*, che opera nel settore molto attuale delle riqualificazioni energetiche (ecobonus 110%), i cui ricavi sono cresciuti di circa euro 5,5 milioni.

Si registra quindi un andamento disomogeneo nei diversi settori, che non sono stati colpiti in egual misura e/o con la medesima tempistica dalla crisi dovuta alla pandemia.

In miglioramento, come accennato, il Technical Services con crescite importanti in *Abaco* e soprattutto in *Gabetti Lab* ed anche nel settore *Financial Services* per l'acquisizione di *Mutuisi*, stabili sono risultati i ricavi di *Monety S.r.l.*; in diminuzione il settore dell'*Agency* (soprattutto in difficoltà la rete diretta) che ha sofferto maggiormente le conseguenze derivanti dalla diffusione del Covid e la chiusura delle attività su strada ed il rallentamento del numero delle transazioni del mercato immobiliare; in crescita invece i ricavi della rete franchising, anch'essa leggermente in ritardo nello sviluppo per effetto delle restrizioni imposte dalla pandemia ma più che compensato dalla crescita delle royalties derivanti dall'andamento a regime dei numerosi contratti di affiliazione sviluppati nel 2019. L'attività di sviluppo è comunque proseguita positivamente in modo particolare per il brand Professionecasa che ha reagito molto bene rispetto alle difficoltà contingenti.

Al 30 settembre 2020 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 3,6 milioni, in crescita del 12% rispetto a quello realizzato al 30 settembre 2019, prevalentemente a seguito del buon andamento della linea di business Technical Services, che ha compensato le difficoltà della linea Agency (rete diretta) conseguenti agli effetti del Covid e della forzata chiusura delle agenzie. Nei primi 9 mesi ha avuto un ruolo determinante il contenimento dei costi a tutti i livelli e su tutte le attività con particolare riferimento al ricorso alla cassa integrazione (o altre forme di ammortizzatori sociali) per i dipendenti ed alla riduzione temporanea dei compensi mensili percepiti dai collaboratori ed amministratori del Gruppo. Lo sforzo di tutti, in modo deciso e compatto, ha permesso di contenere l'effetto del calo della marginalità.

E' inoltre presente nella Capogruppo un provento non ripetibile di euro 0,4 M relativo ad un rimborso assicurativo.

Al 30 settembre 2020 l'effetto sull'EBITDA derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro 1,4 milioni (minori costi per godimento beni di terzi) in leggera crescita rispetto al 30 settembre 2019 pari ad euro 1,3 milioni.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -0,6 milioni (euro -0,7 milioni al 30 settembre 2019), per effetto della svalutazione crediti effettuata in particolare verso la rete franchising, nella quale è emersa qualche criticità di incasso dai piccoli imprenditori in difficoltà per la completa chiusura delle attività avvenuta durante il periodo di lockdown.

Sostanzialmente allineati gli ammortamenti e l'accantonamento al fondo rischi e oneri, quest'ultimo, pari ad euro 0,4 milioni, è dovuto prevalentemente ad una riorganizzazione effettuata nella capogruppo che ha esternalizzato alcune funzioni di staff.

I costi operativi sono aumentati del 16% rispetto al 2019 principalmente a seguito della variazione del perimetro di consolidamento (i costi di *Mutuisi* nel periodo sono stati euro 0,9 milioni). A parità di perimetro crescono soprattutto i costi nel settore *Technical Services* legati alla crescita dei volumi e della struttura operativa a supporto di Gabetti Lab. L'EBITDA di Gabetti Lab è stato pari ad € 0,9 milioni, in forte crescita rispetto al 2019.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA *Agency* al 30 settembre 2020 è risultato leggermente positivo, pari ad euro 0,1 milioni, in ritardo rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente (positivo per euro 1,4 milioni); in difficoltà è risultata la rete diretta e le agenzie di *Professionecasa* dirette che hanno subito fortemente gli effetti derivanti dalla diffusione del Covid 19 che ha provocato una forte ed immediata contrazione del numero di transazioni del mercato immobiliare e che ha imposto la temporanea chiusura delle agenzie, ma soprattutto non ha reso possibile la visita degli immobili e gli appuntamenti con i clienti.

I ricavi dei primi 9 mesi del 2020 dell'Agency diretta risultano in contrazione del 25%: meno penalizzato il settore Santandrea (-17%), maggiormente in ritardo il settore Corporate (-20%) e soprattutto il settore Home Value (-41%). Rispetto al 30 giugno 2020, che ha registrato ricavi in contrazione del 31%, i ritardi sono meno consistenti.

Anche i ricavi delle *Professionecasa* dirette risultano inferiori (-22% rispetto allo stesso periodo del 2019). La crescita ipotizzata non ha trovato riscontro a seguito prevalentemente del problema COVID e dello stop imposto dal lockdown.

Prosegue, seppur rallentato dal contesto generale, lo sviluppo delle reti di agenzie in *franchising* che al 30 settembre 2020 si compone di 1.186 zone contrattuali, in crescita di nr. 9 contratti netti rispetto a fine 2019.

Nei primi 9 mesi del 2020 sono stati sottoscritti n.77 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi. In particolare, si segnala la forte "vivacità" del marchio *Professionecasa*, che ha visto la sottoscrizione nel solo mese di giugno di n.29 contratti, superando ad oggi le n.303 zone contrattuali.

L'EBITDA della linea di business *Technical Services* è risultato pari ad euro 2,6 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 1,6 milioni del 30 settembre 2019.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 13% rispetto al 30 settembre 2019, grazie soprattutto all'attività del Facility (con ricavi superiori del 92% rispetto all'esercizio precedente) per alcune lavorazioni straordinarie ed al consolidamento delle altre

linee di business. Si segnala il netto miglioramento dell'EBITDA di Abaco con una crescita decisamente superiore all'aumento dei ricavi grazie ad un'incidenza dei costi variabili sostanzialmente costante ed una contrazione dei costi fissi.

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici). Al 30 settembre 2020 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 7,6 milioni, in fortissima crescita rispetto ad euro 2,1 milioni del 2019 con un EBITDA pari ad euro 0,9 milioni, triplicato rispetto ad euro 0,3 milioni del 30 settembre 2019. Il business della riqualificazione energetica su cui Gabetti Lab è impegnata e che il Gruppo presidia da diversi anni è una delle attività più importanti per la ripresa stessa del paese e rappresenta un elemento chiave per la crescita del Gruppo e delle imprese appartenenti a tutte le reti affiliate, sia immobiliari che tecniche.

I ricavi di Patrigest sono in contrazione del 14% rispetto all'anno precedente; la società, già dall'esercizio precedente, è tornata a lavorare direttamente sull'attività di esperto indipendente, che in passato rappresentava il core business dell'azienda. Purtroppo, il lockdown provocato dal Covid ha creato una situazione di «stallo» nelle gare per l'attività di Esperto Indipendente ed inoltre ha rallentato l'attività commerciale; il 3° trimestre 2020 ha comunque evidenziato alcuni segnali di recupero rispetto allo stesso periodo dello scorso anno e si prevede per fine anno un'ulteriore ripresa dell'attività di advisory ed un ulteriore slancio nella partecipazione alle gare per acquisire incarichi di Esperto Indipendente. La società ha peraltro rafforzato la struttura commerciale grazie all'inserimento ad inizio anno del nuovo Direttore Generale, che sta lavorando sullo sviluppo anche con importanti clienti istituzionali.

L'EBITDA della linea di business Financial Services è risultato pari ad euro -0,3 milioni leggermente inferiore rispetto ad euro -0,2 milioni del 30 settembre 2019 e comprende i risultati di Monety e della nuova società acquisita il 20 maggio 2020, Mutuisi.

I due mesi di blocco dell'attività imposto dal lockdown hanno rallentato la crescita dell'attività di mediazione creditizia svolta attraverso Monety, società controllata da Tree Real Estate ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi con un focus specifico sulle agenzie immobiliari. I ricavi dei primi 9 mesi, pari ad euro 2,5 milioni risultano in linea con l'esercizio precedente con un EBITDA però leggermente inferiore, penalizzato da maggiori costi variabili verso i mediatori creditizi; si ipotizza un recupero della marginalità nel 4° trimestre del 2020 anche a seguito del raggiungimento dei Rappel verso gli Istituti di Credito.

Dal 20 maggio 2020 è stata acquisita la società Mutuisi, società leader in Lombardia nella consulenza creditizia e particolarmente attiva sul mercato dell'online; l'obiettivo è di raggiungere ad integrazione avvenuta importanti volumi di erogato, sfruttando economie di scala e senza dimenticare l'offerta web a cui il marchio Mutuisi sarà dedicato in via esclusiva. I ricavi dal 20 maggio al 30 settembre 2020 sono stati pari ad euro 0,9 milioni con un EBITDA in sostanziale pareggio.

L'EBITDA della capogruppo è risultato positivo per euro 1,2 milioni rispetto ad euro 0,4 milioni del 30 settembre 2019 grazie principalmente ai maggiori riaddebiti effettuati alle controllate dei servizi corporate, al contenimento dei costi ed all'effetto degli ammortizzatori sociali e della riduzione temporanea del compenso mensile di collaboratori ed amministratori. Nei primi 9 mesi è presente inoltre un provento non ripetibile di euro 0,4 milioni derivante da un rimborso assicurativo.

Al 30 settembre 2020 il settore Altri Business (riferito alla gestione residuale dei non performing loans direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997) ha evidenziato un EBITDA negativo per euro 0,3 milioni, sostanzialmente allineato rispetto a quello dell'esercizio precedente.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 3,2 milioni, in crescita del 13% rispetto al 30 settembre 2019 pari ad euro 2,9 milioni.

Al 30 settembre 2020 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 3,9 milioni, di cui euro 1,3 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'introduzione del principio contabile IFRS 16 (valore allineato al 2019) è risultata in crescita rispetto ad euro 3,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,1 milioni sostanzialmente allineati al 30 settembre 2019 e maggiori svalutazioni di crediti commerciali (pari ad euro 1,4 milioni, rispetto ad euro 1,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente); al 30 settembre 2020 sono inoltre presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri pari ad euro 0,4 milioni (stesso dato nel 2019) connessi principalmente alla riorganizzazione effettuata nella capogruppo che ha portato all'esternalizzazione di alcune funzioni di staff.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,5 milioni, in peggioramento rispetto ad euro 0,4 milioni del 30 settembre 2019.

Al 30 settembre 2020 il risultato lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,2 milioni (già considerati utili di competenza di terzi per euro 147 mila), in leggero peggioramento rispetto al risultato del 30 settembre 2019 pari ad euro -1,1 milioni. Tale effetto è imputabile alla contrazione del mercato immobiliare connessa al Covid 19 che ha anche portato al rallentamento dell'attività commerciale ed allo stop per oltre due mesi di diverse attività. Le importanti misure di contenimento dei costi adottate dal Gruppo e la crescita di alcuni business hanno consentito di limitare l'effetto economico negativo. Rispetto all'EBITDA, hanno inciso sul risultato le svalutazioni dei crediti fatte prudenzialmente anche a fronte della difficile situazione delle agenzie affiliate che hanno rallentato in parte il pagamento delle royalties.

L'effetto economico complessivo dei primi 9 mesi del 2020 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro +46 mila (euro +28 mila al 30 settembre 2019), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.384 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.262 mila e maggiori oneri finanziari per euro 76 mila.

Nel corso del terzo trimestre 2020 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA servizi pari ad euro +1,0 milioni rispetto a quello di euro +0,7 milioni realizzato nel terzo trimestre 2019, con un risultato lordo (già considerati utili e/o perdite di competenza di terzi) di euro -0,6 milioni in leggero miglioramento rispetto a quello di euro -0,7 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, sempre inclusivo della quota di terzi.

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

AGENCY

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare) al 30 settembre 2020 ha complessivamente evidenziato un EBITDA leggermente positivo pari ad euro 67 mila, decisamente inferiore rispetto ad euro +1.397 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente. Questa linea di business è ovviamente la più colpita dall'effetto pandemia e dal periodo di lockdown che ha portato alla chiusura per oltre due mesi dell'attività ed è inoltre correlata alla forte contrazione avvenuta in questi mesi del numero delle transazioni del mercato immobiliare.

I ricavi operativi della divisione, pari ad euro 13.707 mila, risultano in contrazione del 13% rispetto ad euro 15.741 mila del 30 settembre 2019. I ricavi della rete diretta (euro 6.995 mila al 30 settembre 2020, -25% rispetto ad euro 9.348 mila del 30 settembre 2019) evidenziano un ritardo in tutti i settori, meno penalizzato il settore *Luxury Santandrea* -17%, in maggiore difficoltà il settore *Corporate* -20% e soprattutto il settore *Home Value* -41%. In ritardo, -22%, anche i ricavi operativi derivanti dalle *Professionecasa Dirette* che sono stati pari ad euro 384 mila (euro 490 mila al 30 settembre 2019).

Al 30 settembre 2020 i ricavi da franchising sono stati invece pari ad euro 6.712 mila, in crescita (+5%) rispetto ad euro 6.393 mila del 30 settembre 2019.

Nel terzo trimestre 2020 l'attività di *Agency* ha evidenziato un EBITDA positivo di euro 57 mila sostanzialmente allineato rispetto ad euro +115 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 4.592 mila, allineati rispetto ad euro 4.602 mila del terzo trimestre 2019. Rispetto ai primi 6 mesi, in forte ritardo, si evidenzia un cambio di rotta con un trend sostanzialmente allineato all'anno precedente.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per linea di business dei ricavi tipici della divisione *Agency* dei primi nove mesi del 2020:

Tipologia	09/2020	09/2019	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	2.630	3.150	-520	-17%
Home Value	1.630	2.778	-1.148	-41%
Corporate	2.351	2.930	-579	-20%
Professionecasa dirette	384	490	-106	-22%
TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA	6.995	9.348	-2.353	-25%
RICAVI DA FRANCHISING	6.712	6.393	319	5%
TOTALE	13.707	15.741	-2.034	-13%

Intermediazione immobiliare diretta

L'attività di intermediazione svolta dal Gruppo in via diretta si riferisce ai settori *Luxury* (a marchio Santandrea), *Home Value* (Frazionamenti e Cantieri), *Corporate* ed a partire dal 2017 anche alle agenzie dirette di *Professionecasa*.

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

Al 30 settembre 2020 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.

Il business dell'intermediazione immobiliare, nei primi mesi, stava procedendo con risultati soddisfacenti ma ha subito un brusco stop per l'effetto Covid 19 che ha bloccato l'attività nei mesi di marzo, aprile e in parte maggio. Il Gruppo ha reagito implementando strumenti innovativi anche per poter lavorare a distanza ma la presenza fisica è fondamentale e le operazioni non si sono potute completare del tutto da remoto. A partire dal mese di maggio le attività sono riprese e si sta lavorando per accelerare la crescita nonostante il contesto di mercato non positivo.

Franchising immobiliare

Al 30 settembre 2020 risultano sottoscritti 1.186 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	30/09/2020 Contratti sottoscritti	31/12/2019 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	653	661
Professionecasa	303	291
Grimaldi Franchising Immobiliare	230	225
TOTALE	1.186	1.177

Nel corso dei primi nove mesi del 2020 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, con la risoluzione dei punti non performanti, necessaria a favorire lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Al 30 settembre 2020 sono stati complessivamente sottoscritti nr. 77 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi; nel quarto trimestre del 2020 ci si aspetta un'ulteriore forte spinta dello sviluppo.

A livello di rete si segnala la forte "vivacità" del brand *Professionecasa* che, nonostante il periodo difficile e le restrizioni dovute al lockdown, ha visto la sottoscrizione nel solo mese di giugno di n. 29 contratti in 10 regioni diverse d'Italia e ha raggiunto così le 303 zone contrattuali.

I tre brand hanno sviluppato nel periodo un nuovo metodo operativo e nuovi strumenti che possano permettere alle agenzie di lavorare anche a distanza. Vi è stato anche un salto di qualità a livello tecnologico che ha portato alla crescita di agenzie 4.0.

Le nostre agenzie in franchising sono dei veri e propri punti di consulenza immobiliare sul territorio e svolgono diverse attività, oltre alla pura intermediazione, potendo quindi contenere gli effetti negativi di mercato operando su più business e contando sulla professionalità dei nostri consulenti immobiliari.

Nel periodo sono state anche potenziate e rese completamente on line le attività della nostra scuola di formazione, Tree RE Academy, che hanno permesso un rapido salto di qualità delle nostre imprese affiliate.

Nel corso dell'anno precedente 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; al 30 settembre 2020 risultano in essere n. 5 contratti. Questo progetto, di fatto in start-up, è quello che ha più risentito del contesto generale che non ne ha permesso uno sviluppo in linea con le attese.

Al 30 settembre 2020 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 617 mila, in crescita del 12% rispetto ad euro 550 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nella voce "Altri proventi" rientrano anche i ricavi derivanti dalla commercializzazione in esclusiva degli Astasy Point, attività partita nel 2018, che prevede la creazione di "corner" specializzati all'interno delle agenzie immobiliari focalizzati sul mercato delle aste e delle esecuzioni immobiliari in genere.

Al 30 settembre 2020 risultano sottoscritti n. 119 contratti, leggermente inferiori a n.126 contratti del 31 dicembre 2019, con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 229 mila (euro 217 mila al 30 settembre 2019). Il progetto rappresenta un ulteriore step nel processo di trasformazione delle agenzie immobiliari in punti di consulenza globale sul territorio in ambito Real Estate. Anche questo progetto è stato penalizzato dalle restrizioni e limitazioni imposte dal Covid.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency al 30 settembre 2020 risulta pari ad euro 14.257 mila, inferiore (-4%) rispetto ad euro 14.894 mila del 30 settembre 2019 grazie, in parte, a minori costi variabili connessi ai minori ricavi e soprattutto alle operazioni di contenimento dei costi adottate dal Gruppo, al ricorso agli ammortizzatori sociali per i dipendenti ed alla riduzione temporanea del compenso percepito dai collaboratori e amministratori delle Società.

Nel corso del terzo trimestre del 2020 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 4.787 mila leggermente superiori rispetto ad euro 4.643 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

TECHNICAL SERVICES

Al 30 settembre 2020 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 2.597 mila, in forte crescita (+66%) rispetto a quello di euro 1.567 mila del 30 settembre 2019.

Risultano in crescita (+13%) i ricavi operativi di *Abaco* pari ad euro 15.631 mila, rispetto ad euro 13.853 mila del 30 settembre 2019, grazie soprattutto al *Facility*, praticamente raddoppiato (+92%) per alcune lavorazioni straordinarie. In crescita è risultato anche il *Loans* (+4%), nonostante il ritardo verificatosi nei mesi di aprile e maggio che ha risentito delle minori perizie *retail* sui mutui derivanti dalle restrizioni e limitazioni imposte dal Covid, sostanzialmente allineate sono state le altre linee di business.

Si segnala il netto miglioramento dell'EBITDA di Abaco, con una crescita decisamente superiore all'aumento dei ricavi, grazie ad un'incidenza dei costi variabili sostanzialmente costante ed una contrazione dei costi fissi.

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici). Al 30 settembre 2020 i ricavi di Gabetti Lab, sono stati pari ad euro 7.619 mila, in fortissima crescita (+257%) rispetto ad euro 2.134 mila del 2019 con un EBITDA pari ad euro 869 mila, praticamente triplicato rispetto ad euro 256 mila del 30 settembre 2019, nonostante la presenza nei primi mesi del 2020 dei costi della Convention “Home Together” per circa 200 mila euro, l’evento di Gabetti dedicato all’abitare sostenibile che ha visto la partecipazione a gennaio 2020 di circa 5 mila persone.

I ricavi di *Patrigest* pari ad euro 1.352 mila sono in riduzione del 14% rispetto ad euro 1.568 mila del 2019, ritardo verificatosi sia nell’attività di Advisory, sia nell’attività di Esperto Indipendente, in crescita invece i ricavi provenienti dalle Sedi Territoriali grazie alle sempre maggiori 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 servizi tecnici. Purtroppo il lockdown provocato dal Covid ha ritardato l’attività commerciale e soprattutto molte gare per l’attività di Esperto Indipendente sono state rimandate. La società ha comunque contenuto i costi, usando strumenti tra i quali il ricorso alla cassa integrazione, limitando così l’impatto negativo derivante dalla riduzione dei ricavi. L’EBITDA al 30 settembre è stato pari ad euro -328 mila, rispetto ad euro -262 mila del 2019.

Già nel 3° trimestre si sono comunque evidenziati i primi segnali di recupero rispetto allo stesso periodo dello scorso anno e si prevede per fine anno un’ulteriore ripresa dell’attività di advisory ed un ulteriore slancio nella partecipazione alle gare per acquisire incarichi di Esperto Indipendente.

Nel corso del terzo trimestre 2020 la linea di *business Technical Services* ha evidenziato un EBITDA di euro 951 mila in forte crescita rispetto a quello di euro 350 mila realizzato nello stesso periodo dell’esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 9.458 mila, quasi raddoppiati rispetto ad euro 5.518 mila del terzo trimestre 2019.

Costi e spese operative

Al 30 settembre 2020 i costi e le spese operative del settore *Technical Services* sono stati complessivamente pari ad euro 22.192 mila, in crescita del 31% rispetto ad euro 16.891 mila del 30 settembre 2019, a seguito sia dell’aumento del volume dei ricavi operativi (tenuto anche conto del diverso mix tra le varie attività di Abaco, Patrigest e Gabetti Lab che presentano incidenze di costi tra loro differenti) che della presenza dei costi della Convention “Home Together” avvenuta a gennaio 2020; la crescita dei costi risulta in ogni caso meno che proporzionale rispetto alla crescita dei ricavi pari al 34%.

Nel corso del terzo trimestre del 2020 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 8.617 mila, in crescita rispetto ad euro 5.235 mila dello stesso periodo dell’esercizio precedente.

FINANCIAL SERVICES

MONETY è la società di mediazione creditizia (controllata dal Gruppo attraverso Tree Real Estate), che sviluppa l’attività d’intermediazione dei prodotti finanziari (mutui, assicurazioni, prestiti personali e cessione del quinto dello stipendio) con un focus specifico sulle agenzie immobiliari di Gabetti

Franchising, Grimaldi e Professionecasa, grazie alle quali potrà sfruttare al meglio il potenziale derivante dal territorio.

Dal 20 maggio 2020 è stata acquisita la società Mutuisi (controllata al 100% da Money), società leader in Lombardia nella consulenza creditizia e particolarmente attiva sul mercato dell'online; l'obiettivo è di raggiungere, ad integrazione avvenuta, importanti volumi di erogato, sfruttando economie di scala e senza dimenticare l'offerta web a cui il marchio Mutuisi sarà dedicato.

Al 30 settembre 2020 i ricavi sono pari ad euro 3.414 mila, di cui euro 896 mila derivanti da Mutuisi, in crescita rispetto ad euro 2.513 mila di settembre 2019 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 98 milioni di euro (senza considerare l'apporto di Mutuisi), in crescita rispetto ai 93 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno.

L'EBITDA al 30 settembre 2020 è pari ad euro -274 mila (di cui euro -23 mila derivante da Mutuisi), in leggero peggioramento rispetto ad euro -177 mila dell'anno precedente; anche quest'attività, soprattutto nei mesi di marzo, aprile e maggio, è stata impattata dagli effetti negativi della diffusione del Covid 19 e dalla forzata chiusura degli uffici che ha portato allo slittamento di molte pratiche di mutuo con impatti negativi sui ricavi e sui margini. Si ipotizza a fine anno un recupero della marginalità anche a seguito del raggiungimento dei Rappel verso gli Istituti di Credito.

Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori e della struttura che al 30 settembre 2020 ha raggiunto le 142 unità impiegate nel business (comprensivo dei mediatori trasferiti da Mutuisi a Money nell'ottica di ottimizzazione della rete). Il prossimo step a cui sta già lavorando la Società è incrementare la produttività dei mediatori promuovendo i migliori a discapito dei meno efficienti, cercando anche di migliorare la redditività della singola pratica lavorata.

Nel corso del terzo trimestre 2020 l'EBITDA è stato pari ad euro -111 mila in peggioramento rispetto ad euro -16 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 1.484 mila superiori rispetto ad euro 850 mila del terzo trimestre del 2019.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 30 settembre 2020 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro 1.196 mila, rispetto ad euro 406 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 280 mila e soprattutto al contenimento dei costi, al ricorso alla cassa integrazione per i dipendenti ed alla riduzione temporanea del compenso mensile di collaboratori ed amministratori; inoltre nei primi 9 mesi del 2020 è presente un provento non ripetibile di euro 386 mila derivante da un rimborso assicurativo.

Nel terzo trimestre 2020 il margine operativo della capogruppo risulta pari ad euro +146 mila rispetto ad euro +254 mila del terzo trimestre del 2019.

ALTRI BUSINESS

Al 30 settembre 2020 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 345 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), sostanzialmente allineato rispetto ad euro -330 mila del 30 settembre 2019. I minori interessi di mora incassati sulle pratiche in contenzioso sono compensati dai minori costi per consulenze legali.

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

Nel corso del terzo trimestre 2020 l'EBITDA del settore *Altri Business* ha evidenziato un risultato negativo di euro 112 mila (negativo di euro 147 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente).

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 30 settembre 2020 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 11.609 mila (euro 12.929 mila al 31 dicembre 2019), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 510 mila (euro 253 mila al 31 dicembre 2019) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 12.119 mila (euro 13.182 al 31 dicembre 2019).

Posizione Finanziaria Netta

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

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2020	31.12.2019
Cassa	138	140
Depositi bancari e postali	8.902	6.752
Titoli e attività finanziarie correnti	27	26
Crediti finanziari correnti	2.116	2.099
Liquidità	11.183	9.017
Debiti verso banche	-13.272	-13.182
Debiti e passività finanziarie correnti	-1.846	-1.556
Indebitamento finanziario corrente	-15.118	-14.738
Posizione finanziaria netta corrente	-3.935	-5.721
Debiti verso banche	-1.138	-1.138
Debiti e passività finanziarie non correnti	-250	0
Indebitamento finanziario non corrente	-1.388	-1.138
Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)	-5.323	-6.859
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.634	-1.735
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-2.202	-3.353
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-3.836	-5.088
Posizione finanziaria netta (contabile)	-9.159	-11.947

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2020 ammonta ad euro 9,2 milioni, composto per euro 15,1 milioni da debiti finanziari a breve termine e per euro 1,4 milioni a medio/lungo termine, al netto di euro 11,2 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 3,8 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 5,3 milioni, in miglioramento di euro 1,5 milioni rispetto ad euro 6,9 milioni del 31 dicembre 2019. L'indebitamento include l'importo di euro 1,7 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine e 1,1 milioni a medio lungo termine) relativo alla 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) ed include inoltre debiti finanziari pari ad euro 0,55 milioni relativi all'acquisizione di Mutuisi S.r.l. (di cui euro 0,3 milioni a breve termine ed euro 0,25 milioni a medio lungo termine).

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 2,4 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "Altri Business" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società Capogruppo, salvo proroga.

Al netto del debito chirografario di categoria A di cui sopra, si evidenzia pertanto che al 30 settembre 2020 l'indebitamento netto residuo "effettivo" (ossia senza l'effetto IFRS 16) del Gruppo Gabetti, riferito all'attività *core* dei Servizi, risulta pari ad euro 2,9 milioni (euro 4,4 milioni al 31 dicembre 2019). Nei primi nove mesi dell'esercizio l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 1,5 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito di incassi in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, seppur inferiori alle previsioni e al rallentamento nei flussi di uscita a scopo precauzionale a seguito della situazione venutasi a creare con la diffusione dell'emergenza sanitaria. Senza impatti sulla posizione finanziaria netta nel periodo sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2019 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 settembre 2020 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 14,4 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

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

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2020	31.12.2019
Cassa	17	11
Depositi bancari e postali	2.320	947
Crediti finanziari correnti	1.841	1.828
Liquidità	4.178	2.785
Debiti verso banche	-11.008	-10.912
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.148	-5.276
Indebitamento finanziario corrente	-15.156	-16.188
Posizione finanziaria netta corrente	-10.978	-13.402
Debiti verso banche	-1.138	-1.138
Indebitamento finanziario non corrente	-1.138	-1.138
Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)	-12.116	-14.540
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-645	-672
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.335	-1.745
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-1.980	-2.417
Posizione finanziaria netta (contabile)	-14.096	-16.957

Al 30 settembre 2020 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A ammonta ad euro 14,1 milioni, composto per euro 15,1 milioni da debiti finanziari a breve termine e per 1,1 milioni da debiti finanziari a medio/lungo termine, al netto di euro 4,2 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti oltre ad euro 2,0 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 12,1 milioni, in miglioramento di euro 2,4 milioni rispetto ad euro 14,5 milioni del 31 dicembre 2019.

L'indebitamento include l'importo di euro 1,7 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine e 1,1 milioni a medio lungo termine) relativo alla 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 2,4 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 nove mesi del 2020 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" della Società è migliorato di euro 2,4 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, principalmente a seguito di maggiori incassi dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo e al rallentamento nei flussi di uscita. Nel periodo (senza impatti sulla posizione finanziaria netta) sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2019 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 settembre 2020 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 11,4 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

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, il quale prevede che il debito residuo categoria B, al 30 settembre 2020 pari ad euro 11,9 milioni (al netto degli interessi 2019 pagati a gennaio 2020 e comprensivo degli interessi maturati sino al 30 settembre 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A, al 30 settembre 2020 pari ad euro 2,4 milioni (al netto degli interessi 2019 pagati a gennaio 2020 e comprensivo degli interessi maturati sino al 30 settembre 2020) venga convertito in capitale della società il 31 dicembre 2020, salvo possibilità di proroga.

Si segnala al riguardo che il Decreto Legge del 8 aprile 2020 (cosiddetto Decreto Liquidità) ha prorogato di 6 mesi i termini di adempimento degli accordi di ristrutturazione omologati aventi scadenza nel periodo tra il 23 febbraio 2020 ed il 31 dicembre 2021, quindi anche le scadenze previste nell'Accordo di Ristrutturazione che ha in essere il nostro Gruppo slittano in avanti di 6 mesi.

Allo stato attuale il rischio sull'indebitamento è quindi legato al rispetto degli obblighi previsti nell'Accordo 2013 e in particolare alla capacità finanziaria di provvedere al rimborso del debito residuo in essere al 31 dicembre 2020 prorogato dal cosiddetto Decreto Liquidità al 30 giugno 2021.

In considerazione degli obblighi di rimborso al 31 dicembre 2020, prorogati dal cosiddetto Decreto Liquidità al 30 giugno 2021, della Società nei confronti di Creditori bancari ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione, l'azionista di controllo Marcegaglia Investment S.r.l. ha formalizzato in data 6 aprile 2020 l'impegno vincolante a concedere a Gabetti un finanziamento soci dell'importo necessario al predetto rimborso nel rispetto dei termini e delle scadenze previste.

Alla data di approvazione del resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2020, in base a quanto previsto dall'Accordo stesso, 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.

Alla data del 30 settembre 2020 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato al 30 settembre 2020 è leggermente inferiore sia a livello di ricavi sia a livello di margini (EBITDA ed EBIT) rispetto alle previsioni di budget, a seguito degli effetti negativi derivanti dal Covid 19 che ha imposto la temporanea chiusura delle agenzie e degli uffici vendite. Maggiormente penalizzate sono state le attività dell'Agency diretta.

Il Gruppo Gabetti è prontamente intervenuto mettendo in atto una serie di iniziative specifiche volte a contenere per quanto possibile l'impatto del Covid 19 sui ricavi e sulla redditività, tra le quali la modalità di lavoro in smart working anche per i settori produttivi legati soprattutto ai servizi tecnici immobiliari. Infatti il settore Technical Services, dal punto di vista dei risultati economici, ha contenuto maggiormente le difficoltà, anche grazie alla forte crescita di Gabetti Lab. Anche a livello di costi è stato predisposto un attento piano di controllo delle spese generali e amministrative. E' stata effettuata in primis una riduzione temporanea dei compensi dei consiglieri esecutivi della Capogruppo (Presidente ed Amministratore Delegato) e dei dirigenti, oltre all'eliminazione di spese e di investimenti non urgenti e/o indispensabili.

Sono stati, inoltre, attivati gli ammortizzatori sociali per tutti i dipendenti e ridotti temporaneamente i compensi dei collaboratori a cedolino ed a partita iva.

Dal punto di vista finanziario, si è infine provveduto a rinegoziare i termini di pagamento con alcuni fornitori di servizi.

Per la restante parte dell'anno, tra l'altro quella che dal punto di vista della stagionalità del business è quella più importante, gli effetti negativi a livello di fatturato e marginalità derivanti dalla pandemia provocata dal Covid si prevede continueranno, ma l'intensità del fenomeno potrà essere stimata solo quando si avrà evidenza della effettiva durata dell'emergenza e soprattutto degli effetti che tale emergenza avrà a livello nazionale e sul mercato immobiliare.

A partire da fine settembre, a fronte di un contesto generale che ha visto un'impennata di contagi (la cosiddetta "Seconda Ondata del Covid-19"), il Gruppo Gabetti è intervenuto, a seguito delle ulteriori misure restrittive approvate dal Governo, a 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, a programmare periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire ulteriormente lo smart-working laddove possibile (uffici condivisi).

La pandemia da Covid 19 costituisce un fattore esterno che ha modificato profondamente per l'anno 2020 l'economia e soprattutto il mercato immobiliare rispetto allo scenario previsto in occasione della redazione del budget a fine 2019. Di conseguenza il Management ha ritenuto di rivedere alcune previsioni soprattutto nei settori maggiormente impattati dal lockdown (Agency diretta, Professionecasa dirette e Patrigest), mentre negli altri settori gli impatti sono stati previsti più limitati. Si è tenuto conto, oltre alla riduzione dei ricavi, degli interventi effettuati per contenere i costi ed in particolar modo degli effetti derivanti dall'applicazione degli ammortizzatori sociali. Nel complesso anche i margini (EBITDA ed EBIT) sono previsti inferiori rispetto al budget originario.

Alla data di redazione del presente resoconto intermedio di gestione, i continui sviluppi legati all'emergenza sanitaria e il susseguirsi dei provvedimenti emanati dagli enti preposti potrebbero generare impatti al momento non stimabili puntualmente rispetto alle previsioni sopra riportate. Il Management del Gruppo monitorerà costantemente l'andamento della gestione ed interverrà, eventualmente, con le azioni correttive che riterrà necessarie.

Rapporti con parti correlate

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/9/2020

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	274	67	-	69	26	29	3	-
Npls Re_Solutions S.r.l.	124	108	-	30	8	25	1	-
Totale collegate	398	175	-	99	34	54	4	-
Società consociate								
Marfin srl	-	150	-	-	187	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	14	-	6	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	34	-	12	-	-
Euro Energy Group srl	-	7	-	-	17	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	103	-	-	137	-	-	-
Albarella srl	-	17	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	83	-	-	105	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	19	-	-	26	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	80	-	-	110	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	85	-	-	123	-	-	-
Totale consociate	-	589	-	48	705	18	-	-
TOTALE	398	764	-	147	739	72	4	-
Totale Consolidato	4.013	34.562	20.342	29.514	43.401	33.459	34	281
Percentuale su totale Gruppo	10%	2%	0%	0%	2%	0%	12%	0%

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/9/2020

	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.	1.890	1.670		95	1.269	19	1.053	
Tree Real Estate S.r.l.	837	1.702		99	623		10	
Gabetti Agency S.p.A.	14.569	5.290		427	1.793	383	93	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		384	3.234		245			25
Patrigest S.p.A.		1.355	4	9	521			
Gabetti Franchising S.r.l.		408		15	781			
Grimaldi Franchising S.p.A.		237			200			
Professionecasa S.p.A.		429		33	198			
Professionecasa Torino S.r.l.		25		49	6			
Professionecasa Milano S.r.l.		36			6			
Professionecasa Roma S.r.l.		28			6			
Professionecasa Verona S.r.l.		17		7	4			
Professionecasa Cagliari S.r.l.		12			4			
Abaco Engineering S.r.l.		11	66	4				
Monety S.r.l.		81		106	76			
Gabetti Lab S.r.l.		484		12	73		150	
Totale controllate	17.296	12.169	3.304	856	5.805	402	1.306	25
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		47			19			
Npls Re. Solutions S.r.l.	124	49			6		1	
Totale collegate	124	96	-	-	25	-	1	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				14		6		
Totale consociate	-	-	-	14	-	6	-	-
TOTALE	17.420	12.265	3.304	870	5.830	408	1.307	25
Totale Gabetti Property Solutions Spa	19.137	13.072	18.275	4.505	6.237	2.938	1.321	241
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	91%	94%	18%	19%	93%	14%	99%	10%

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 5.916 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti.

I debiti tributari scaduti ammontano ad euro 648 mila, mentre non risultano debiti finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 405 mila, debiti tributari scaduti per euro 380 mila, mentre non risultano debiti finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

A scopo precauzionale è stato attuato un rallentamento dei flussi di uscita a seguito della situazione venutasi a creare con la diffusione dell'emergenza sanitaria.

Con alcuni fornitori di servizi sono stati rinegoziati piani di rientro.

Non si segnalano sospensioni di servizi.

Le Persone

Al 30 settembre 2020 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2019
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	51	53	52
GABETTI AGENCY S.p.A.	44	43	44
PATRIGEST S.p.A.	14	19	18
GABETTI MUTUICASA S.p.A.	0	2	2
ABACO TEAM S.p.A.	77	76	76
TREE REAL ESTATE S.r.l.	14	5	5
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	0	8	8
PROFESSIONECASA S.p.A.	2	1	1
MONETY S.r.l.	8	8	8
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	2	1	1
PROFESSIONECASA TORINO S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA VERONA S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA CAGLIARI S.r.l.	0	1	1
NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l.	0	0	0
GABETTI LAB S.r.l.	6	5	4
MUTUISI S.r.l.	15	0	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	236	225	223

	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2019
DIRIGENTI	14	12	13
QUADRI	26	26	25
IMPIEGATI	164	154	149
OPERAI	0	0	1
PORTIERI	32	33	35
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	236	225	223

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 90 collaboratori autonomi (n. 94 unità a fine esercizio 2019) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 44 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 42 collaboratori a fine esercizio 2019); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 9 collaboratori autonomi (n. 6 risorse a fine esercizio 2019); in *Patrigest S.p.A.* operano n. 2 collaboratori autonomi (n. 1 collaboratore a fine 2019), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 11 collaboratori autonomi (n. 8 collaboratori a fine 2019), in *Monety S.r.l.* operano n. 1 collaboratore autonomo e n. 142 consulenti del credito (n. 4 collaboratori e n. 95 consulenti del credito a fine 2019), in *Mutuisi S.r.l.* opera n. 1 collaboratore, in *Gabetti Lab S.r.l.* operano n. 3 collaboratori autonomi (n. 3 unità a fine esercizio 2019).

Avviamenti e impairment test

Al 30 settembre 2020 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), interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Npls Re_Solutions S.r.l. pari ad euro 397 mila, sostanzialmente allineato al valore del 31 dicembre 2019 anche dopo l'avvenuta fusione tra Npls Re_Solutions S.r.l. e Astasy S.r.l.. Su tale partecipazione non si è ritenuto necessario effettuare un test d'impairment alla luce del mantenimento delle previsioni di piano che avevano portato alla prima iscrizione in bilancio della partecipazione al 31 dicembre 2019 a valle del deconsolidamento della stessa per perdita del controllo.

La pandemia da Covid 19 per intensità e imprevedibilità costituisce un “*trigger event*” ossia un fattore esterno di potenziale presunzione di perdita di valore e pertanto gli Amministratori hanno ritenuto opportuno procedere al 30 giugno 2020, quantomeno per la CGU Tree Real Estate, ad un *impairment test*, normalmente effettuato a fine anno in occasione della redazione del bilancio d'esercizio, tenuto conto della modifica avvenuta nei piani proiettivi delle entità che la compongono.

Dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio consolidato risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa.

Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (in particolare del rapporto *Enterprise Value/Ebitda* – *Enterprise Value/Sales*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento alla variazione della marginalità attesa lungo il periodo di Piano.

In tale contesto, gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti delle stime di recuperabilità del valore di iscrizione sopra esposto.

I risultati consuntivi al 30 settembre 2020 sono sostanzialmente allineati ai dati previsionali utilizzati per il test di impairment al 30 giugno 2020.

Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio

In data 30 e 31 gennaio 2020 si è tenuto a Fiera Milano Rho l'evento organizzato dal Gruppo Gabetti, con Enel X in qualità di main partner, dal titolo “Home Together 2020. L'abitare sostenibile”, che ha visto la partecipazione di circa 5.000 persone.

“Home Together 2020” è stata una due giorni dedicata ai temi della sostenibilità abitativa, pensato per tutti coloro che vogliono migliorare concretamente la qualità della vita delle persone attraverso il vivere sostenibile. L’obiettivo di “Home Together 2020” è stato quello di delineare i tratti di un progetto di filiera che coinvolga tutti i professionisti necessari per guidare il risanamento del patrimonio immobiliare italiano: aziende di installazione, studi di progettazione, amministratori di condominio, consulenti immobiliari, liberi professionisti ed esperti del settore.

In tale ambito, nei mesi successivi all’evento e sulla scorta anche delle agevolazioni fiscali promosse dallo Stato, Gabetti Lab è risultato essere sempre più un partner strategico nel business della riqualificazione immobiliare e nell’ambito della sostenibilità. Oggi è considerato sul mercato un leader di settore per contribuire alla riqualificazione del paese ed al rilancio dell’economia.

In data 24 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha deliberato la modifica del quarto comma dell’articolo 14 dello Statuto Sociale e del quinto comma dell’articolo 20 dello Statuto Sociale in adeguamento alle nuove disposizioni di legge in materia di quote di genere.

Per quanto riguarda la pandemia Covid 19, che sta interessando questi primi mesi del 2020, il Gruppo Gabetti è intervenuto prontamente mettendo in atto una serie di misure di cui si è già parlato diffusamente nei paragrafi precedenti.

Durante il lockdown inoltre sono stati messi a disposizione dei nostri affiliati e delle nostre agenzie dirette una serie di servizi digitali, interattivi e di comunicazione tailor-made che adesso proseguono con la riapertura delle agenzie.

Tra i nuovi strumenti per proseguire con le attività anche a distanza si segnalano:

- Le Agenzie Virtuali
Un luogo virtuale in cui poter incontrare i clienti e mettere a disposizione i servizi utili di consulenza, appuntamenti, visite, annunci e valutazione degli immobili.
- Il nuovo form di valutazione
Un pagina web personalizzata per l’agenzia per raccogliere le richieste di valutazione e aiutare ad ottenere nuovi incarichi di vendita. E’ possibile promuoverla in tutte le campagne web: facebook, instagram, whatsapp e google adwords.
- Fai notizia con pochi click
Uno nuovo strumento come valida alternativa al tradizionale modo di fare acquisizione.
- Visita online agli immobili
Nuovo servizio di video appuntamento per poter visionare l’immobile in video conferenza con il cliente; una vera visita virtuale completa con tecnologia 360°.

- Firma digitale

Uno strumento che consente di firmare incarichi, proposte, contratti di vendita e locazione e tanti altri documenti a distanza, con il grande vantaggio che non sono necessari carta, inchiostro e la presenza fisica.

Sono stati inoltre attivati numerosi incontri live e guide per la comunicazione in smart working, campagne di comunicazione e attività di sollecitazione al Governo per ideare misure per affrontare l'emergenza del settore immobiliare.

Abaco ha lanciato nuovi servizi integrati per la sanificazione e la salute.

Nonostante il Gruppo abbia continuato attivamente a creare nuovi servizi per i clienti, allo stato attuale risulta estremamente difficile fare previsioni attendibili sugli sviluppi futuri.

Mutuisi S.r.l.

In data 20 maggio 2020 la controllata Monety S.r.l. ha acquisito il 100% della società *Mutuisi S.r.l.*, società leader in Lombardia nella consulenza creditizia e particolarmente attiva sul mercato dell'online, al prezzo di un milione di euro pagabili in quattro tranches pari rispettivamente ad euro 270 mila (già versata), euro 180 mila (pagati nel mese di luglio 2020), euro 300 mila (da pagarsi entro il 15 giugno 2021) ed euro 250 mila (da pagarsi entro il 15 giugno 2022).

L'obiettivo è dar vita a un Gruppo presente in 15 regioni con un totale di 160 professionisti.

Ad integrazione avvenuta, il piano di sviluppo di Monety prevede il raggiungimento di 500 milioni di mutui intermediati entro il 2022 e una serrata attività di recruiting, per arrivare a una rete completa di almeno 250 professionisti, con obiettivo di fatturato fissato a 15 milioni di euro entro due anni. Il marchio Mutuisi sarà invece dedicato all'offerta web, supportato da un contact center dedicato, gestirà le numerose segnalazioni di contatto derivanti da tutti i siti del Gruppo Gabetti e dal portale immobiliare Wikicasa, di cui il Gruppo è ideatore e socio al 34%.

Approvazione del bilancio d'esercizio

In data 20 maggio 2020 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e la relativa relazione sulla gestione. L'Assemblea ha poi nominato il Consiglio di Amministrazione che resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.

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

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

In data odierna il Consiglio di Amministrazione ha deliberato un'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013

relativo ai crediti NPL (*Non Performing Loans*) e riservato in sottoscrizione agli Istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di eseguire parzialmente tale aumento di capitale sociale per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di euro 797.998,08 (di cui massimi euro 34.000,55 a capitale e massimi euro 763.997,53 a sovrapprezzo), mediante emissione di massime n. 311.718 azioni ordinarie aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ad un prezzo di emissione per azione di euro 2,56.

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

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

Evoluzione prevedibile della gestione

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.

Gli effetti contingenti della pandemia hanno certamente influito negativamente sui primi mesi e su alcune attività in particolare. L'impatto al 30 settembre è stato contenuto grazie ad azioni correttive, allo sviluppo di nuovi business ed al contenimento dei costi.

Allo stato attuale non è possibile prevedere quali saranno gli effetti sul mercato immobiliare e sull'economia più in generale nei mesi restanti dell'anno.

Non è pertanto possibile stimare puntualmente la portata nell'anno degli impatti economici negativi e degli effetti derivanti dalla diffusione del Coronavirus che potrebbero pregiudicare o rallentare il proseguimento del percorso di crescita e il miglioramento dei risultati attesi nell'esercizio 2020. Il Gruppo può contare anche su nuovi business, alcuni decisamente attuali e importanti per la ripresa stessa del paese.

Milano, 12 novembre 2020

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Fabrizio Prete

Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2020 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 12 novembre 2020