



RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 31 MARZO 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. 9
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr.11
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr.12
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.13
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.20
Posizione finanziaria netta	Pagina nr.20
Accordo di ristrutturazione dei debiti	Pagina nr.23
Andamento rispetto alle previsioni di budget	Pagina nr.24
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.25
Posizioni debitorie scadute	Pagina nr.26
Le Persone	Pagina nr.27
Avviamenti ed <i>impairment test</i>	Pagina nr.28
Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio	Pagina nr.28
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.29
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.31

Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

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

Collegio Sindacale

Presidente	Salvatore Canonici
Sindaco effettivo	Doriana Pirondini
Sindaco effettivo	Enrico Colantoni
Sindaco supplente	Cinzia Lui
Sindaco supplente	Roberto D'Ayala Valva

Società di Revisione

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

Comitato Controllo e Rischi

Presidente	Franco Carlo Papa
	Antonio Marcegaglia
	Patrizia Longhini

Comitato Nomine e Politiche Retributive

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

Lead Independent Director

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

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

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

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

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

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

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

Cariche sociali e Deleghe conferite

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

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

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

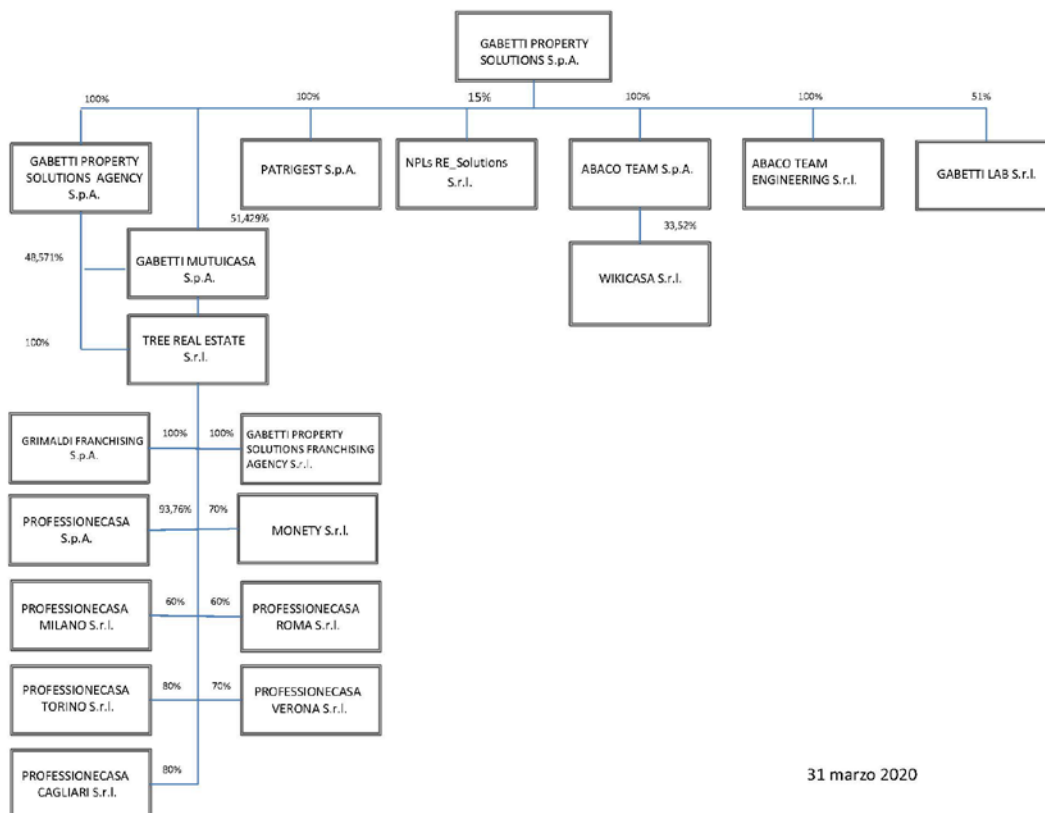
Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

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

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



Struttura del Gruppo al 31 marzo 2020



31 marzo 2020

Azionariato

Il prospetto che segue evidenzia, tenuto conto delle previsioni di cui alla Deliberazione Consob n. 21326 del 9 aprile 2020, il dettaglio degli azionisti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 3% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, aggiornato al 20 aprile 2020, secondo le risultanze del libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del TUF e da altre informazioni a disposizione della Società:

Dati al 15/05/2020	
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 tre mesi del 2020, risulta pari ad euro 21.893 mila (euro 22.588 mila al 31 dicembre 2019).

Azioni proprie

Al 31 marzo 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 rievane 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 4.109,70Gli effetti civilistici della fusione sono decorsi dalle ore 23:59 del 31 marzo 2020, mentre gli effetti contabili e fiscali decorrono dall'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%;

Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 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.

In data 31 ottobre 2017 la UE ha recepito il principio IFRS 16 – Leasing, che sostituisce lo IAS 17, recepito dalla UE il 31 ottobre 2017. Il nuovo standard contabile interviene, in particolare, ad uniformare il trattamento dei leasing operativi e finanziari in capo al locatario, imponendo di rilevare nello stato patrimoniale le attività e le passività inerenti all'operazione, sia per i contratti di leasing finanziario, sia per quelli di tipo operativo. In particolare, prevede l'iscrizione del diritto di uso (right of

use) dell'attività sottostante nell'attivo di stato patrimoniale con contropartita un debito finanziario. Il principio fornisce la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto beni di modico valore unitario (definiti anche "low value") e i leasing con una durata del contratto fino a 12 mesi (definiti anche "short term"). Al contrario, lo standard non comprende modifiche significative per i locatori. Il principio introduce un criterio basato sul controllo dell'uso di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti:

- l'identificazione del bene concesso in uso (vale a dire senza un diritto sostanziale di sostituzione dello stesso da parte del locatore);
- il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene;
- il diritto di stabilire come e per quale scopo utilizzare il bene.

I contratti rientranti nel nuovo ambito di applicazione indicato dall'IFRS 16 sono prevalentemente riconducibili ad affitti di immobili e noleggio automezzi. Alcuni contratti minori (per importi, per durata e per numerosità) si riferiscono a macchine elettroniche. Le componenti dei contratti o i contratti stessi la cui natura è riconducibile ad un contratto di servizi o ad una concessione di licenza, sono stati esclusi dall'ambito dell'IFRS 16.

La tabella seguente riepiloga gli impatti dall'adozione di IFRS 16 alla data del 31 marzo 2020:

Diritto d'uso <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2020	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.20-31.03.20	Valore finale Al 31.03.2020
Contratti di locazione immobiliare	4.617	0	-16	-364	4.237
Noleggio flotta aziendale	524	0	0	-57	467
Macchine elettroniche	14	0	0	-1	13
Totale	5.155	0	-16	-422	4.717

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2020	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.20-31.03.20	Riduzione per chiusura contratto 1.1.20-31.03.20	Oneri finanziari 1.1.20-31.03.20	Valore finale Al 31.03.2020
Contratti di locazione immobiliare	4.573	0	-407	-16	19	4.169
Noleggio flotta aziendale	501	0	-60	0	2	443
Macchine elettroniche	14	0	-2	0	0	12
Totale	5.088	0	-469	-16	21	4.624

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 31.03.2020
Contratti di locazione immobiliare	1.480	2.689	0	4.169
Noleggio flotta aziendale	205	238	0	443
Macchine elettroniche	6	6	0	12
Totale	1.691	2.933	0	4.624

Conto economico consolidato di sintesi

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	01.01.2020 31.03.2020	01.01.2019 31.03.2019
AGENCY SERVICES		
Ricavi da attività di agency	4.584	5.247
Altri proventi	170	221
Costi e spese operative	-5.208	-4.985
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	-454	483
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	7.714	5.811
Altri proventi	760	95
Costi e spese operative	-7.561	-5.633
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	913	273
FINANCIAL SERVICES		
Ricavi per segnalazione finanziaria	828	662
Altri proventi	8	62
Costi e spese operative	-942	-822
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-106	-98
EBITDA CAPOGRUPPO - (D)	166	52
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	519	710
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-146	-122
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	373	588
Ammortamenti	-697	-655
Accantonamenti	-394	-315
Svalutazioni	-362	-461
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-1.453	-1.431
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-1.080	-843
Proventi ed oneri da partecipazioni	-46	-71
Proventi finanziari	8	10
Oneri finanziari	-101	-74
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-139	-135
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.219	-978
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	31	30
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-1.188	-948

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2020	31.12.2019
Crediti finanziari (quota a breve)	2.093	2.092
Debiti per imposte sul reddito	-64	-64
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	4.666	7.326
Capitale netto di funzionamento	6.695	9.354
Imposte anticipate e differite	3.110	3.110
Immobilizzazioni immateriali nette	8.999	9.148
Immobilizzazioni materiali nette	5.685	6.169
Partecipazioni	1.210	1.256
Altre attività	230	229
Attività (passività) fisse nette	19.234	19.912
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.795	-1.914
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.223
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	21.911	25.130
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	16.384	16.473
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-10.519	-9.017
Debiti finanziari a medio/lungo termine	4.071	4.491
Indebitamento finanziario netto	9.936	11.947
Capitale e riserve di terzi	264	253
Patrimonio netto del Gruppo	11.711	12.929
Totale	21.911	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.

I primi mesi del 2020 sono stati però interessati dalla pandemia da Covid 19 che sta provocando conseguenze di rilievo per l'economia ed anche per il mercato immobiliare.

Il Gruppo Gabetti ha reagito prontamente 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, 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 e partita iva.

A partire dal 4 maggio le attività sono riprese, seppur a ritmi ancora ridotti.

Tra le iniziative a sostegno della riapertura, il Gruppo Gabetti, attraverso la controllata Monety, ha omaggiato a tutti i dipendenti, a tutti i 1.500 titolari e coordinatrici delle agenzie (Gabetti, Grimaldi e Professionecasa) ed ai 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 da convalescenza post terapia intensiva una tantum.

In tale contesto, al 31 marzo 2020 prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi operativi del Gruppo, complessivamente pari ad euro 14,1 milioni, in crescita del 16% rispetto ad euro 12,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si registra un andamento disomogeneo nei diversi settori, in miglioramento il *Technical Services* con crescite importanti in *Abaco* e in *Gabetti Lab* ed anche nel settore *Financial Services* attraverso *Monety S.r.l.*; in diminuzione il settore dell'*Agency* (soprattutto in difficoltà la rete diretta) che ha sofferto maggiormente le conseguenze imposte dalla diffusione del Covid; sostanzialmente in linea i ricavi della

rete franchising, il ritardo nello sviluppo (anch'esso impattato dalla pandemia) è compensato dalla crescita delle royalties derivanti dall'andamento a regime dei contratti di affiliazioni sviluppati nel 2019.

Si ricorda che i dati relativi al primo trimestre sono parzialmente rappresentativi di una tendenza dell'intero esercizio per effetto della stagionalità che caratterizza il business del Gruppo. Inoltre saranno da valutare gli impatti sulla restante parte dell'anno dell'effetto generato dalla pandemia.

Al 31 marzo 2020 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 0,5 milioni, lievemente inferiore rispetto a quello realizzato al 31 marzo 2019 pari ad euro 0,7 milioni, prevalentemente per un diverso mix di ricavi conseguente anche ad i primi effetti della pandemia che ha visto calare il fatturato dell'agency in favore di quello dei technical services a minore marginalità. L'effetto derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro 0,5 milioni (minori costi per godimento beni di terzi) in leggera crescita rispetto ad euro 0,4 milioni del 2019.

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -1,1 milioni, inferiore rispetto al 31 marzo 2019 (pari ad euro -0,8 milioni) per gli effetti derivanti dalla diminuzione dell'EBITDA sopra evidenziato, mentre la voce ammortamenti ed accantonamenti è sostanzialmente allineata all'anno precedente; nel dettaglio si registra una diminuzione della svalutazione crediti per euro 0,1 milioni compensato però dalla crescita degli accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 0,1 milioni (dovuto ad una riorganizzazione effettuata nella capogruppo che ha esternalizzato alcune funzioni di staff).

I costi operativi sono aumentati del 20% rispetto al 2019, soprattutto nel settore *Technical Services*, legati alla crescita dei volumi di ricavi e alla tipologia di prestazione; crescono in particolare i costi della società *Gabetti Lab* collegati all'aumento della struttura operativa per supportare l'aumento del volume dei ricavi. L'EBITDA di *Gabetti Lab* è comunque positivo pari ad € 0,1 milioni ed in leggera crescita rispetto al 2019.

Nel dettaglio per linea di *business*, l'EBITDA *Agency* al 31 marzo 2020 è stato pari ad euro -0,5 milioni, in ritardo rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, positivo per euro 0,5 milioni; in difficoltà la rete diretta e le agenzie di Professionecasa dirette che hanno subito fortemente gli effetti derivanti dalla diffusione del Covid 19 che ha imposto anche la temporanea chiusura delle agenzie, ma soprattutto non ha reso possibile la visita degli immobili e gli appuntamenti con i clienti.

I ricavi nei primi 3 mesi del 2020 dell'Agency diretta risultano in contrazione del 22% con andamenti differenti nei diversi settori, in crescita il settore *Santandrea* (+14%), grazie ai primi 2 mesi dell'anno particolarmente produttivi, in riduzione invece il settore *Home Value* (-41%) ed il settore *Corporate* (-44%).

Anche i ricavi delle Professionecasa dirette risultano inferiori, -13%, rispetto allo stesso periodo del 2019.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, che conta 1.146 contratti al 31 marzo 2020, con una temporanea riduzione di 31 punti rispetto a fine 2019, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo.

Nel primo trimestre 2020 sono stati sottoscritti 12 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi, dato inferiore alle previsioni ed allo stesso periodo del 2019; il forzato stop imposto dal Covid 19 ha fatto slittare la conclusione di alcuni contratti di affiliazione previsti in chiusura entro il 31 marzo 2020, mentre non vi è stato, al momento, impatto sulle royalties che risultano infatti in crescita del 4% grazie all'entrata a regime dei contratti sviluppati l'anno precedente.

L'EBITDA della linea di business *Technical Services* è risultato pari ad euro 0,9 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 0,3 milioni del 31 marzo 2019.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di *Abaco*, con ricavi operativi in crescita del 29% rispetto al 31 marzo 2019, grazie soprattutto all'attività del *Facility* (con ricavi superiori del 98% rispetto all'esercizio precedente) per alcune lavorazioni straordinarie ed al consolidamento delle altre linee di business, tutte in crescita rispetto al 2019. Si segnala il netto miglioramento dell'EBITDA di Abaco con una crescita decisamente superiore alla crescita dei ricavi legata alla riduzione dell'incidenza dei costi variabili, a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business.

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici); al 31 marzo 2020 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 1,4 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 0,6 milioni del 2019 con un EBITDA pari ad euro 0,1 milioni in leggera crescita rispetto al 2019.

I ricavi di *Patrigest* sono allineati all'anno precedente; la società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare e grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dall'esercizio precedente è tornata a lavorare direttamente sull'attività di esperto indipendente, che in passato rappresentava il core business dell'azienda. Grazie ad un rafforzamento della struttura commerciale avvenuto ad inizio anno con l'ingresso del nuovo direttore generale ci si aspetta una crescita del business nei prossimi mesi, per ora parzialmente rallentata dagli effetti negativi della diffusione del Covid 19.

Nel 1° trimestre 2020 risulta in leggera crescita l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso *MONETY*, società controllata da *Tree Real Estate* ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari. I ricavi al 31 marzo 2020 sono stati pari ad euro 0,8 milioni (superiori del 15% rispetto al 2019), mentre l'EBITDA pari ad euro -0,1 milioni è sostanzialmente allineato all'anno precedente. Anche quest'attività soprattutto nel mese di marzo è stata penalizzata dagli effetti negativi della diffusione del Covid 19 che ha portato allo slittamento di molte pratiche di mutuo previste in chiusura a marzo.

L'EBITDA della capogruppo è risultato positivo per euro 0,2 milioni in miglioramento rispetto ad euro 0,1 milioni del 31 marzo 2019 grazie principalmente ai maggiori riaddebiti effettuati alle controllate dei servizi corporate.

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

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 0,4 milioni, in riduzione rispetto ad euro 0,6 milioni del 31 marzo 2019.

Al 31 marzo 2020 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 1,5 milioni, è sostanzialmente allineata rispetto ad euro 1,4 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, di cui euro 0,4 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso

(noli/affitti) conseguente all'introduzione del principio contabile IFRS 16 (euro 0,4 milioni anche nel 2019).

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 0,7 milioni sostanzialmente allineati al 31 marzo 2019, svalutazioni di crediti commerciali pari ad euro 0,4 milioni, in leggera contrazione rispetto ad euro 0,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente e maggiori accantonamenti al fondo rischi e oneri pari ad euro 0,4 milioni rispetto ad euro 0,3 milioni del 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 0,1 milioni, allineata rispetto al 31 marzo 2019.

Al 31 marzo 2020 il risultato lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,2 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 31 mila) in peggioramento rispetto al risultato del 31 marzo 2019 pari ad euro 0,9 milioni. Nel risultato del 1° trimestre 2020 hanno inciso "oneri straordinari" quali l'accantonamento al fondo rischi e oneri per euro 0,4 milioni (presente anche nel 2019 per euro 0,3 milioni) e soprattutto il rallentamento dell'attività commerciale provocato dagli effetti negativi della diffusione del Covid 19 che ha portato alla chiusura temporanea delle agenzie e degli uffici vendite del Gruppo.

L'effetto economico complessivo del 1° trimestre 2020 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro +25 mila (euro -21 mila al 31 marzo 2019), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 469 mila, maggiori ammortamenti per euro 423 mila e maggiori oneri finanziari per euro 21 mila.

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

AGENCY

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare) al 31 marzo 2020 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro -454 mila, decisamente inferiore rispetto ad euro +483 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

I ricavi operativi della divisione, pari ad euro 4.584 mila, risultano in contrazione del 13% rispetto ad euro 5.247 mila del 31 marzo 2019. I ricavi della rete diretta (euro 2.441 mila al 31 marzo 2020, -22% rispetto ad euro 3.119 mila del 31 marzo 2019) evidenziano un andamento positivo nel settore *Luxury Santandrea* +14% ed in contrazione nei settori *Home Value* -41% e nel settore *Corporate* -44%. In ritardo anche i ricavi operativi derivanti dalle *Professionecasa Dirette* che sono stati pari ad euro 119 mila (euro 136 mila al 31 marzo 2019).

Al 31 marzo 2020 i ricavi da *franchising* sono stati invece pari ad euro 2.143 mila, in leggera crescita (+1%) rispetto ad euro 2.128 mila del 31 marzo 2019.

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

Tipologia	03/2020	03/2019	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	1.228	1.075	153	14%
Home Value	493	842	-349	-41%
Corporate	601	1.066	-465	-44%
Professionecasa dirette	119	136	-17	-13%
TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA	2.441	3.119	-678	-22%
RICAVI DA FRANCHISING	2.143	2.128	15	1%
TOTALE	4.584	5.247	-663	-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 nelle aree ritenute più interessanti gli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e tecnici.

Al 31 marzo 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.

Franchising immobiliare

Al 31 marzo 2020 risultano sottoscritti 1.146 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	31/03/2020 Contratti sottoscritti	31/12/2019 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	649	661
Professionecasa	280	291
Grimaldi Franchising Immobiliare	217	225
TOTALE	1.146	1.177

Nel corso del primo trimestre 2020 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, nonostante una temporanea riduzione di punti rispetto a fine 2019, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Nel trimestre sono stati sottoscritti 12 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, dato inferiore alle previsioni ed allo stesso periodo del 2019; il forzato stop imposto dal Covid 19 ha fatto slittare la conclusione di alcuni contratti di affiliazione previsti in chiusura entro il 31 marzo 2020.

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 31 marzo 2020 risultano in essere n. 7 contratti, in linea con il 31 dicembre 2019.

Al 31 marzo 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 170 mila, in diminuzione del 23% rispetto ad euro 221 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 31 marzo 2020 risultano sottoscritti n.122 contratti, leggermente inferiori a n.126 contratti del 31 dicembre 2019, con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 74 mila (euro 100 mila al 31 marzo 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.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency al 31 marzo 2020 risulta pari ad euro 5.208 mila, in leggera crescita (+4%) rispetto ad euro 4.985 mila del 31 marzo 2019 in parte dovuto a maggiori costi dei collaboratori legati alla crescita della forza commerciale, al maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi corporate della capogruppo ed a maggiori sopravvenienze passive.

TECHNICAL SERVICES

Al 31 marzo 2020 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 913 mila, in forte crescita (+235%) rispetto a quello di euro 273 mila del 31 marzo 2019.

Risultano in crescita (+29%) i ricavi operativi di *Abaco* pari ad euro 5.789 mila, rispetto ad euro 4.498 mila del 31 marzo 2019, con miglioramenti in tutte le linee di business, tra cui *Loans* (+28%), *Audit* (+15%) e soprattutto *Facility*, praticamente raddoppiato (+98%) per alcune lavorazioni straordinarie. Si registra un significativo aumento nella marginalità, con un EBITDA che passa da euro 311 mila di marzo 2019 ad euro 876 mila di marzo 2020 con una crescita decisamente superiore all'aumento dei ricavi legata alla riduzione dell'incidenza dei costi variabili, a seguito alla diversa composizione delle marginalità dei settori di business.

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici); al 31 marzo 2020 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 1.445 mila, in forte crescita (+135%) rispetto ad euro 616 mila del 2019 con un EBITDA pari ad euro 123 mila, in leggera crescita rispetto al 2019 pari ad euro 93 mila; il margine del 1° trimestre è penalizzato dalla presenza 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 481 mila sono allineati al 2019. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare e grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dal 2019 è tornata ad operare direttamente come esperto indipendente (attività che in passato rappresentava il core business dell'azienda). Da questo settore ci si aspetta un'importante crescita nei prossimi mesi, favorita anche dal rafforzamento della struttura commerciale grazie all'inserimento ad inizio anno del nuovo Direttore Generale, crescita per ora parzialmente rallentata dagli effetti negativi della diffusione del Covid 19.

Costi e spese operative

Al 31 marzo 2020 i costi e le spese operative del settore Technical Services sono stati complessivamente pari ad euro 7.561 mila, in crescita del 34% rispetto ad euro 5.633 mila del 31 marzo 2019, a seguito dell'aumento del volume dei ricavi operativi e tenuto anche conto del diverso mix tra le varie attività di Abaco, Patrigest e Gabetti Lab che presentano incidenze di costi tra loro differenti e inoltre, 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.

FINANCIAL SERVICES

Nel corso dell'esercizio 2017 sono state avviate le attività di MONETY, società di mediazione creditizia (controllata dal Gruppo attraverso Tree Real Estate), che sviluppa l'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari (mutui, assicurazioni, prestiti personali e cessione del quinto dello stipendio) con un focus specifico sulle agenzie immobiliari di Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa, grazie alle quali potrà sfruttare al meglio il potenziale derivante dal territorio.

Al 31 marzo 2020 i ricavi sono pari ad euro 836 mila in crescita rispetto ad euro 724 mila di marzo 2019 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di oltre 34 milioni di euro (25 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno). L'EBITDA al 31 marzo 2020 è pari ad euro -106 mila, sostanzialmente allineato rispetto ad euro -98 mila dell'anno precedente; anche quest'attività, soprattutto nel mese di marzo, è stata impattata dagli effetti negativi della diffusione del Covid 19 ed alla forzata chiusura degli uffici che ha portato allo slittamento di molte pratiche di mutuo previste in chiusura a marzo con impatti negativi sui ricavi e sui margini.

Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori e della struttura che al 31 marzo 2020 ha raggiunto le 100 unità impiegate nel business. Tutto questo è stato possibile anche grazie all'importante progetto dei "promotori creditizi" che lavorano direttamente al fianco delle agenzie immobiliari del Gruppo. 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.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 31 marzo 2020 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro 166 mila, in miglioramento rispetto ad euro 52 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 110 mila.

ALTRI BUSINESS

Al 31 marzo 2020 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 146 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in leggero peggioramento rispetto ad euro -122 mila del 31 marzo 2019 legato a minori interessi di mora incassati sulle pratiche in contenzioso.

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

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 31 marzo 2020 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 11.711 mila (euro 12.929 mila al 31 dicembre 2019), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 264 mila (euro 253 mila al 31 dicembre 2019) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 11.975 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)	31.03.2020	31.12.2019
Cassa	134	140
Depositi bancari e postali	8.218	6.752
Titoli e attività finanziarie correnti	61	26
Crediti finanziari correnti	2.106	2.099
Liquidità	10.519	9.017
Debiti verso banche	-13.146	-13.182
Debiti e passività finanziarie correnti	-1.546	-1.556
Indebitamento finanziario corrente	-14.693	-14.738
Posizione finanziaria netta corrente	-4.174	-5.721
Debiti verso banche	-1.138	-1.138
Indebitamento finanziario non corrente	-1.138	-1.138
Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)	-5.312	-6.859
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.692	-1.735
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-2.932	-3.353
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-4.624	-5.088
Posizione finanziaria netta (contabile)	-9.936	-11.947

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2020 ammonta ad euro 9,9 milioni, composto per euro 14,7 milioni da debiti bancari a breve termine e per euro 1,1 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine, al netto di euro 10,5 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 4,6 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 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 ed euro 1,1 milioni a medio lungo termine) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4,5 milioni).

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 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 31 marzo 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).

Nel 1° trimestre 2020 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 1,5 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito principalmente di incassi in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, seppur inferiori alle previsioni e del 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 31 marzo 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)	31.03.2020	31.12.2019
Cassa	11	11
Depositi bancari e postali	986	947
Crediti finanziari correnti	1.834	1.828
Liquidità	2.831	2.785
Debiti verso banche	-10.888	-10.912
Debiti e passività finanziarie correnti	-5.279	-5.276
Indebitamento finanziario corrente	-16.167	-16.188
Posizione finanziaria netta corrente	-13.336	-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)	-14.474	-14.540
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-647	-672
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.581	-1.745
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-2.228	-2.417
Posizione finanziaria netta (contabile)	-16.702	-16.957

Al 31 marzo 2020 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A ammonta ad euro 16,7 milioni, composto per euro 16,2 milioni da debiti bancari a breve termine e per euro 1,1 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine, al netto di euro 2,8 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti oltre ad euro 2,2 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 14,5 pressoché invariato rispetto 31 dicembre 2019. L'indebitamento include l'importo di euro 1,7 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed euro 1,1 milioni a medio lungo termine) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4,5 milioni).

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 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 3 mesi del 2020 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" della Società è sostanzialmente allineato al 31 dicembre 2019, le uscite sono state interamente coperte dagli incassi provenienti dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo. 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 31 marzo 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 31 marzo 2020 pari ad euro 11,8 milioni (al netto degli interessi 2019 pagati a gennaio 2020 e comprensivo degli interessi maturati nel 1° trimestre 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A, al 31 marzo 2020 pari ad euro 2,4 milioni (al netto degli interessi 2019 pagati a gennaio 2020 e comprensivo degli interessi maturati nel 1° trimestre 2020) venga convertito in capitale della società, salvo possibilità di proroga.

Allo stato attuale il rischio sull'indebitamento è 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.

A fronte di tale rischio, il Gruppo Gabetti ha già avviato le trattative con il sistema bancario volte ad ottenere un nuovo finanziamento che consenta alla Società di rimborsare i debiti (diversi dai debiti NPL) e i relativi interessi oltre agli interessi afferenti ai debiti NPL. Allo stato attuale si ritiene che dette trattative possano evolversi in modo positivo, fermo restando le necessarie deliberazioni da parte degli organi competenti coinvolti.

In ogni caso, in considerazione degli obblighi di rimborso al 31 dicembre 2020 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, ove entro il 30 novembre 2020 non sia ancora intervenuta la formalizzazione di un accordo tra Gabetti e il sistema bancario per la concessione di un finanziamento tale da consentire il rimborso pattuito dei debiti in essere al 31 dicembre 2020.

Alla data di approvazione del resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 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 31 marzo 2020 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 1° trimestre 2020 è leggermente inferiore sia a livello di ricavi sia a livello di margini (EBITDA ed EBIT) rispetto alle previsioni di budget soprattutto 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 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 e partita iva.

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 saranno più consistenti, 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; 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 le agenzie dirette hanno riaperto al pubblico.

Dal punto di vista finanziario, si è provveduto a rinegoziare i termini di pagamento con alcuni fornitori di servizi. La società sta inoltre valutando, considerando le limitazioni a cui è soggetta (legate all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti), le possibilità di accesso alle agevolazioni previste nei Decreti pubblicati in relazione alle difficoltà economiche sorte a seguito dell'emergenza sanitaria.

Rapporti con parti correlate

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/3/2020

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	272	49	-	49	7	8	1	-
Npls Re_Solutions S.r.l.	123	104	-	-	8	-	-	-
Totale collegate	395	153	-	49	15	8	1	-
Società consociate								
Marfin srl	-	94	-	-	51	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	10	-	2	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	22	-	4	-	-
Euro Energy Group srl	-	7	-	-	7	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	58	-	-	41	-	-	-
Albarella srl	-	17	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	54	-	-	29	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	13	-	-	8	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	58	-	-	34	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	64	-	-	31	-	-	-
Totale consociate	-	410	-	32	201	6	-	-
TOTALE	395	563	-	81	216	14	1	-
Totale Consolidato	4.199	29.097	20.455	24.045	13.945	11.071	11	90
Percentuale su totale Gruppo	9%	2%	0%	0%	2%	0%	9%	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 31/3/2020

	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.	2.381	2.256		59	423	4	5	
Tree Real Estate S.r.l.	830	1.286		10	210		2	
Gabetti Agency S.p.A.	14.506	3.910		176	594	128	30	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.382	4.369		96			9
Patrigest S.p.A.		1.348	4	1	174			
Gabetti Franchising S.r.l.		721		2	260			
Grimaldi Franchising S.p.A.		172			67			
Professionecasa S.p.A.		284		72	66			
Professionecasa Torino S.r.l.		20		49	2			
Professionecasa Milano S.r.l.		24			2			
Professionecasa Roma S.r.l.		16		24	2			
Professionecasa Verona S.r.l.		9		13	1			
Professionecasa Cagliari S.r.l.		8			1			
Abaco Engineering S.r.l.		15	66					
Monety S.r.l.		29		109	25			
Gabetti Lab S.r.l.	35	263		20	24			
Totale controllate	17.752	11.743	4.439	535	1.947	132	37	9
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		30			6			
Npls Re_Solutions S.r.l.	123	45			6			
Totale collegate	123	75	-	-	12	-	-	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				10		2		
Totale consociate	-	-	-	10	-	2	-	-
TOTALE	17.875	11.818	4.439	545	1.959	134	37	9
Totale Gabetti Property Solutions Spa	19.587	12.609	19.534	3.791	1.968	1.111	45	79
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	91%	94%	23%	14%	100%	12%	82%	11%

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 5.894 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti. I debiti tributari scaduti ammontano ad euro 857 mila, mentre non risultano debiti finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 455 mila, debiti tributari scaduti per euro 87 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 31 marzo 2020 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2019
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	51	53	53
GABETTI AGENCY S.p.A.	45	43	41
PATRIGEST S.p.A.	15	19	17
GABETTI MUTUICASA S.p.A.	0	2	2
ABACO TEAM S.p.A.	77	76	76
TREE REAL ESTATE S.r.l.	13	5	5
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	0	8	8
PROFESSIONECASA S.p.A.	3	1	2
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	0
PROFESSIONECASA CAGLIARI S.r.l.	0	1	0
NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l.	0	0	2
GABETTI LAB S.r.l.	5	5	4
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	222	225	221

	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2019
DIRIGENTI	14	12	15
QUADRI	26	26	23
IMPIEGATI	150	154	147
OPERAI	0	0	1
PORTIERI	32	33	35
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	222	225	221

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 105 collaboratori autonomi (n. 94 unità a fine esercizio 2019) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 43 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. 8 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. 9 collaboratori autonomi (n. 8 collaboratori a fine 2018), in *Monety S.r.l.* operano n. 4 collaboratori autonomi e n. 96 consulenti del credito (n. 4 collaboratori e n. 95 consulenti del credito a fine 2019), in *Gabetti Lab* operano n. 3 collaboratori autonomi (n. 3 unità a fine esercizio 2019).

Avviamenti e impairment test

Al 31 marzo 2020 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.639 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising ed euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.), interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società NPLS pari ad euro 435 mila.

Nei primi 3 mesi dell'esercizio 2020 gli Amministratori, nonostante gli effetti negativi derivanti dalla pandemia provocata dal Covid 19, non hanno rilevato *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate previsti nell'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2019 che non avevano evidenziato problematiche di recuperabilità del valore iscritto ad avviamento.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione *Tree Real Estate* alla variazione della marginalità attesa nel medio/lungo periodo.

Gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti della stima di recuperabilità del valore di iscrizione sopra esposto.

Operazioni rilevanti avvenute nel 1° trimestre dell'esercizio

In data 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 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 disposizione 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 ampiamente 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 Agenzia 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. Si ritiene che per la restante parte dell'anno, gli effetti negativi a livello di fatturato e marginalità potrebbero essere più consistenti rispetto a quanto si è registrato nel 1° trimestre 2020, ma l'intensità del fenomeno potrà essere stimata solo quando si avrà evidenza della effettiva durata dell'emergenza e degli effetti che tale emergenza avrà a livello nazionale e sul mercato immobiliare.

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

Tra le iniziative a sostegno della riapertura, il Gruppo Gabetti, attraverso la controllata Monety, ha omaggiato a tutti i dipendenti, a tutti i 1.500 titolari e coordinatrici delle agenzie (Gabetti, Grimaldi e Professionecasa) ed ai 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 da convalescenza post terapia intensiva una tantum.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

Gli impatti economici negativi (al momento non stimabili) derivanti dalla diffusione del Coronavirus potrebbero pregiudicare il proseguimento del percorso di crescita e il miglioramento dei risultati attesi nell'esercizio 2020.

Milano, 15 maggio 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 31 marzo 2020 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 15 maggio 2020