

COMUNICATO STAMPA

APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2020

RICAVI OPERATIVI IN AUMENTO

**EBITDA SERVIZI IN LINEA CON IL 2019 NONOSTANTE LA DIFFICILE
SITUAZIONE DI MERCATO**

- Ricavi operativi pari ad euro 26,6 milioni, in crescita di euro 0,5 milioni rispetto a quelli del 30 giugno 2019 (-18% nell'Agency, +18% nei Technical Services e +19% nei Financial Services);
- Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 2,5 milioni sostanzialmente allineato (+2%) a quello del 30 giugno 2019;
- EBIT di Gruppo pari ad euro -0,4 milioni, inferiore rispetto ad euro -0,2 dell'esercizio precedente;
- Risultato netto consolidato pari ad euro -0,9 milioni, anch'esso in riduzione rispetto al risultato dell'esercizio precedente pari ad euro -0,5 milioni.

Milano, 30 luglio 2020 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato i dati consolidati al 30 giugno 2020 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi pari ad euro 2,5 milioni, sostanzialmente allineato a quello realizzato al 30 giugno 2019. Nel primo semestre 2020 ha avuto un ruolo determinante il contenimento dei costi diffuso 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.

Nonostante la difficile situazione di mercato, al 30 giugno 2020 i ricavi operativi del Gruppo ammontano ad euro 26,6 milioni, in crescita del 2% rispetto ad euro 26,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente. Tale andamento deriva da un bimestre gennaio-febbraio decisamente positivo, parzialmente compensato dall'andamento negativo del quadrimestre successivo.

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

In miglioramento il Technical Services con crescita 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 derivanti dalla diffusione del Covid e la chiusura delle attività su strada; in linea invece i ricavi della rete franchising, anch'essa leggermente in ritardo nello sviluppo per effetto delle restrizioni imposte dalla pandemia ma 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 con un picco per il brand Professionecasa che ha reagito molto bene rispetto alle difficoltà.

L' EBIT di Gruppo è risultato invece pari ad euro -0,4 milioni, inferiore rispetto al 30 giugno 2019 (pari ad euro -0,2 milioni), soprattutto per effetto della maggiore 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.

Al 30 giugno 2020 il risultato netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,9 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 17 mila), in peggioramento rispetto al risultato del 30 giugno 2019 pari ad euro -0,5 milioni. Tale effetto è imputabile alla situazione di mercato connessa al Covid 19 che ha 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.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency al 30 giugno 2020 è risultato in pareggio, in ritardo rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, positivo per euro 1,3 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 del 1° semestre del 2020 dell'Agency diretta risultano in contrazione del 31%, meno penalizzato il settore Santandrea (-16%), maggiormente in ritardo il settore Corporate (-33%) ed il settore Home Value (-47%).

Anche i ricavi delle Professionecasa dirette risultano inferiori, -28% 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.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in franchising, che conta n.1.172 contratti al 30 giugno 2020, con una temporanea riduzione di n.5 punti rispetto a fine 2019, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessaria a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo.

Nel 1° semestre del 2020 sono stati sottoscritti comunque n.56 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi, dato leggermente inferiore alle previsioni ed allo stesso periodo del 2019; il forzato stop imposto dal Covid 19 ha fatto slittare la firma di alcuni contratti di affiliazione già previsti, 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. A livello di affiliazioni 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 300 zone contrattuali.

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

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 13% rispetto al 30 giugno 2019, grazie soprattutto all'attività del Facility (con ricavi superiori del 95% 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 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 giugno 2020 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 3,7 milioni, in forte crescita rispetto ad euro 1,6 milioni del 2019 con un EBITDA pari ad euro 0,4 milioni raddoppiato rispetto ad euro 0,2 milioni del 30 giugno 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 riduzione del 28% 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 non consentendo in questi mesi di acquisire rilevanti incarichi di advisory. Si prevede però che in autunno si possa registrare una 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 clienti istituzionali molto importanti.

Al 30 giugno 2020, nonostante il lockdown, risulta allineata rispetto al 2019 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. Il business è in crescita e nonostante i due mesi di blocco totale dell'attività nel semestre risulta ancora in linea con l'esercizio precedente.

Dal 20 maggio 2020 inoltre 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 al 30 giugno 2020 sono stati pari ad euro 1,9 milioni (comprensivi di euro 251 mila derivanti da Mutuisi) superiori del 16% rispetto ad euro 1,6 milioni del 2019.

L'EBITDA della capogruppo è risultato positivo per euro un milione rispetto ad euro 0,2 milioni del 30 giugno 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. Nel semestre è presente un provento non ripetibile di euro 0,4 milioni derivante da un rimborso assicurativo.

Al 30 giugno 2020 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 2,7 milioni, di cui euro 0,8 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'introduzione del principio contabile IFRS 16 (euro 0,8 milioni anche nel 2019) è risultata in crescita rispetto ad euro 2,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,4 milioni sostanzialmente allineati al 30 giugno 2019 e maggiori svalutazioni di crediti commerciali (pari ad euro 0,9 milioni, rispetto ad euro 0,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente); al 30 giugno 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 0,3 milioni, in peggioramento rispetto ad euro 0,2 milioni del 30 giugno 2019.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2020 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 12.028 mila (euro 12.929 mila al 31 dicembre 2019), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 278 mila (euro 253 mila al 31 dicembre 2019) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 12.306 mila (euro 13.182 al 31 dicembre 2019).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile netto del semestre, risulta pari ad euro 23.857 mila (euro 22.588 mila al 31 dicembre 2019).

Posizione Finanziaria Netta

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2020 ammonta ad euro 7,5 milioni, composto per euro 15,2 milioni da debiti finanziari a breve termine e per euro 1,4 milioni a medio/lungo termine, al netto di euro 13,3 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 4,2 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 3,3 milioni, in miglioramento di euro 3,5 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 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 0,7 milioni relativo all'acquisizione di Mutuisi S.r.l. (di cui euro 0,5 milioni a breve termine ed euro 0,2 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 giugno 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 0,9 milioni (euro 4,4 milioni al 31 dicembre 2019).

Nei primi sei mesi dell'esercizio l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 3,5 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 giugno 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.

Al 30 giugno 2020 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A ammonta ad euro 13,2 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 5,1 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti oltre ad euro 2,1 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing. L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 11,2 milioni in miglioramento di euro 3,4 milioni rispetto ad euro 14,6 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 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).

Anche 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.

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 giugno 2020 pari ad euro 11,85 milioni (al netto degli interessi 2019 pagati a gennaio 2020 e comprensivo degli interessi maturati nel 1° semestre 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A, al 30 giugno 2020 pari ad euro 2,4 milioni (al netto degli interessi 2019 pagati a gennaio 2020 e comprensivo degli interessi maturati nel 1° semestre 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.

A fronte del rischio sopra descritto, il Gruppo Gabetti ha già avviato le trattative (rallentate a seguito della pandemia) 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, 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 della relazione finanziaria semestrale del Gruppo Gabetti al 30 giugno 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 giugno 2020 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 1° semestre 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 a 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 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. 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 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.

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 6.249 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti. I debiti tributari scaduti ammontano ad euro 1.651 mila, mentre non risultano debiti finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 495 mila, debiti tributari scaduti per euro 223 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.

COVID 19

Con riferimento alla pandemia da COVID 19, 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 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) ed 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.

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.

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, che di solito viene fatto a fine anno in occasione della redazione del bilancio d'esercizio annuale, con l'obiettivo di valutare l'impatto della crisi sul valore della CGU.

Il test di impairment non ha evidenziato problematiche di recuperabilità dei valori iscritti a bilancio.

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.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Non si evidenziano fatti di rilievo dopo la chiusura del semestre.

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 sul semestre e su alcune attività in particolare. L'impatto al 30 giugno è stato contenuto grazie ad azioni correttive, allo sviluppo di nuovi business ed al contenimento dei costi.

Allo stato non è possibile prevedere quali saranno gli effetti sul mercato immobiliare e sull'economia più in generale nel secondo semestre.

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.

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 giugno 2020.

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 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%;

- In data 20 maggio 2020 è stato stipulato un contratto tra le società Monety S.r.l., rappresentata dai soci Tree Real Estate S.r.l. e Finitalica S.r.l. con la società Mutuisi S.r.l., rappresentata dai soci 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 giugno 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 inconvertibile 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 diverranno 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%.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Marco Speretta, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il presente comunicato stampa è diffuso anche in ottemperanza alla richiesta di Consob, ai sensi dell'articolo 114 del D.Lgs 58/98, relativa agli obblighi di informativa periodica.

Per ulteriori informazioni :

Contatti generali Investor relations:

Investor Relator - Marco Speretta

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

e-mail: investor.relations@gabetti.it

Contatti con la stampa:

Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali

Francesca Brambilla – Daniele Pinosa – Giorgia Tardivo

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.624999.1

e-mail: brambilla@segrp.it; pinosa@segrp.com; tardivo@segrp.com

Allegati:

- conto economico consolidato di sintesi al 30 giugno 2020
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2020
- rendiconto finanziario al 30 giugno 2020
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 31 marzo 2020

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019
AGENCY SERVICES		
Ricavi da attività di agency	9.116	11.139
Altri proventi	365	394
Costi e spese operative	-9.470	-10.251
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	11	1.282
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	15.053	12.738
Altri proventi	169	134
Costi e spese operative	-13.576	-11.656
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	1.646	1.216
FINANCIAL SERVICES		
Ricavi per segnalazione finanziaria	1.889	1.593
Altri proventi	23	53
Costi e spese operative	-2.076	-1.807
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-164	-161
EBITDA CAPOGRUPPO - (D)	1.050	152
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	2.543	2.489
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-234	-183
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	2.309	2.306
Ammortamenti	-1.405	-1.359
Accantonamenti	-390	-357
Svalutazioni	-910	-761
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-2.705	-2.477
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-396	-171
Proventi ed oneri da partecipazioni	-120	-94
Proventi finanziari	19	21
Oneri finanziari	-206	-146
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-307	-219
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-703	-390
IMPOSTE SUL REDDITO	-211	-129
RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-914	-519
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	17	34
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-897	-485

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2020	31.12.2019
Crediti finanziari (quota a breve)	1.968	2.092
Debiti per imposte sul reddito	-98	-64
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	3.030	7.326
Capitale netto di funzionamento	4.900	9.354
Imposte anticipate e differite	3.045	3.110
Immobilizzazioni immateriali nette	9.383	9.148
Immobilizzazioni materiali nette	5.243	6.169
Partecipazioni	1.136	1.256
Altre attività	230	229
Attività (passività) fisse nette	19.037	19.912
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.902	-1.914
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.223
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	19.812	25.129
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	16.895	16.473
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-13.313	-9.017
Debiti finanziari a medio/lungo termine	3.924	4.491
Indebitamento finanziario netto	7.506	11.947
Capitale e riserve di terzi	278	253
Patrimonio netto del Gruppo	12.028	12.929
Totale	19.812	25.129

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

01.01.2020 01.01.2019
30.06.2020 30.06.2019

	01.01.2020	01.01.2019
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-897	-485
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.404	1.358
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	120	94
- Accantonamento svalutazione crediti	823	614
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	124	107
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-79	117
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	166	105
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	25	76
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	3.891	-1.243
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	5.577	743
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
(Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	-123	-156
- materiali	-45	-119
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	0	-210
- Acconto acquisto partecipazione Mutuisi	-234	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	120	570
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-282	85
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-1.008	-980
- Variazione di perimetro Money	20	0
- Altre differenze di consolidamento	-24	-83
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-1.012	-1.063
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	4.283	-235
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	6.918	6.849
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	11.201	6.614

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato. Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si riportano le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/6/2020

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.	273	57	-	52	14	14	1	-
Npls Re_Solutions S.r.l.	123	108	-	11	8	9	1	-
Totale collegate	396	165	-	63	22	23	2	-
Società consociate								
Marfin srl	-	122	-	-	114	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	12	-	4	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	26	-	8	-	-
Euro Energy Group srl	-	9	-	-	11	-	-	-
Marcegaglia Buiktech srl	-	64	-	-	84	-	-	-
Albarella srl	-	17	-	-	-	-	-	-
Pugnochiaso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	65	-	-	60	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	16	-	-	16	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	74	-	-	72	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	81	-	-	81	-	-	-
Totale consociate	-	493	-	38	438	12	-	-
TOTALE	396	658	-	101	460	35	2	-
Totale Consolidato	4.079	30.071	20.819	26.666	27.530	20.875	26	184
Percentuale su totale Gruppo	10%	2%	0%	0%	2%	0%	8%	0%

Si ritiene che i rapporti in essere con parti correlate siano regolati a condizioni di mercato. Non è tuttavia possibile assicurare che ove le operazioni cui i rapporti con parti correlate si riferiscono fossero concluse con parti terze, le stesse avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti ovvero eseguite le suddette operazioni alle medesime condizioni.

Di seguito il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/6/2020

	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.	1.886	2.332		97	847	15	1.049	
Tree Real Estate S.r.l.	833	1.496		167	420		7	
Gabetti Agency S.p.A.	14.541	4.712		771	1.208	255	64	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		305	3.228		171			18
Patrigest S.p.A.		1.495	4	78	348			
Gabetti Franchising S.r.l.		362		6	521			
Grimaldi Franchising S.p.A.		165			133			
Professionecasa S.p.A.		380		65	132			
Professionecasa Torino S.r.l.		22		59	4			
Professionecasa Milano S.r.l.		27		8	4			
Professionecasa Roma S.r.l.		41		43	4			
Professionecasa Verona S.r.l.		15		21	2			
Professionecasa Cagliari S.r.l.		9		6	2			
Abaco Engineering S.r.l.		18	66					
Monety S.r.l.		57		210	51			
Gabetti Lab S.r.l.	35	539		12	48		150	
Totale controllate	17.295	11.975	3.298	1.543	3.895	270	1.270	18
Società collegate								
Wikicasa S.r.l.		37			12			
Npls Re_Solutions S.r.l.	123	49			6		1	
Totale collegate	123	86	-	-	18	-	1	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				12		4		
Totale consociate	-	-	-	12	-	4	-	-
TOTALE	17.418	12.061	3.298	1.555	3.913	274	1.271	18
Totale Gabetti Property Solutions Spa	19.134	13.139	18.287	5.299	4.357	1.966	1.281	163
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	91%	92%	18%	29%	90%	14%	99%	11%