



# ANNUAL REPORT 2019

---

## GRUPPO GABETTI

### BILANCIO CONSOLIDATO E PROGETTO DI BILANCIO SEPARATO AL 31.12.2019



**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 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](mailto:investor.relations@gabetti.it)

**Indice della Relazione sulla Gestione Consolidata**

Organi Sociali.....	5
Struttura del Gruppo.....	8
Le attività del Gruppo .....	9
Composizione del capitale sociale .....	18
Calendario Corporate .....	19
Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione .....	20
Il mercato immobiliare italiano.....	21
Il conto economico gestionale .....	41
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata.....	42
Risultati consolidati e andamento delle aree di business .....	43
Indicatori economico - finanziari.....	54
Informazioni per gli azionisti.....	55
Le Persone.....	57
La Formazione .....	58
Ricerca e sviluppo .....	59
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.....	59
Impairment test .....	60
Principali fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale.....	60
Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio .....	65
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	68

**Indice del Bilancio Consolidato**

Schemi di Bilancio Consolidato .....	72
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	81
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato .....	81
Struttura e contenuto del Bilancio Consolidato .....	83
Principi generali di redazione del Bilancio Consolidato.....	86
Note relative al Bilancio Consolidato .....	102
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Consolidato .....	148
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato .....	154
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato.....	162



**Indice del Bilancio Separato della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.**

Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della Capogruppo .....	165
Indicatori economico - finanziari.....	172
Andamento delle principali partecipate .....	173
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	181
Schemi di Bilancio Separato.....	183
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	193
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio .....	193
Criteri di valutazione adottati.....	194
Note relative al Bilancio Separato .....	204
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Separato .....	236
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Separato.....	245
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Separato .....	252

## 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.



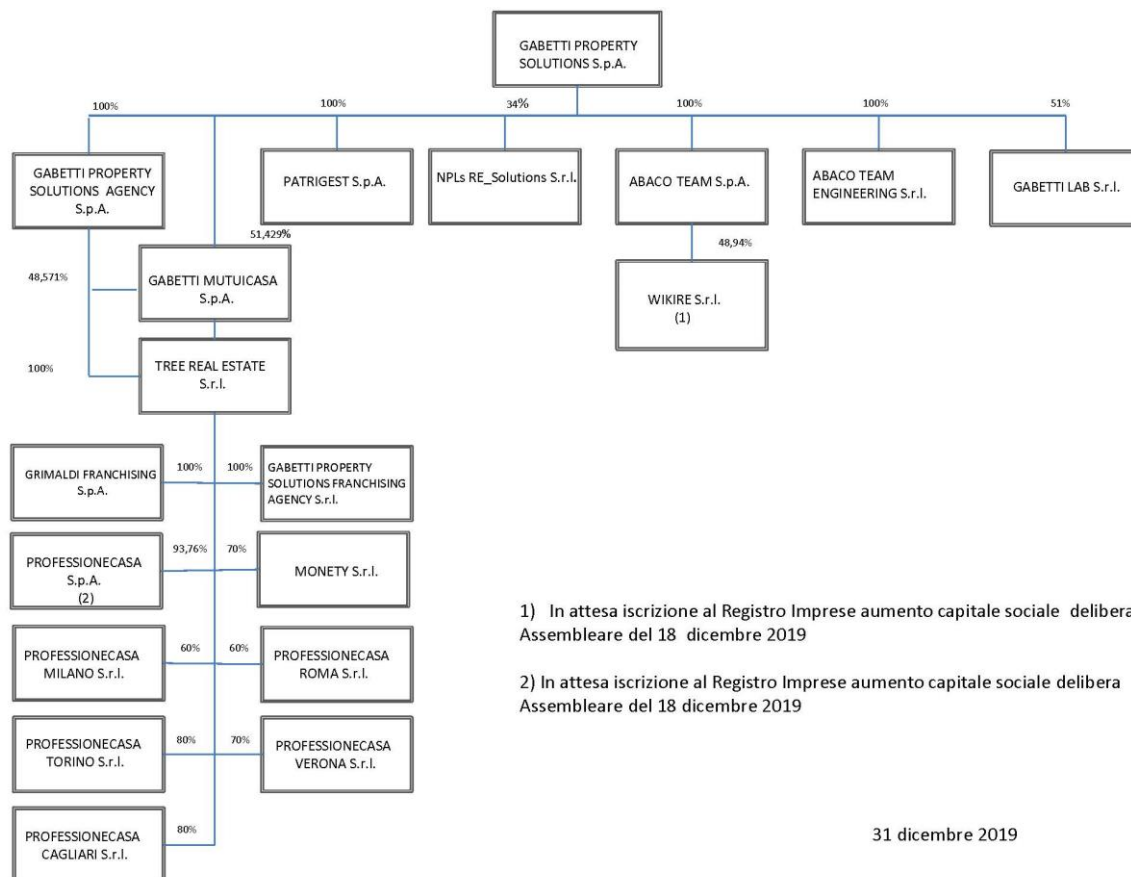
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta del Presidente e dell'Amministratore Delegato sempre entro determinati limiti di spesa.

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 31.12.2019**

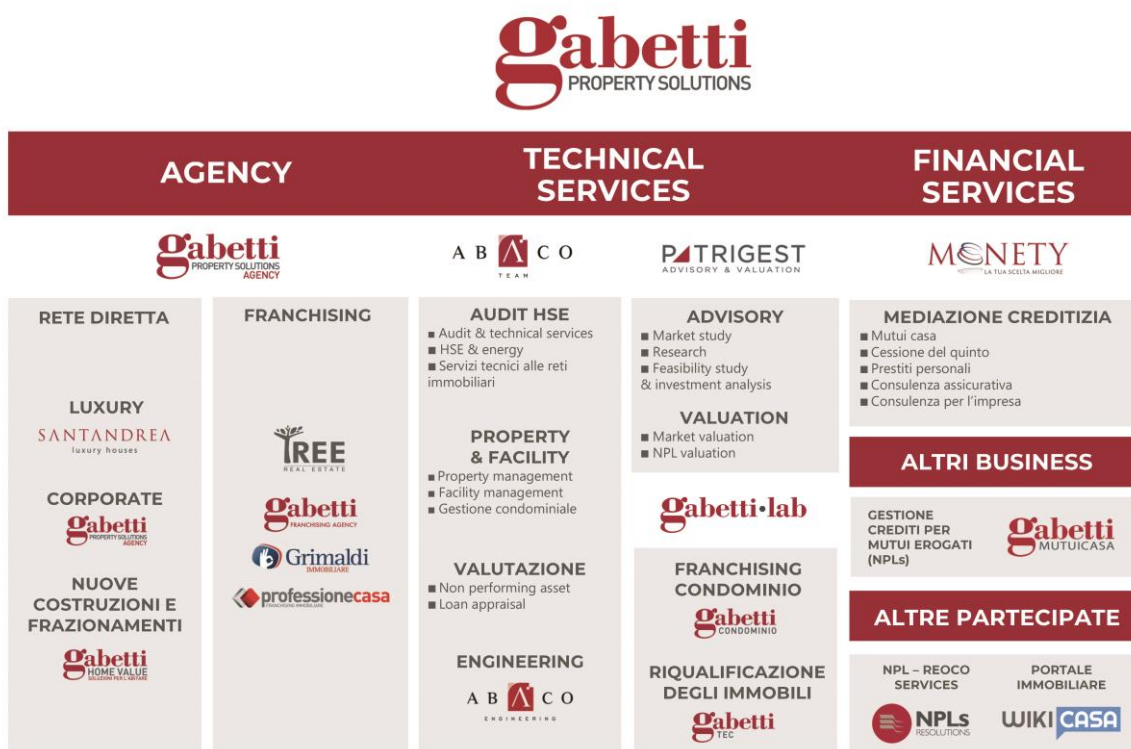




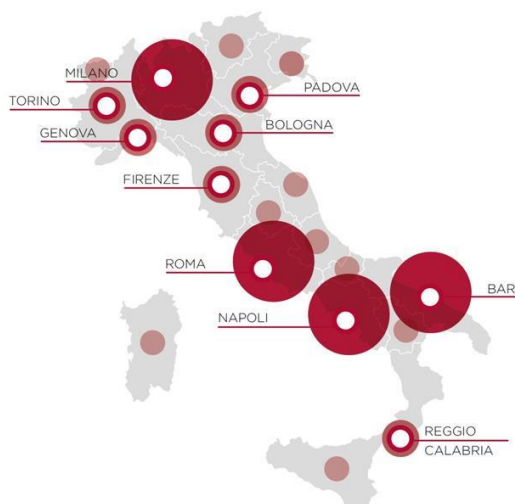
## Le attività del Gruppo Gabetti

Il Gruppo Gabetti, attraverso la propria Capogruppo e le sue controllate, opera da 70 anni nel settore immobiliare, offrendo una gamma completa ed organica di servizi immobiliari ad elevato valore aggiunto, utilizzando al meglio le sinergie derivanti dalle attività svolte dalle singole società appartenenti al Gruppo medesimo.

Il modello di *business* adottato dal Gruppo si basa su tre linee di *business*: (i) *Agency Services* (a sua volta suddiviso in “Rete diretta” e “Franchising immobiliare”), (ii) *Technical Services* e (iii) *Financial Services*.



Il Gruppo opera attraverso 10 sedi sul territorio che svolgono attività in via diretta e attraverso oltre 1100 agenzie in Franchising:



Di seguito si evidenziano i servizi offerti dal Gruppo Gabetti, il cui modello organizzativo consente l'integrazione e il coordinamento delle competenze specifiche di ciascuna società nell'ambito delle seguenti aree:

- **CONSULENZA E VALORIZZAZIONE**
- **GESTIONE**
- **INTERMEDIAZIONE**

e con un nuovo modo di concepire la catena di creazione del valore nel mercato immobiliare, secondo un sistema integrato di competenze nell'ambito delle attività di consulenza e valorizzazione del patrimonio, di gestione e di intermediazione per la clientela istituzionale e *retail*.

## **CONSULENZA E VALORIZZAZIONE**

**Patrigest** è la società del Gruppo certificata UNI EN ISO 9001:2015 e regolata da RICS, che offre consulenze strategiche mirate a conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e valutazioni di operazioni di sviluppo, attraverso l'analisi degli scenari e la definizione delle migliori strategie di valorizzazione. La stessa opera come Advisor offrendo servizi a investitori

istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari, assicurazioni e imprese di Costruzioni nell'ambito di:

### **Advisory**

Servizio di Consulenza Strategica per la creazione di valore nel processo di gestione immobiliare. La conoscenza dei fattori che concorrono alla creazione di valore e la predisposizione alla ricerca di informazioni qualitative e quantitative sul mercato, sono la base su cui Patrigest struttura il servizio di consulenza restituendo documenti chiari, professionali e su misura.

#### ■ Market Study

Comprendere il mercato è uno dei presupposti più importanti nel processo decisionale e strategico. Molto spesso la chiave per generare un vantaggio competitivo risiede nella comprensione dei principali *driver* e delle tendenze di mercato.

#### ■ Research

Una delle sfide chiave per gli operatori del Real Estate è individuare usi alternativi per gli Asset in difficoltà. Patrigest propone una consulenza indipendente, informata e pratica sullo studio dei nuovi mercati e di qualsiasi tematica in ambito immobiliare.

#### ■ Feasibility Study & Investment Analysis

Obiettivo è la valorizzazione. Fra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente ammissibili e finanziariamente fattibili, Patrigest individua quelli potenzialmente in grado di conferire alla proprietà il massimo valore.

### **Valuation**

Valutazioni in ambito di l'applicazione dei principi contabili internazionali IAS/IFRS, valutazioni ai fini IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni), valutazioni per operazioni di ristrutturazioni del debito, valutazioni per finanziamenti "Corporate", Perizie di Conferimento ex art. 2465, valutazioni immobiliari per la determinazione della copertura assicurativa, valutazioni per finalità strategiche ed Esperto Indipendente.

## **GESTIONE**

**Abaco Team** è la società del Gruppo che opera secondo un sistema di gestione certificato ai sensi della i) UNI EN ISO 9001:2015 (Qualità), ii) UNI EN ISO 14001:2015 (Ambiente), iii) ISO 45001:2018 (Sicurezza).

Abaco inoltre è una società certificata RICS per ambiti di Management Consultancy, Residential Property Practice, Project Management ed opera secondo gli standards internazionali definiti dalla stessa.

La società offre servizi tecnici per la risoluzione di problemi e per lo sviluppo di opportunità in ambito immobiliare, energetico, impiantistico, di sicurezza e ambientale sotto il profilo tecnico. Attraverso un team di professionisti con esperienza pluriennale si rivolge a investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari ed assicurazioni e Clienti privati nell'ambito di:

### **Audit & Hse**

Due Diligence, Gestione Documentale, Project Monitoring, Servizi tecnici, Rilievi e consistenze, Due Diligence strutturale, Certificazioni per la vendita, Health & Safety, Environmental System & Fire Prevention, Energy & Green Building.

## AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Audit & Technical Services
- HSE & Energy
- Servizi Tecnici alle reti immobiliari

*Il Dipartimento Audit & Technical Services* fornisce servizi di consulenza tecnica integrata nel settore immobiliare con l'obiettivo di affiancare il cliente nelle fasi di analisi (Audit) e di regolarizzazione (Technical Services), con una filiera di servizi in grado di adattarsi alle esigenze attuali del mercato.

*Il Dipartimento Health Safety Environmental & Energy* fornisce servizi di consulenza integrata nel settore ambientale, energetico, impiantistico, della sicurezza e della prevenzione incendi, con l'obiettivo di seguire il cliente sia nei nuovi investimenti sia nelle attività di gestione. La gestione completa delle tematiche dalla fase di analisi preliminare, anche con verifiche di tipo strumentale, alle successive attività di gestione e/o progettazione garantisce un'assistenza integrata e professionale.

Abaco Team fornisce i *servizi tecnici* propedeutici alle attività di intermediazione delle *reti immobiliari* del Gruppo. Check Casa è il servizio più completo erogato alle agenzie per avere tutti i documenti necessari per la compravendita di un immobile (Visura ipotecaria, Visura catastale storica, Planimetria catastale, Documentazione edilizia, Dichiarazione conformità catastale (l.122/2010), Certificazione conformità, Certificazione conformità urbanistico/edilizia, APE).

## Property & Facility

Gestione Amministrativa, Gestione Contabile, Gestione Portieri, Project Management, Lavori e Opere, Servizi alle persone, Amministrazioni condominiali, Servizi tecnici di condominio, Servizi ai condòmini, Servizi assicurativi.

## AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Property Management
- Facility Management
- Gestione Condominiale

*Il Dipartimento Property Management* fornisce un servizio integrato di gestione attiva e offre attività definite per settore di competenza: tecnico, amministrativo e contabile. Obiettivo del servizio è la valorizzazione del patrimonio grazie all'incremento del reddito e alla ricerca delle migliori strategie di efficientamento dei costi per portafogli immobiliari semplici o complessi, con destinazioni d'uso terziarie, residenziali, commerciali e produttive.

*Il Dipartimento Facility Management* privilegia criteri "strategici" per individuare accuratamente i livelli di servizio e i relativi costi perseguendo il "livello ottimale di performance" in coerenza con le strategie immobiliari, economiche e finanziarie del cliente.

*La Gestione condominiale* con il marchio Gabetti Condominio esegue tutte le attività di natura gestionale necessarie a garantire il buon mantenimento del valore patrimoniale e del livello funzionale del bene, attraverso i principi di efficientamento, risparmio energetico, manutenzione programmata e preventiva, variabili essenziali nella gestione ordinaria e straordinaria di un edificio.

## Valutazione

Servizi integrati per le attività strumentali all'istruttoria di finanziamenti retail/corporate (Crediti in Bonis) qualora assistiti da garanzie reali.

### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Perizie in ambito bancario nei segmenti corporate, retail e small business
- Attività di Due Diligence e perizie in ambito Leasing
- Attività di predisposizione Fascicolo Casa
- Perizie Assicurative
- Project Monitoring
- Mass Appraisal ai fini del monitoraggio del credito
- Valutazioni di beni strumentali (impianti e servizi tecnologici)
- Analisi di best practice di portafogli immobiliari ai fini del recupero del credito

Il dipartimento è specializzato nell'erogazione di servizi di Analisi e Valutazione per operazioni di finanziamento, rifinanziamento, surroga e monitoraggio con immobili e/o beni strumentali offerti in garanzia.

Analisi e valutazione per operazioni di leasing attinenti a beni immobili e/o strumentali.

Certificazione RICS, Certificazione di Qualità ISO 9001, OHSAS 18001, Certificazione UNI 11558, e l'adesione alla "Linee Guida per la valutazione di immobili" di ABI garantiscono un processo aderente agli standard internazionali, trasparente e professionale.

**Abaco Engineering** è la società di Ingegneria del Gruppo Gabetti e svolge attività di EPCM, Ingegneria Integrata, Specializzazione Eco-Sisma Bonus e Ingegneria Strutturale.

**Gabetti Lab** è la nuova società del Gruppo, operativa dal 2019, 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).

## Franchising Condominio

Il primo franchising di amministrazione di condominio in Italia, è una rete presente in modo capillare su tutto il territorio nazionale. Gestione efficiente degli edifici e delle abitazioni, con modalità operative certificate, trasparenti e proceduralizzate.

### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Formazione tecnica specializzata basata sulla norma 220 (disciplina del condominio)
- Formazione specifica per il miglioramento personale e tecnico dedicato a tutte le risorse degli studi professionali
- Software gestionale unico, modulare, nativo in cloud e in partita doppia
- Partnership e collaborazione diretta con tecnici e aziende della Rete Gabetti Tec
- Convenzioni di Rete con primarie aziende partner italiane per servizi agli studi, agli immobili, alle famiglie
- Accesso al progetto EcoBonus per la riqualificazione degli immobili anche con la cessione del credito.

## Riqualificazione degli immobili

Gabetti Tec è la prima e unica Rete di Reti nella riqualificazione degli edifici in Italia. Aziende di Installazione e Studi di Progettazione hanno scelto di associarsi per affrontare insieme il mercato e le sfide della Sostenibilità. Gabetti Tec sviluppa e gestisce due proprie Reti di imprese: la prima formata da Aziende di Installazione, sia termiche che elettriche, la seconda formata da Studi di Progettazione, sia Ingegneri che Architetti, che approcciano l'attività avendo come focus la persona, i suoi bisogni e poi l'immobile.

### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Formazione tecnica specializzata su involucro edilizio e impianti
- Formazione avanzata su incentivi e detrazioni fiscali, modalità di applicazione e comunicazione al cliente
- Formazione specifica per il miglioramento personale e professionale dedicato a tutta l'impresa
- Partnership e collaborazione diretta con gli Amministratori Gabetti Condominio
- Convenzioni di Rete con primarie aziende partner italiane per servizi alle imprese, agli immobili, alle famiglie
- Accesso al progetto EcoBonus per la riqualificazione degli immobili anche con la cessione del credito

## INTERMEDIAZIONE

**Gabetti Agency** è la società del Gruppo dedicata alla consulenza ed all'intermediazione, attraverso le divisioni specializzate nei segmenti Corporate, Nuove Costruzioni e Frazionamenti (Home Value), che collaborano con i network in franchising del Gruppo. Inoltre si avvale di una rete diretta specializzata nel segmento lusso con il marchio **Santandrea**.

Nello specifico si evidenziano i servizi d'intermediazione proposti per i diversi mercati:

### *Corporate*

Consulenza per l'acquisto, la vendita, la locazione e la valorizzazione di immobili ad uso terziario, industriale e commerciale e per operazioni di trading immobiliare definendo le strategie di acquisizione o vendita di asset singoli o complessi.

### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Il settore *Office* offre ai clienti un servizio tailor made di consulenza strutturata e di assistenza operativa nell'acquisto, nella vendita e nella locazione di immobili ad uso terziario/direzionale sul territorio italiano.
- *Capital Market* opera per conto di "Grandi Clienti", fornendo una consulenza immobiliare nell'ambito di operazioni di investimento a reddito su transazioni di vendita e di acquisizione e operazioni beauty contest. Il Team gestisce tutti gli attori coinvolti nel deal fino al closing dell'operazione in qualità di project coordinator del processo in supporto al cliente.
- Il settore *Retail* offre un mix di servizi tradizionali e nuovi servizi: dalla consulenza al concept, alla valorizzazione commerciale, alla valutazione di location, di merchandising mix e tenant mix, allo studio di layout, alle commercializzazioni. Un unico referente sia per il B2B sia per il B2C.

- *Industrial & Logistics* fornisce un servizio completo che comprende la consulenza commerciale, normativa e tecnica, a proprietari, acquirenti o futuri conduttori d'immobili industriali a destinazione produttiva, artigianale o logistica.
- *Portfolio Management*, un team dedicato alla gestione integrata dei processi di commercializzazione in vendita e/o locazione dei portafogli immobiliari distribuiti su tutto il territorio nazionale, avvalendosi della collaborazione delle reti in franchising del Gruppo: Gabetti, Grimaldi e Professionecasa.

### ***Nuove costruzioni e frazionamenti (Home Value)***

Consulenza strategica e intermediazione per il settore residenziale, nell'ambito delle nuove costruzioni e valorizzazioni di edifici esistenti liberi e/o locati, rivolgendosi al mondo dell'imprenditoria e degli operatori specializzati: operatori immobiliari, grandi proprietari (enti, banche, assicurazioni, fondi immobiliari), costruttori e developer, investitori istituzionali.

#### AREE DI SPECIALIZZAZIONE PER GLI OPERATORI

- Analisi di mercato
- Analisi della domanda
- Analisi dell'immobile o del progetto
- Ottimizzazione del progetto
- Pricing e politiche di prezzo
- Strategia operativa
- Strategia e piano di vendita
- Piano di marketing e media plan
- Gestione e amministrazione

#### AREA DI SPECIALIZZAZIONE PER GLI ACQUIRENTI

- Valutazione e permuta
- Intermediazione
- Consulenza creditizia e assicurativa
- Riqualficazione
- Interior design
- Servizi tecnici (Check Casa)
- Assistenza notarile
- Assistenza legale e fiscale
- Gestione utenze luce e gas

### ***Luxury***

*Santandrea Luxury Houses* offre Consulenza immobiliare di elevato standing per immobili di lusso in Italia e all'estero, compravendita e affitto, private real estate, nuove costruzioni e top property.

#### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Advisor: valutazione e intermediazione
- Private RE: valorizzazione portafogli immobiliari
- Nuove costruzioni: consulenza e intermediazione sviluppi immobiliari

*Valutazione e intermediazione.* Acquistare, vendere o affittare un immobile significa affidarsi ad un consulente dedicato capace di gestire con accuratezza le richieste della clientela, fornendo una

dettagliata valutazione economica degli immobili, individuando gli acquirenti con maggior potenziale sul mercato.

*Assistenza ai private di Banche e Assicurazioni* nella valorizzazione ottimale del portafoglio immobiliare o singole unità dei clienti.

*Assistenza ai costruttori e ai developer*, attraverso servizi di analisi di mercato e di prodotto, oltre ad attività di consulenza e di intermediazione di immobili di nuova costruzione.

*RE Corporate Program*. Un servizio pensato per le aziende, gli enti e le istituzioni alla ricerca di soluzioni abitative per i propri manager e funzionari, con esigenze legate alla logistica e allo standard della locazione e lo scarsissimo tempo a disposizione.

### ***Franchising immobiliare***

Punto di forza delle attività di Gabetti Agency è la sinergia con le reti in franchising che operano con oltre 1.100 agenzie con i brand **Gabetti Franchising, Grimaldi immobiliare e Professionecasa**, che fanno capo a **Tree Real Estate**, sub-holding controllata da Gabetti Property Solutions. La casa madre concede ai propri affiliati non solo il marchio ma anche il know how e il metodo operativo commerciale.

Il nostro vantaggio competitivo è ciò che ci differenzia rispetto ai nostri *competitors*:

- Forza dei tre marchi, ognuno con il proprio posizionamento e le proprie caratteristiche peculiari
- Strategie di marketing e campagne di comunicazione, Digital Marketing e Social Media
- Ufficio studi per l'analisi e il monitoraggio del settore immobiliare
- Formazione costante, aggiornamenti tecnici e un percorso formativo dedicato per l'abilitazione professionale
- Treeplat, il nostro software gestionale dedicato, utile per velocizzare e semplificare le compravendite
- Convenzione per: gestione utenze, editoria, merchandising, arredo, indagini inquilini, virtual tour, portale immobiliare Wikicasa
- Check Casa, un servizio unico e personalizzato per ottenere in breve tempo tutti i documenti necessari per la compravendita
- AssicuraRE, linea di polizze assicurative per compravendita e locazione
- Assistenza territoriale tramite un importante staff di consulenti preparati
- Assistenza legale e fiscale per la contrattualistica immobiliare
- Con Monety, convenzione con primari partner bancari e assicurativi per erogazione di mutui e assicurazioni
- AstasyPoint, strumenti e formazione necessaria per diventare un esperto delle aste
- Sinergie di Gruppo: collaborazione con le società del Gruppo su progetti immobiliari di Clienti Istituzionali

### ***Servizi finanziari***

Consulenza finanziaria specialistica e mutui per l'acquisto di immobili, con approccio tailor made, erogata tramite la controllata **Monety**. Mutui casa, cessione del quinto, prestiti personali e consulenza assicurativa. I consulenti del credito di Monety lavorano a supporto dei clienti delle agenzie immobiliari e con i maggiori istituti del credito.





#### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

■ **MUTUI CASA**

Ventaglio di prodotti con i maggiori istituti bancari

■ **CESSIONE DEL QUINTO**

Cessione del quinto dello stipendio a tassi vantaggiosi anche per alti importi e lunghe durate

■ **PRESTITI PERSONALI**

Prestiti flessibili e su misura rispetto alle esigenze

■ **CONSULENZA ASSICURATIVA**

Soluzioni assicurative più adatte al profilo del cliente

■ **CONSULENZA PER L'IMPRESA**

## Composizione del capitale sociale

In data 16 dicembre 2019 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici n. 304.683 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di euro 779.988,48. Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria A dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad euro 34.000,00 a capitale sociale e quanto ad euro 745.988,48 a riserva sovrapprezzo azioni.

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 19 dicembre 2019 ed è stata recepita in data 29 gennaio 2020.

Ad esito di quanto sopra, 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 dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 22.588 mila (euro 22.528 mila del 31 dicembre 2018).

## Calendario Corporate

6 aprile 2020	Comitato Nomine e Politiche Retributive Comitato Controllo Rischi Consiglio di Amministrazione GPS –Bilancio
20 maggio 2020	Assemblea Azionisti + CDA GPS totalitario per attribuzione cariche e poteri
15 maggio 2020	Comitato Nomine e Politiche Retributive Comitato Controllo Rischi Consiglio di Amministrazione GPS –1° trimestrale
30 luglio 2020	Comitato Controllo Rischi Consiglio di Amministrazione GPS –Semestrale
12 novembre 2020	Comitato Controllo Rischi Consiglio di Amministrazione GPS –3° trimestrale



## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

---

# GRUPPO GABETTI

## Il mercato immobiliare italiano: andamenti del 2019

Nel 2019 il mercato immobiliare italiano ha visto una variazione del +4,7% nel numero di compravendite rispetto al 2018 per un totale di 1.213.401 transazioni.

### COMPRAVENDITE ANNO 2019 PER SETTORE

COMPARTO	NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (Q1 2019 - Q4 2019)					TASSO TENDENZIALE				
	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	TOT 2019	Q1 19/18	Q2 19/18	Q3 19/18	Q4 19/18	TOT. 19/18
Abitazioni	138.525	159.619	137.099	168.298	603.541	8,7%	3,8%	4,9%	0,6%	4,2%
Depositi pertinenziali	16.891	19.084	16.860	22.048	74.883	12,0%	7,0%	7,9%	4,2%	7,4%
Box e posti auto	80.600	93.763	78.630	100.514	353.507	10,3%	5,2%	6,0%	-0,1%	4,9%
Terziario-commerciale	23.074	26.643	22.953	31.147	103.816	5,8%	5,2%	7,3%	6,2%	6,1%
Produttivo	2.529	2.995	2.681	3.920	12.124	0,3%	-1,4%	-1,0%	1,5%	0,0%
Produttivo agricolo	577	752	520	868	2.717	-3,6%	21,6%	-3,6%	11,0%	7,0%
Altri usi	13.491	16.160	14.218	18.943	62.812	4,1%	6,5%	4,6%	3,1%	4,5%
<b>Totale</b>	<b>275.686</b>	<b>319.017</b>	<b>272.961</b>	<b>345.737</b>	<b>1.213.401</b>	<b>8,8%</b>	<b>4,6%</b>	<b>5,5%</b>	<b>1,3%</b>	<b>4,7%</b>

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Tutti i settori hanno evidenziato una variazione positiva rispetto all'anno precedente: +4,2% il residenziale, +6,1% il terziario - commerciale, stabile il produttivo.

## I. MERCATO RESIDENZIALE

### I. a Inquadramento generale

Nel 2019 la situazione macroeconomica generale ha confermato alcuni segnali di ripresa, già evidenziati nel 2018, che si sono riflessi nell'aumento complessivo delle transazioni residenziali.

Secondo i dati Istat, nel terzo trimestre del 2019, tenuto conto dell'andamento dei prezzi al consumo, il **potere di acquisto delle famiglie consumatrici** è aumentato dello 0,3%, rispetto al trimestre precedente, mentre i consumi sono cresciuti in termini nominali dello 0,4%.

Nel 2019, secondo i dati Istat, prosegue l'aumento dell'occupazione che si associa al calo della disoccupazione e a quello più contenuto dell'inattività. In particolare, nel quarto trimestre, il tasso di occupazione sale al 59,2%, stabile rispetto al trimestre precedente, mentre il tasso di disoccupazione è sceso al 9,7%.

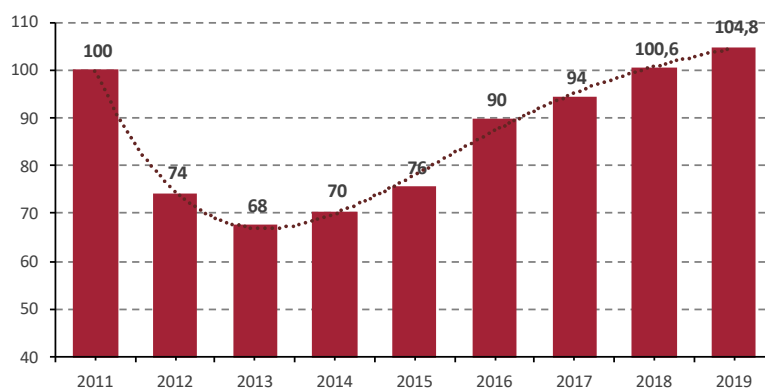
Nel 2019 il **Pil** in termini di volume, corretto per gli effetti di calendario, è aumentato dello 0,3% rispetto all'anno precedente.

## Serie storica delle transazioni residenziali

Nel 2019 il mercato residenziale ha registrato un totale di **603.541** transazioni, **+4,2%** rispetto all'anno precedente, che si era chiuso ancora con una variazione del **+6,6%**. (*Dati Agenzia delle Entrate relativi al numero di transazioni normalizzate, NTN*)

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2019)										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>NTN</b>	Val. Ass.	575.797	427.566	389.448	405.722	435.931	517.184	543.188	579.207	603.541
	Var. %	-3,2%	-25,7%	-8,9%	4,2%	7,4%	18,6%	5,0%	6,6%	4,2%

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2019)



*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

Tutte le macro aree hanno riscontrato una variazione positiva nel 2019 rispetto all'anno precedente: **+5,2%** il Nord, **+3,2%** il Centro e **+2,9%** il Sud.

In Italia, si sono registrate variazioni positive sia per i capoluoghi (**+3,6%**), che per i non capoluoghi (**+4,6%**). La crescita maggiore è stata registrata nei capoluoghi del Nord (**+5%**) e nei non capoluoghi del Nord (**+5,3%**).

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2019 si sono registrate complessivamente **168.298** transazioni, con una variazione del **+0,7%** rispetto allo stesso periodo del 2018; nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: **+1,8%** il Nord, **-3,3%** il Centro e **+1,3%** il Sud.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2019 - Q4 2019)							
Livello territoriale		Tot 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Tot 2019
<b>NORD</b>	Capoluoghi	99.288	24.102	27.808	23.641	28.719	104.271
	Non Capoluoghi	213.837	50.242	59.466	51.063	64.354	225.125
	<b>Totale</b>	<b>313.124</b>	<b>74.345</b>	<b>87.274</b>	<b>74.704</b>	<b>93.073</b>	<b>329.396</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	55.609	13.454	15.196	12.977	15.122	56.749
	Non Capoluoghi	63.599	15.372	17.591	15.024	18.258	66.246
	<b>Totale</b>	<b>119.208</b>	<b>28.826</b>	<b>32.788</b>	<b>28.001</b>	<b>33.380</b>	<b>122.994</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	42.766	10.406	11.502	9.784	12.012	43.705
	Non Capoluoghi	104.109	24.948	28.056	24.610	29.833	107.446
	<b>Totale</b>	<b>146.875</b>	<b>35.355</b>	<b>39.557</b>	<b>34.394</b>	<b>41.845</b>	<b>151.151</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	197.663	47.963	54.506	46.402	55.854	204.724
	Non Capoluoghi	381.544	90.562	105.113	90.697	112.445	398.817
	<b>Totale</b>	<b>579.207</b>	<b>138.525</b>	<b>159.619</b>	<b>137.099</b>	<b>168.298</b>	<b>603.541</b>

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE (Q1 2019 - Q4 2019)							
Livello territoriale		Δ 18/17	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ 19/18
<b>NORD</b>	Capoluoghi	6,6%	10,6%	3,4%	8,2%	-0,1%	5,0%
	Non Capoluoghi	7,7%	10,2%	4,0%	5,5%	2,7%	5,3%
	<b>Totale</b>	<b>7,4%</b>	<b>10,3%</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,3%</b>	<b>1,8%</b>	<b>5,2%</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	4,8%	9,9%	2,1%	3,0%	-4,9%	2,0%
	Non Capoluoghi	7,9%	11,2%	6,1%	3,0%	-1,9%	4,2%
	<b>Totale</b>	<b>6,4%</b>	<b>10,6%</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,0%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>3,2%</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	5,7%	2,9%	-0,5%	3,7%	3,0%	2,2%
	Non Capoluoghi	5,1%	4,7%	5,0%	3,0%	0,7%	3,2%
	<b>Totale</b>	<b>5,3%</b>	<b>4,1%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>1,3%</b>	<b>2,9%</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	5,9%	8,7%	2,2%	5,8%	-0,8%	3,6%
	Non Capoluoghi	7,0%	8,8%	4,6%	4,4%	1,4%	4,5%
	<b>Totale</b>	<b>6,6%</b>	<b>8,7%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,9%</b>	<b>0,6%</b>	<b>4,2%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nella successiva analisi vengono prese in considerazione le **principali città italiane** e le relative province.

Città	COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ' (Q1 2019 - Q4 2019)					COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTÀ'				
	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Tot 2019	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ 2019/2018
ROMA	7.921	8.769	7.481	8.588	32.759	11,8%	2,7%	4,5%	-8,0%	2,0%
MILANO	6.119	7.080	5.873	7.154	26.226	11,3%	6,1%	11,3%	1,1%	6,9%
TORINO	3.156	3.698	3.013	3.781	13.647	2,0%	-1,1%	4,3%	-0,4%	1,0%
GENOVA	1.882	1.857	1.742	1.915	7.396	14,8%	-4,0%	11,5%	-3,9%	3,7%
NAPOLI	1.831	2.069	1.586	1.944	7.431	-1,4%	-3,4%	2,0%	-5,4%	-2,4%
PALERMO	1.354	1.477	1.310	1.553	5.695	1,9%	-0,4%	4,3%	6,1%	2,9%
BOLOGNA	1.390	1.750	1.440	1.710	6.290	12,7%	11,6%	1,4%	0,6%	6,2%
FIRENZE	1.160	1.329	1.167	1.310	4.966	-5,2%	-9,1%	-5,5%	-9,6%	-7,5%
<b>TOTALE</b>	<b>24.812</b>	<b>28.029</b>	<b>23.613</b>	<b>27.955</b>	<b>104.409</b>	<b>8,1%</b>	<b>1,8%</b>	<b>5,6%</b>	<b>-3,2%</b>	<b>2,6%</b>

Provincia	COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2019 - Q4 2019)					COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Tot 2019	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ 2019/2018
ROMA	3.847	4.346	3.474	4.384	16.050	12,4%	8,7%	-0,5%	0,5%	5,1%
MILANO	8.414	10.033	8.042	10.317	36.806	12,6%	2,5%	5,8%	2,6%	5,4%
TORINO	3.678	4.706	3.831	4.776	16.992	4,2%	4,9%	4,2%	-4,2%	1,9%
GENOVA	825	881	808	997	3.511	4,9%	-1,8%	14,5%	9,4%	3,2%
NAPOLI	2.993	3.193	2.503	3.174	11.863	5,4%	5,7%	1,0%	0,9%	3,3%
PALERMO	998	1.151	935	1.091	4.175	4,9%	20,5%	3,9%	-6,5%	5,1%
BOLOGNA	1.764	2.057	1.817	2.210	7.848	8,9%	0,7%	2,9%	-3,2%	1,8%
FIRENZE	1.421	1.738	1.537	1.772	6.467	4,3%	-2,6%	-0,6%	-10,9%	-3,2%
<b>TOTALE</b>	<b>23.940</b>	<b>28.104</b>	<b>22.947</b>	<b>28.721</b>	<b>103.711</b>	<b>8,9%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,5%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>3,6%</b>

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nelle otto principali città italiane, la performance nel 2019 ha registrato un +2,6% rispetto al 2018, per un totale di 104.409 transazioni nel settore residenziale.

In ordine decrescente, si segnalano variazioni positive rispetto al 2018 per Milano (+6,9%), Bologna (+6,2%), Genova (+3,7%), Palermo (+2,9%), Roma (+2,0%) e Torino (+1,0%). Variazioni negative si registrano solamente per le città di Firenze (-7,5%) e Napoli (-2,4%).

Per quanto riguarda le rispettive province, si osserva che nel 2019 tutte le otto province analizzate presentano variazioni positive, ad eccezione di Firenze (-3,2%). Segni positivi per la provincia di Milano (+5,4%), Palermo e Roma (+5,1%), Napoli (+3,3%), Genova (+3,2%) Torino (+1,9%) e Bologna (+1,8%).

Per quanto riguarda i prezzi, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel 2019 nelle otto grandi città si è registrata una variazione media del +0,1%. Il dato mostra segnali di ripresa rispetto al 2018 (-0,3%) e agli anni precedenti. A livello delle singole città, gli andamenti sono stati differenti: Milano si contraddistingue per una variazione positiva del +3,5%, seguito da Bologna (+2,5%) e Firenze



(+1,2%). Seguono Napoli (-0,5%) e Torino (-0,7%) che hanno mostrato una lieve flessione, mentre Genova (-2,1%), Palermo (-1,9%) e Roma (-1,6%) hanno registrato prezzi in calo.

**I tempi medi** di vendita nelle grandi città si stanno riducendo, passando da una media di 6 mesi nel 2014 a circa 5,5 mesi nel 2015 fino a 5 mesi nel 2016. Nel 2017 la media si è attestata a 4,7 mesi, a 4,6 nel 2018 e a 4,5 mesi nel 2019. La situazione resta tuttavia molto differenziata, in relazione alle specifiche caratteristiche del prodotto immobiliare e soprattutto al prezzo a cui gli immobili vengono posti sul mercato.

Per quanto riguarda gli **sconti** medi tra prezzo inizialmente richiesto e prezzo di chiusura delle trattative, nel 2019 la media è stata intorno all' 11-12% per le grandi città, ma anche in questo caso abbiamo forti differenze a seconda dello specifico immobile. Nei casi in cui i prezzi siano già stati riallineati in fase di richiesta, la percentuale si riduce sotto il 10%, mentre saliamo al 20% quando le richieste non sono adeguate ai parametri attuali.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2018 il mercato delle locazioni residenziali ha visto una sostanziale stabilità rispetto all'anno precedente degli immobili locati, con oltre 1,38 milioni di abitazioni. La tipologia contrattuale prevalente rimane quella ordinaria di lungo periodo, anche se vi è sempre più una maggiore attenzione verso le formule contrattuali dello short rent. Nel 2018, nelle otto grandi città analizzate, si osservano complessivamente canoni in aumento/stabili rispetto al 2017.

Mantengono il loro *appeal* le città universitarie e quelle caratterizzate da un mercato del lavoro più dinamico, in cui la richiesta è alimentata anche da studenti e lavoratori fuori sede.

### **Il segmento lusso-pregio**

Nel corso del secondo semestre del 2019, il mercato degli immobili di pregio, nelle città monitorate da Santandrea, ha confermato la ripresa osservata nella prima parte dell'anno.

In particolare, è il segmento della compravendita a Milano ad aver mostrato la maggiore dinamicità, in un contesto di prezzi in lieve rialzo, con una domanda prevalente per le zone di Brera e centro storico; Roma mantiene una maggiore stabilità, seppure con differenze a livello di zona e prezzi in lieve diminuzione; Torino è stata caratterizzata invece da compravendite e prezzi complessivamente stabili e una richiesta prevalente per il Quadrilatero, via Roma, Piazza Gran Madre e limitrofe. Genova ha visto compravendite in aumento, in particolare nelle zone di Albaro, Carignano e Quarto-Quinto.

Firenze ha mantenuto compravendite stabili e prezzi in lieve ripresa, con un particolare dinamismo per il Centro storico e la zona dei Lungarni. Napoli è stata caratterizzata da prezzi stabili e una domanda in crescita per il Vomero e la zona Chiaia.

I tempi medi di vendita a Milano, Torino e Napoli sono intorno ai 5-6 mesi; siamo tra i 6 e gli 8 mesi per Genova, mentre a Roma e Firenze le tempistiche necessarie a concludere una trattativa si attestano intorno agli 8 mesi. Per quanto riguarda gli sconti medi in sede di chiusura delle trattative, ci attestiamo su una media del 7% a Torino, 11% a Genova, 10% a Firenze; 11% a Milano, 12% a Roma e 13% a Napoli.

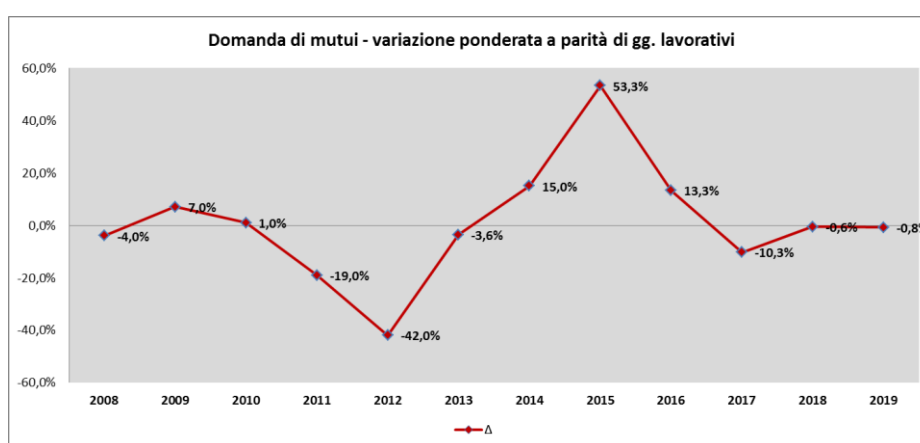
## I. b Mutui

### La domanda di mutui

Secondo i dati Crif, per quanto riguarda la domanda di mutui, dopo sei mesi consecutivi di crescita, da dicembre del 2018 si segnala il ritorno in territorio negativo delle richieste di nuovi mutui e surroghe.

Complessivamente, il 2019 riflette **valori sostanzialmente in linea con l'anno precedente**, evidenziando una lieve contrazione, **pari a -0,8%** rispetto al 2018.

La flessione del 2019 segue a una fase di sostenuta crescita iniziata nel 2014 (+15%) e conclusasi nel 2016 (+13,3%). Da segnalare la significativa crescita del 2015, che ha recuperato la variazione negativa del 2012 (-42%).

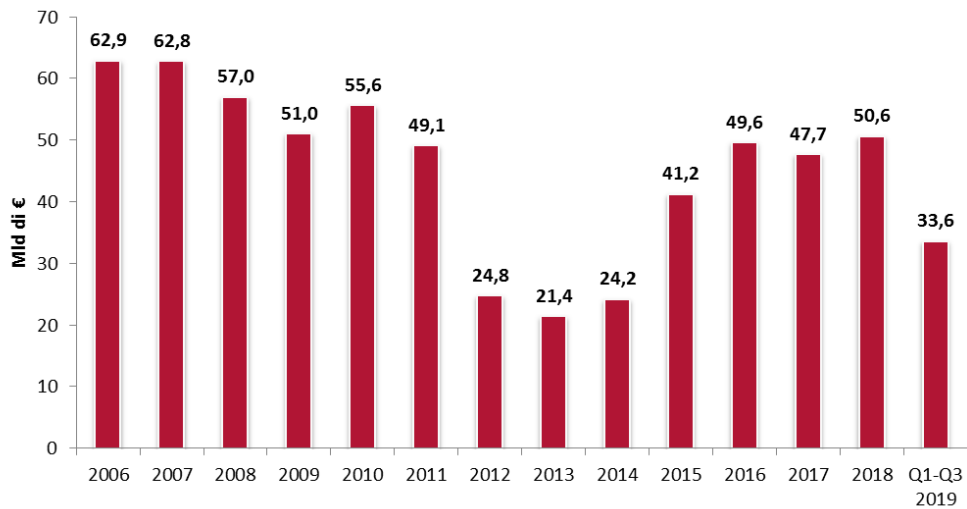


*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Barometri Crif*

### I dati relativi alle erogazioni

I dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici hanno segnalato nei primi 9 mesi del 2019 un totale di 33,6 Mld €; nel dettaglio, nel primo trimestre si è registrato un totale di 11,2 Mld €, nel secondo 11,8 Mld € e nel terzo trimestre 10,6 Mld €.

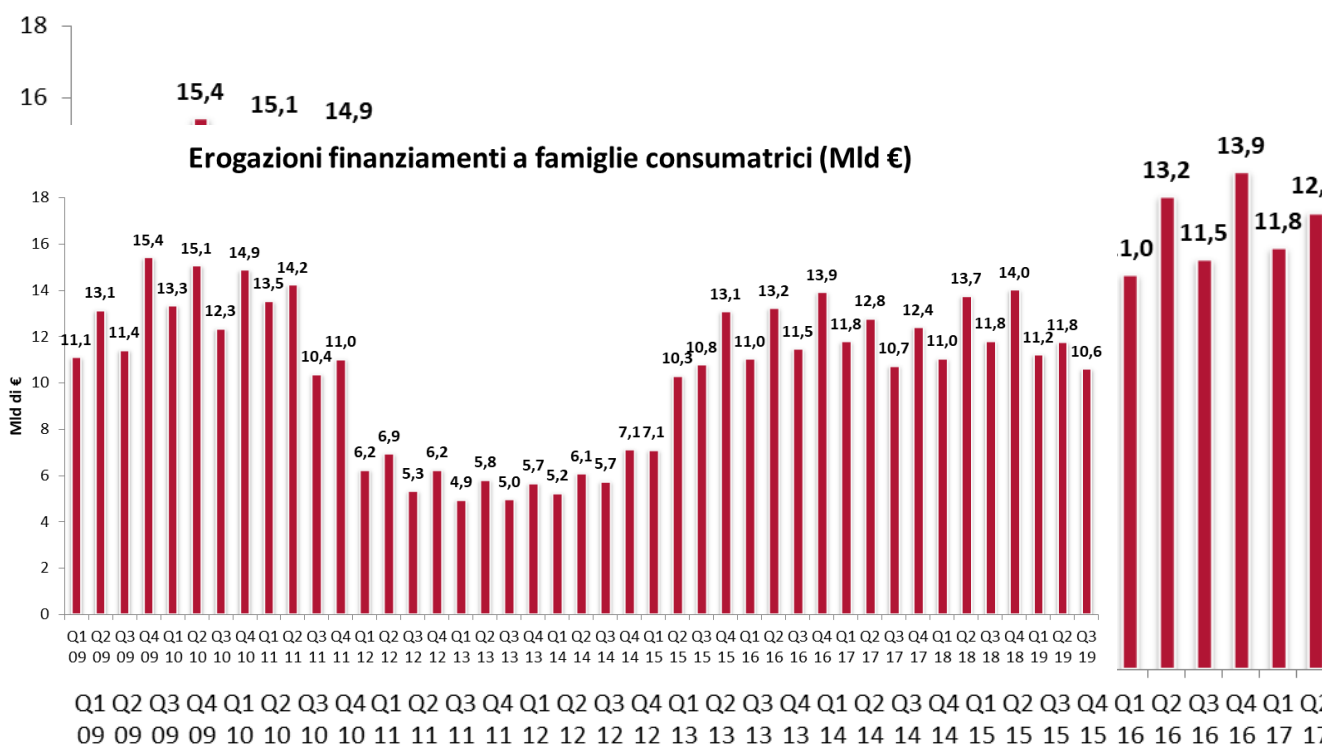
### Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici (dati annuali – Mld €)



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati marzo 2020  
Base informativa pubblica Banca D'Italia. \*Il dato 2018 si riferisce ai primi nove mesi del 2019.

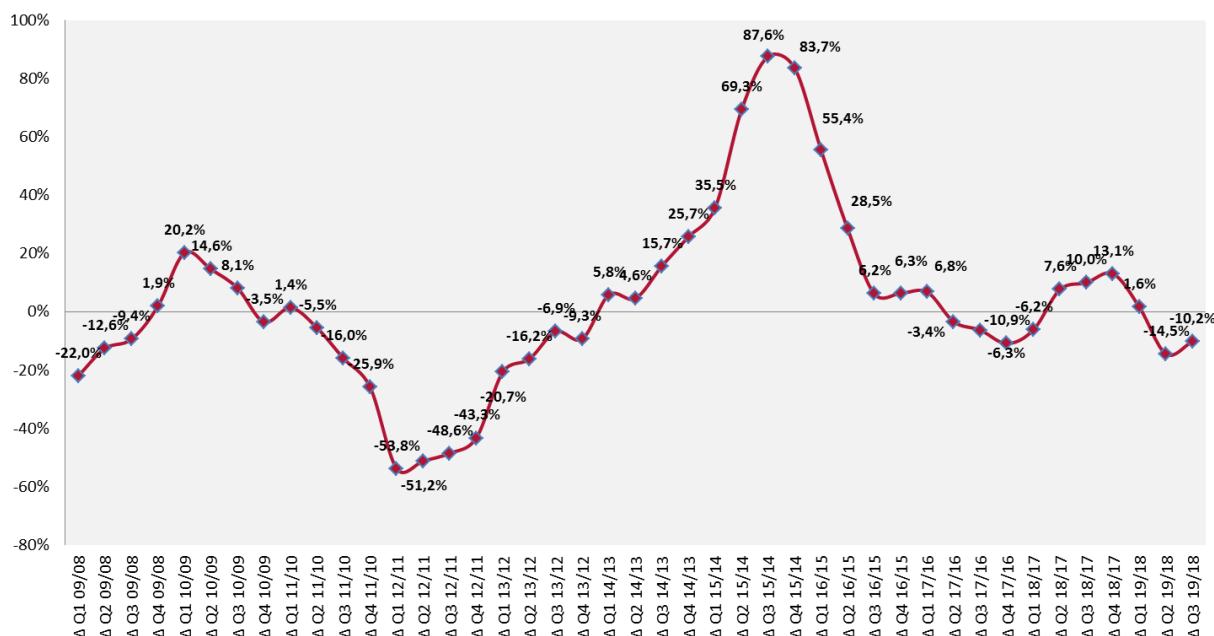
Osservando le variazioni tendenziali registrate per trimestri, emerge come, a partire dal Q2 del 2015 il volume di euro erogati stia tornando ai valori registrati prima del 2011, con andamenti poco omogenei tra un trimestre e l'altro.

## Erogazioni finanziamenti a famiglie consumatrici (Mld €)



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati marzo 2020  
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

### Variazione tendenziale erogazioni finanziamenti per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati marzo 2020  
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

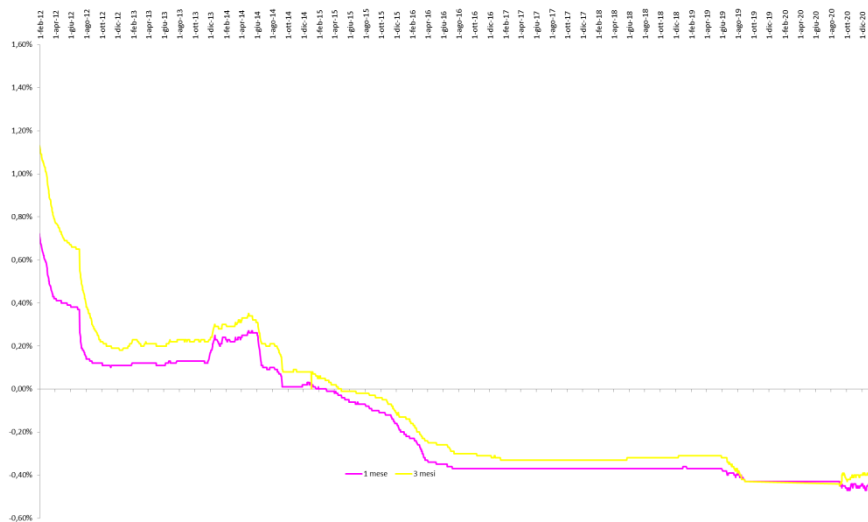
### Rapporto Loan to Value

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel quarto trimestre 2019 il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al 76,4%, in aumento sia rispetto al dato del trimestre precedente (76,2%), sia rispetto allo stesso trimestre 2018 (74,3%).



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia

## Euribor storico a un mese e a tre mesi



*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Euribor.it*

Dalla prima ondata di liquidità di dicembre 2011 da parte della BCE, gli *Euribor* che regolano i prestiti variabili si sono notevolmente ridotti. Guardando i successivi passaggi, dopo la decisione della BCE del 5 luglio 2012 di abbassare i tassi di interesse (*refi*) di un quarto di punto, portando il tasso di riferimento a quota 0,75%, l'*Euribor* è sceso ulteriormente: all'inizio di maggio 2013 la decisione della BCE di tagliare i tassi di interesse, portandoli allo 0,50%, l'ulteriore taglio a novembre, che ha fissato i tassi allo 0,25% e il taglio dei tassi allo 0,15% stabilito il 5 giugno 2014. Il taglio relativo al mese settembre 2014 ha portato i tassi allo 0,05%, mentre da marzo 2016 il tasso è stato fissato allo 0%.

Nel 2014 la dinamica dell'*Euribor* è stata influenzata dal taglio dei tassi: la scadenza a 3 mesi è passata dallo 0,29% del mese di febbraio, allo 0,31% di maggio, per poi scendere intorno allo 0,2% tra giugno e agosto, allo 0,1% a settembre e allo 0,07% a dicembre. La scadenza a un mese è passata dallo 0,22% di febbraio, allo 0,25% di maggio, per poi scendere allo 0,15% di giugno, 0,09 di agosto e 0,02% di settembre, chiudendo a questo valore anche il mese di dicembre.

Nel 2015, dopo essere stata a zero nel mese di febbraio, la scadenza a un mese ha iniziato una dinamica negativa che si è chiusa con -0,21% a dicembre. La scadenza a tre mesi ha iniziato invece ad avere valore negativo nel mese di aprile, chiudendo con -0,13% a dicembre.

Nel 2016 è proseguita la dinamica negativa: la scadenza a un mese è passata dal -0,22% di gennaio al -0,37% costante da luglio a dicembre; la scadenza a tre mesi è passata da -0,14% a gennaio a -0,3% ad agosto e a -0,32% a dicembre. Nel 2017 la scadenza a un mese e a 3 mesi sono rimaste stabili rispettivamente a -0,37% e -0,33%.

Nel 2018 la scadenza a un mese è rimasta stabile a -0,37% mentre la scadenza a tre mesi è oscillata tra lo -0,33 e lo -0,31%.

Nel 2019 la scadenza a un mese è passata da -0,37% di gennaio a -0,45% di dicembre; quella a tre mesi da -0,31% di gennaio a -0,4% di dicembre.

### I. c Trend di mercato

Anche per il 2020, si segnala l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio legati alla proroga del potenziamento al 50% della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni e del bonus mobili e della detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica, a cui si aggiunge il bonus facciate del 90%. Resta, inoltre, confermata la detrazione IRPEF per interventi rivolti alle misure antisismiche.

Per quanto riguarda la misura relativa all'unificazione di IMU e Tasi occorrerà verificare quale impatto potrà avere sui proprietari di immobili quali ville, case storiche e abitazioni signorili, oltre che di seconde case.

Allo stato attuale è ancora da valutare quali impatti potrà avere l'emergenza Coronavirus sul mercato residenziale, in quanto i dati attuali non consentono di effettuare previsioni puntuali; al momento l'attività risulta rallentata sotto il profilo delle compravendite nelle aree interessate dal fenomeno, Lombardia in particolare. Qualora dovesse permanere una situazione di questo tipo, gli effetti porterebbero a un calo dei volumi; al contrario, se nel secondo semestre dovesse rientrare l'emergenza, potrebbe esserci un effetto positivo di rimbalzo.

## II. MERCATO CORPORATE

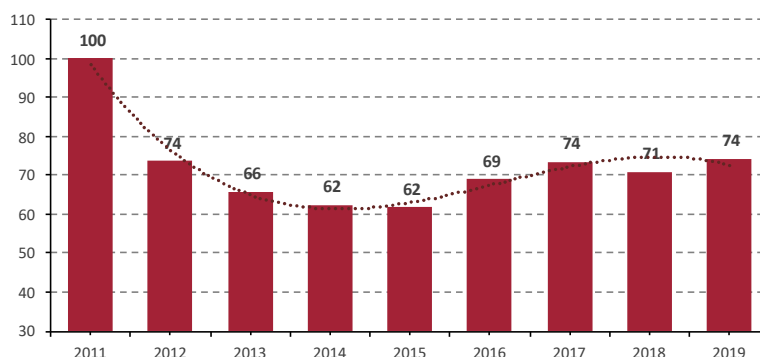
### II. a SETTORE TERZIARIO

Nel corso del 2019, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 10.447 transazioni, +4,8%, rispetto al 2018. Le performance sono positive in tutte e tre le macro aree con valori maggiormente positivi per il Centro (+7,1%); seguono il Nord (+4,9%) e il Sud (+2,3%).

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2019)										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>NTN</b>	Val. Ass.	14.095	10.407	9.282	8.800	8.728	9.726	10.370	9.997	10.477
	Var. %		-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,43%	6,6%	-3,6%	4,8%

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2019)



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Con 3.415 transazioni, il settore terziario mostra nel quarto trimestre 2019 un tasso tendenziale, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in aumento (+8,3%). In particolare il Nord ha registrato un incremento del +5,7%, il Centro del +12,5% e il Sud del +12,6%.

COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2019 - Q4 2019)						COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Tot 2019	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ 19/18
<b>Nord</b>	1.358	1.653	1.310	2.055	<b>6.377</b>	4,9%	4,2%	4,3%	5,7%	4,9%
<b>Centro</b>	425	480	470	714	<b>2.089</b>	-3,9%	-6,2%	30,2%	12,5%	7,1%
<b>Sud</b>	418	503	445	646	<b>2.011</b>	3,6%	-9,5%	2,7%	12,6%	2,3%
<b>Italia</b>	<b>2.201</b>	<b>2.636</b>	<b>2.225</b>	<b>3.415</b>	<b>10.477</b>	<b>2,8%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>8,5%</b>	<b>8,3%</b>	<b>4,8%</b>

Analizzando le **province** delle maggiori città italiane gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel 2019, nelle province degli otto principali comuni italiani si sono rilevate un totale di 4.010 transazioni residenziali, generando una variazione del +10,1% rispetto al 2018.


In particolare, si sono registrate crescite in tutte le otto province: Palermo (+26,4%), Roma (+13,8%), Torino (+13,4%), Bologna, Firenze e Milano (+8,4%), Napoli (+7,6%) e infine Genova (+1,3%).




COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2019 - Q4 2019)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Tot 2019	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ 19/18
<b>ROMA</b>	126	126	153	261	<b>666</b>	-17,6%	-10,2%	46,3%	39,4%	13,8%
<b>MILANO</b>	307	520	352	606	<b>1.785</b>	2,7%	0,5%	15,3%	15,5%	8,4%
<b>TORINO</b>	95	91	63	120	<b>368</b>	21,7%	38,3%	-8,7%	6,7%	13,4%
<b>GENOVA</b>	38	31	32	31	<b>131</b>	29,2%	31,9%	-5,0%	-28,9%	1,3%
<b>NAPOLI</b>	57	81	76	102	<b>316</b>	14,8%	-14,1%	14,3%	22,3%	7,6%
<b>PALERMO</b>	31	51	35	50	<b>166</b>	-7,4%	67,1%	49,6%	11,7%	26,4%
<b>BOLOGNA</b>	81	66	68	115	<b>330</b>	10,0%	-19,2%	17,9%	25,7%	8,4%
<b>FIRENZE</b>	64	57	55	71	<b>247</b>	7,5%	-9,2%	15,8%	22,3%	8,4%
<b>TOTALE</b>	<b>798</b>	<b>1.022</b>	<b>833</b>	<b>1.356</b>	<b>4.010</b>	<b>3,0%</b>	<b>0,6%</b>	<b>17,9%</b>	<b>18,4%</b>	<b>10,1%</b>


Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

## Rendimenti e canoni Q4 2019


	YIELDS (%) Q4 2019	
	PRIME	
<b>CBD-Centro</b>	4,50%	
<b>Semicentro</b>	6,00%	
<b>Periferia</b>	7,00%	
<b>Hinterland</b>	7,50%	

	RENT €/mq/a - Q4 2019	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
<b>CBD</b>	485	580
<b>PN BD</b>	450	510
<b>Centro</b>	400	470
<b>Semicentro</b>	310	400
<b>Periferia</b>	220	300
<b>Hinterland</b>	150	210

	YIELDS (%) Q4 2019	
	PRIME	
CBD-Centro	5,00%	
Semicentro	6,50%	
Eur	6,50%	
Periferia	7,80%	

	RENT €/mq/a - Q4 2019	
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD*	390	450
Centro*	275	350
Semicentro	260	300
Eur	270	350
Periferia	140	210

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

Dall'analisi dei contratti di locazione e attraverso l'esperienza degli agenti Gabetti, è possibile estrarre alcuni dati significativi riguardo ai canoni di locazione medi e *prime*, ripartiti per zona.

A **Milano** il *prime rent* registrato al Q4 2019 è di 580 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a 570 €/mq/anno. Si precisa che i canoni "*prime*" subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. *free rent*, *step-up* ecc.).

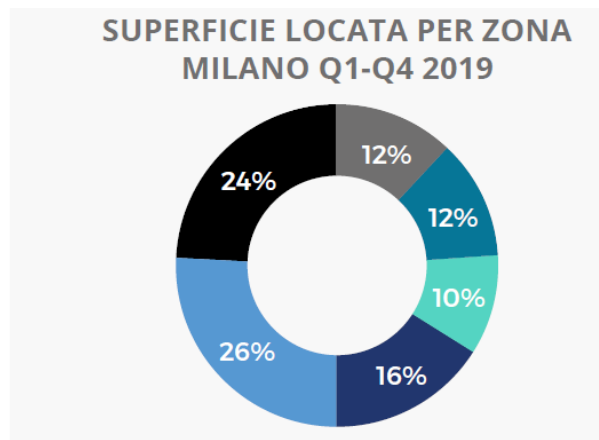
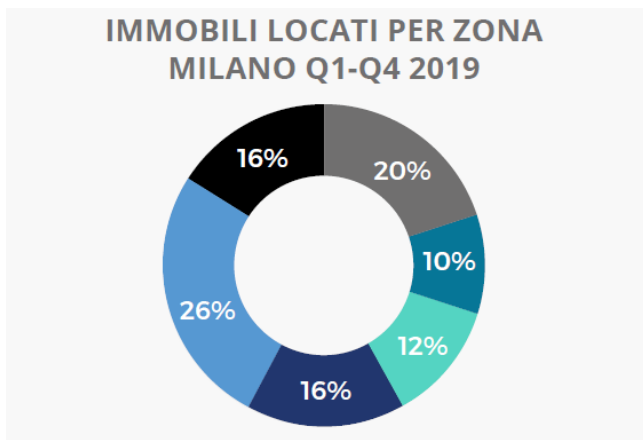
Rispetto al trimestre precedente i rendimenti *prime* (lordi) sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,50%.

A **Roma** il *prime rent* delle locazioni avvenute al Q4 2019 è di 450 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nello stesso trimestre del 2018, pari a 420 €/mq/anno.

I valori dei rendimenti *prime* (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 5%.

## Take Up

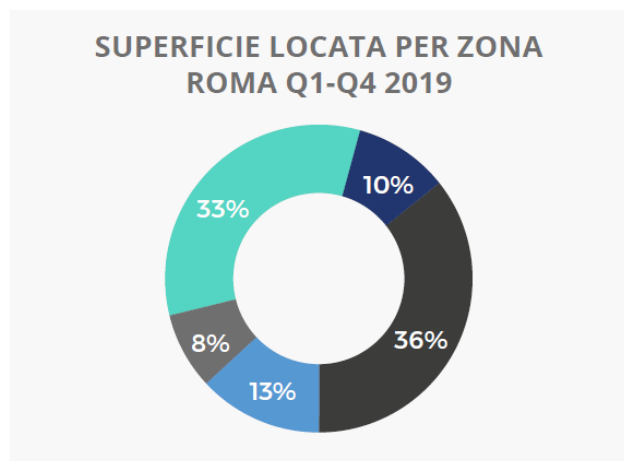
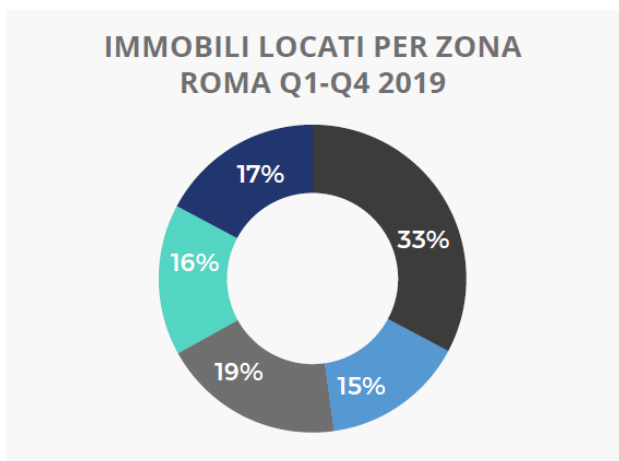
A **Milano**, il *take up* stimato nel 2019 è stato di circa 487.700 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella Periferia (26%); seguono il CBD (20%), l'Hinterland e il Semicentro (16%). In termini di superficie, la Periferia (26%) e l'Hinterland (24%) rappresentano le quote più sostanziose.



■ Hinterland   
 ■ CBD   
 ■ Porta Nuova B. D.   
 ■ Periferia   
 ■ Semicentro   
 ■ Centro

Il *take up* stimato nel 2019 a **Roma** è stato di circa 271.500 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori). E' necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nella zona EUR (33%), seguita dal CBD (19%). In termini di superficie, troviamo in testa sempre l'EUR, con il 36% del totale della superficie locata, seguito dal Centro (33%).



■ Semicentro   
 ■ EUR   
 ■ Periferia   
 ■ CBD   
 ■ Centro

## Trend di mercato

Il 2019 si chiude positivamente per il mercato terziario di Milano e Roma, registrando un anno record per entrambe le città.

Considerando l'ambito corporate, si prevede un trend positivo anche per il 2020 nei mercati principali di Milano e Roma in termini di assorbimento di spazi in locazione. Rimane alta l'attenzione verso prodotti di elevata qualità, con un interesse sempre maggiore al grado, al comfort e all'efficienza degli edifici, in concomitanza dell'arrivo sul mercato di un prodotto adeguato alle nuove esigenze della domanda, come ad esempio gli spazi dedicati al co-working.

Un elemento che genera una maggiore variabilità, per cui i dati attuali non consentono di effettuare previsioni precise, è legato all'emergenza Coronavirus, che potrebbe determinare diverse esigenze da parte delle aziende, che si stanno orientando verso la modalità di smart working.

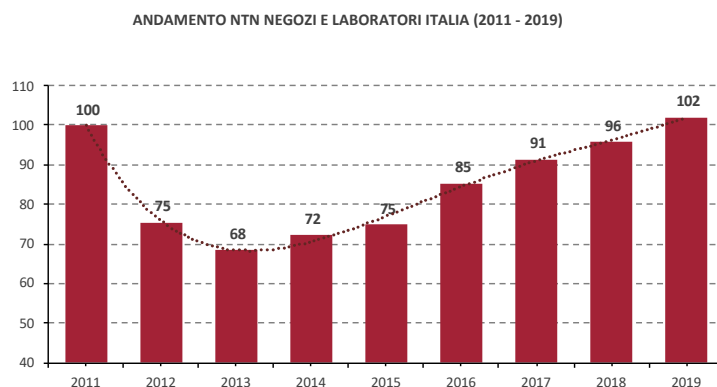
## II. b SETTORE COMMERCIALE

Nel corso del 2019, il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato a livello nazionale un totale di 31.435 transazioni, +6,5% rispetto al 2018.

Nel dettaglio, il 49% del totale delle transazioni sono state registrate al Nord, il 28% al Sud e il restante 23% al Centro. La crescita si è concentrata al Centro (+9%), al Nord (+7,9%) e al Sud (+2,5%).

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2019)										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>NTN</b>	Val. Ass.	30.829	23.256	21.108	22.236	23.053	26.299	28.170	29.508	31.435
	Var. %		-24,6%	-9,2%	5,3%	3,7%	14,1%	7,1%	4,7%	6,5%

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti – Patrigest su dati Agenzia delle Entrate*



*Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

Con 9.301 transazioni, il settore commerciale ha mostrato nel quarto trimestre del 2019 un tasso tendenziale, calcolato rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, in crescita del +6,4%.

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2019 - Q4 2019)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Tot 2019	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ 19/18
<b>Nord</b>	3.463	4.027	3.271	4.653	<b>15.413</b>	8,7%	5,0%	9,3%	8,8%	7,9%
<b>Centro</b>	1.639	1.850	1.597	2.040	<b>7.125</b>	8,2%	14,9%	12,2%	2,6%	9,0%
<b>Sud</b>	2.074	2.260	1.955	2.608	<b>8.897</b>	-0,8%	5,7%	-1,1%	5,2%	2,5%
<b>Italia</b>	<b>7.175</b>	<b>8.136</b>	<b>6.822</b>	<b>9.301</b>	<b>31.435</b>	<b>5,7%</b>	<b>7,3%</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,5%</b>

*Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

Complessivamente, le **province** delle otto principali città hanno segnato nel 2019 un incremento del +12,0% rispetto all'anno precedente, per un totale di 11.950 transazioni. Si rilevano performance positive in tutte le principali province del territorio nazionale, con numeri maggiormente positivi per le città di Bologna (+28,3), Roma (+16,8%) e Milano (+13,6%). Seguono: Firenze (+11,4%), Genova (+7,6%), Torino (+7,2%), Palermo (+3,3%) e Napoli (+2,3%).

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2019 - Q4 2019)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Tot 2019	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ 19/18
<b>ROMA</b>	544	681	631	777	<b>2.633</b>	-0,5%	23,7%	31,4%	14,8%	16,8%
<b>MILANO</b>	783	1.029	770	1.173	<b>3.755</b>	4,4%	21,9%	10,3%	15,9%	13,6%
<b>TORINO</b>	303	382	315	402	<b>1.403</b>	-0,7%	15,7%	18,2%	-0,8%	7,2%
<b>GENOVA</b>	112	117	93	138	<b>461</b>	34,0%	-12,9%	3,7%	14,9%	7,6%
<b>NAPOLI</b>	354	375	332	416	<b>1.477</b>	-1,7%	-2,5%	13,4%	2,4%	2,3%
<b>PALERMO</b>	103	142	110	167	<b>522</b>	-19,8%	25,3%	-16,4%	26,7%	3,3%
<b>BOLOGNA</b>	176	204	214	229	<b>823</b>	27,1%	-6,1%	89,8%	32,6%	28,3%
<b>FIRENZE</b>	238	231	199	209	<b>877</b>	39,5%	6,4%	16,1%	-8,5%	11,4%
<b>TOTALE</b>	<b>2.614</b>	<b>3.161</b>	<b>2.663</b>	<b>3.512</b>	<b>11.950</b>	<b>5,3%</b>	<b>13,2%</b>	<b>18,8%</b>	<b>11,3%</b>	<b>12,0%</b>

*Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

## Trend di mercato

Il settore retail ha visto nel 2019 un calo degli investimenti capital market, pur rimanendo tra le asset class di riferimento per gli investitori, insieme agli uffici. Nonostante questa flessione, il segmento Outlet ha registrato un significativo appeal grazie ad alcune acquisizioni rilevanti. Da valutare le conseguenze dell'emergenza del Coronavirus su questo mercato, cosa che potrà farsi in seguito, in base alla durata del fenomeno: nell'immediato il settore potrebbe essere caratterizzato da un calo dei flussi di utenza verso Centri commerciali, a beneficio di commercio online di generi di consumo.

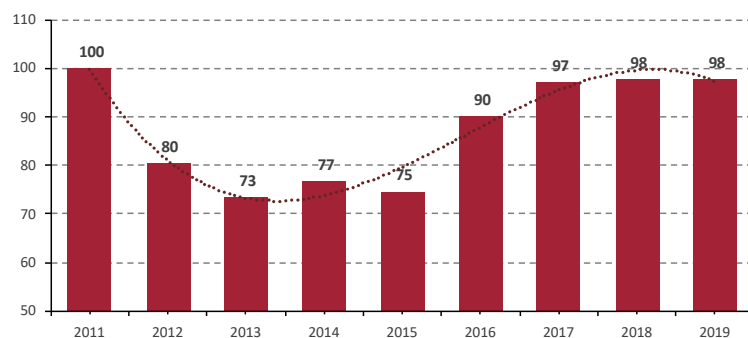
## II. c SETTORE PRODUTTIVO

Nel corso del 2019, il settore produttivo ha registrato a livello nazionale un totale di 12.124 transazioni, stabile rispetto al 2018.

La crescita maggiore si è registrata al Sud (+6,9%) e al Centro (+3,5%), mentre al Nord la variazione è stata negativa (-2,5%).

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2019)										
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
NTN	Val. Ass.	12.407	9.977	9.114	9.512	9.252	11.193	12.053	12.130	12.124
	Var. %		-19,6%	-8,6%	4,4%	-2,7%	21,0%	7,7%	0,6%	0,0%

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2019)



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Osservando l'andamento trimestrale, la serie storica mostra nel quarto trimestre del 2019 una crescita dell'1,5%, rispetto allo stesso trimestre del 2018.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2019 - Q4 2019)						COMPARTO PRODUTTIVO TASSO TENDENZIALE				
Macroarea	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Tot 2019	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ 19/18
<b>Nord</b>	1.683	2.025	1.724	2.648	<b>8.080</b>	2,0%	-4,7%	-3,0%	-3,1%	-2,5%
<b>Centro</b>	392	478	519	612	<b>2.001</b>	-12,5%	9,6%	14,7%	2,5%	3,5%
<b>Sud</b>	453	492	438	659	<b>2.043</b>	7,0%	2,9%	-8,3%	24,0%	6,9%
<b>Italia</b>	<b>2.529</b>	<b>2.995</b>	<b>2.681</b>	<b>3.920</b>	<b>12.124</b>	<b>0,3%</b>	<b>-1,4%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>1,5%</b>	<b>0,0%</b>

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Complessivamente, le **provinces** delle otto principali città hanno segnato nel 2019 una diminuzione del -3,7% rispetto al 2018, con un totale di 2.715 transazioni.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2019 - Q4 2019)						COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Tot 2019	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ 19/18
<b>ROMA</b>	50	82	115	68	<b>315</b>	-41,0%	10,1%	26,8%	18,4%	7,6%
<b>MILANO</b>	170	274	229	329	<b>1.002</b>	-1,9%	1,9%	3,3%	-0,6%	0,7%
<b>TORINO</b>	123	165	127	168	<b>582</b>	9,8%	20,0%	3,9%	31,2%	14,9%
<b>GENOVA</b>	26	24	26	34	<b>109</b>	-6,0%	21,7%	50,4%	15,3%	-5,0%
<b>NAPOLI</b>	42	47	31	61	<b>180</b>	-9,0%	11,4%	16,7%	34,8%	5,9%
<b>PALERMO</b>	10	14	10	22	<b>55</b>	29,6%	24,2%	32,0%	67,6%	61,8%
<b>BOLOGNA</b>	70	68	59	94	<b>291</b>	5,4%	20,7%	11,8%	16,7%	12,3%
<b>FIRENZE</b>	36	39	50	57	<b>182</b>	36,9%	4,5%	11,6%	19,0%	-8,5%
<b>TOTALE</b>	<b>525</b>	<b>711</b>	<b>646</b>	<b>833</b>	<b>2.715</b>	<b>-8,4%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>11,5%</b>	<b>-8,7%</b>	<b>-3,7%</b>

*Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

## Trend di mercato

Nel settore produttivo per il 2020 si prevede una variazione positiva in termini di transazioni, soprattutto per il comparto logistico, che si conferma una delle asset class predilette dagli investitori.

Si prevede una crescita delle performance del settore logistico/*light industrial*, in particolare per quanto riguarda il mercato delle locazioni, grazie anche alla maggiore richiesta legata all'e-commerce, determinata anche dall'emergenza Coronavirus.



---

**CONTO ECONOMICO  
E  
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA  
DI SINTESI**

---

**GRUPPO GABETTI**



## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	2019	2018
<b>AGENCY SERVICES</b>		
Ricavi da attività di agency	22.483	20.610
Altri proventi	860	1.135
Costi e spese operative	-20.524	-20.230
<b>EBITDA AGENCY SERVICES - (A)</b>	<b>2.819</b>	<b>1.515</b>
<b>TECHNICAL SERVICES</b>		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	26.326	22.779
Altri proventi	215	358
Costi e spese operative	-24.112	-21.783
<b>EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)</b>	<b>2.429</b>	<b>1.354</b>
<b>FINANCIAL SERVICES</b>		
Ricavi per segnalazione finanziaria	3.743	2.369
Altri proventi	83	4
Costi e spese operative	-3.851	-2.626
<b>EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)</b>	<b>-25</b>	<b>-253</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (D)</b>	<b>377</b>	<b>-463</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)</b>	<b>5.600</b>	<b>2.153</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)</b>	<b>-465</b>	<b>-507</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)</b>	<b>5.135</b>	<b>1.646</b>
Ammortamenti	-2.774	-1.177
Accantonamenti	-492	0
Svalutazioni	-1.524	-1.261
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-4.790</b>	<b>-2.438</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>345</b>	<b>-792</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	267	-271
Proventi finanziari	35	71
Oneri finanziari	-237	-218
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>65</b>	<b>-418</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>410</b>	<b>-1.210</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>-305</b>	<b>-252</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>105</b>	<b>-1.462</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>16</b>	<b>137</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>121</b>	<b>-1.325</b>

<b>GRUPPO GABETTI</b>		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2019	31.12.2018
Crediti finanziari (quota a breve)	2.092	2.689
Debiti per imposte sul reddito	-64	-26
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	7.326	7.313
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>9.354</b>	<b>9.976</b>
Imposte anticipate e differite	3.110	3.155
Immobilizzazioni immateriali nette	9.148	9.596
Immobilizzazioni materiali nette	6.169	1.029
Partecipazioni	1.256	746
Altre attività	229	176
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>19.912</b>	<b>14.702</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.914	-1.758
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.199
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>25.130</b>	<b>20.721</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	16.473	1.204
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-9.017	-9.311
Debiti finanziari a medio/lungo termine	4.491	16.540
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>11.947</b>	<b>8.433</b>
Capitale e riserve di terzi	253	122
Patrimonio netto del Gruppo	12.929	12.166
<b>Totale</b>	<b>25.129</b>	<b>20.721</b>

---

## RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

### *Analisi dei risultati*

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

L'analisi dei dati puntuali del 2019 ha infatti evidenziato un andamento positivo nel settore Residenziale, con una crescita su base annua del 4,2% ed anche una fase positiva nel mercato degli Usi diversi, con volumi superiori complessivamente del 5,4% nei suoi diversi settori, produttivo, commerciale e terziario.

In tale contesto, al 31 dicembre 2019 prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi operativi del Gruppo, complessivamente pari ad euro 53,7 milioni, in crescita del 14% rispetto ad euro 47,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si registra un miglioramento in tutti i settori: +7% nell'*Agency* grazie sia alla rete diretta che al franchising e +15% nei *Technical Services* con crescita in *Npls Re\_Solutions*, *Abaco* e soprattutto nella nuova società *Gabetti Lab* costituita a fine 2018.

Prosegue l'incremento (+61%) dei ricavi dell'attività del settore *Financial Services* attraverso *Monety S.r.l.*, i cui ricavi al 31 dicembre 2019 sono stati pari ad euro 3,8 milioni (euro 2,4 milioni al 31 dicembre 2018) e sono in continua e rapida crescita.

Al 31 dicembre 2019 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 5,6 milioni, in netta crescita rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2018 pari ad euro 2,2 milioni. Si evidenzia che l'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 ha portato un effetto positivo sull'EBITDA del 2019 per euro 1,8 milioni (minori costi per godimento beni di terzi); al netto di tale effetto l'EBITDA sarebbe stato pari ad euro 3,8 milioni comunque decisamente superiore (+77%) rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro +0,3 milioni, in deciso miglioramento ed in tournaround rispetto ad euro -0,8 milioni del 31 dicembre 2018. Gli ammortamenti sono in crescita di euro 1,6 milioni (prevalentemente a seguito di maggiori ammortamenti legati all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 pari ad euro 1,7 milioni, in parte compensati dal venire meno dell'ammortamento del *goodwill* allocato ad *asset* della CGU Tree Real Estate per euro 0,3 milioni, ultima quota residuale, effettuato nel 1° trimestre 2018), gli accantonamenti al fondo rischi e oneri sono in crescita di euro 0,5 milioni (non presenti al 31 dicembre 2018) mentre le svalutazioni crediti sono in crescita di euro 0,3 milioni.

I costi operativi sono aumentati del 9%, meno che proporzionalmente rispetto all'incremento del volume dei ricavi (pari al +14%).

Nel dettaglio per linea di *business*, l'EBITDA *Agency* al 31 dicembre 2019 è stato pari ad euro 2,8 milioni, in crescita rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente pari

ad euro 1,5 milioni; al netto dell'effetto dovuto all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16, il risultato del 2019 sarebbe stato comunque in crescita per euro 0,3 milioni rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, anche tenuto conto di un maggior assorbimento di costi della capogruppo e nonostante un ritardo nell'entrata a regime delle agenzie Professionecasa dirette che non sono ancora a break-even.

I ricavi della rete diretta risultano in crescita nel settore *Santandrea* +18%, nel settore Corporate +13% e nel settore *Home Value* +8% (nuova denominazione del settore *Frazionamenti e Cantieri*).

Prosegue lo sviluppo delle reti di agenzie in *franchising* che al 31 dicembre 2019 si compone di 1.177 zone contrattuali, in crescita di nr. 71 contratti netti rispetto a fine 2018, crescita avvenuta in tutti i tre marchi, grazie alla sottoscrizione di nr. 138 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattiva dei *brand* sul mercato.

In leggera crescita (+6%) i ricavi delle agenzie dirette *Professionecasa* di *Milano, Torino, Roma, Verona e Cagliari* (quest'ultima costituita nel corso del 2018 ma non ancora completamente operativa).

L'EBITDA della linea di business *Technical Services* è risultato pari ad euro 2,4 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 1,4 milioni del 31 dicembre 2018 (+74%); al netto dell'effetto dovuto all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16, il risultato del 2019 sarebbe stato comunque pari ad euro 2,4 milioni.

Risultano in crescita (+6%) i ricavi di *Abaco*, grazie soprattutto all'attività dell'*Audit* (+17%), del *Facility* (+14%), dell'*Hse Energy* (+11%) e dei *Loans* (+7%); quest'ultimo incremento è avvenuto grazie agli importanti volumi registrati nel 4° trimestre 2019 che hanno permesso di recuperare il ritardo dei primi 9 mesi dell'anno. Si segnala il netto miglioramento dell'EBITDA di *Abaco* praticamente raddoppiato rispetto al 2018, grazie non solo alla crescita dei ricavi, ma soprattutto alla riduzione dell'incidenza dei costi variabili, a seguito alla diversa composizione delle marginalità dei settori di business. Con tali risultati *Abaco* raggiunge una posizione di leadership del suo mercato di riferimento.

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 dicembre i ricavi di *Gabetti Lab* sono pari ad euro 3,2 milioni con un EBITDA già positivo pari ad euro 0,5 milioni, anche a seguito dell'avvio delle attività di riqualificazione dei condomini con volumi importanti. La nuova realtà opera in un settore molto importante con possibilità di grande sviluppo.

I ricavi di *Patrigest* sono in contrazione del 32%. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare, ma ha subito nel 2019 un rallentamento nello sviluppo del business a seguito anche del turnover delle risorse. Grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dall'esercizio 2019, *Patrigest* è tornata a lavorare direttamente sull'attività di esperto indipendente, che in passato

-----

rappresentava il core business dell'azienda: sono stati sottoscritti i primi contratti che hanno cominciato a produrre ricavi già nel 2019, ma soprattutto ci si aspetta una forte crescita nel 2020 anche grazie ad un rafforzamento della struttura commerciale con l'ingresso del nuovo direttore generale.

Prosegue la crescita di *Npls RE\_Solutions S.r.l.*, specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans, che grazie all'acquisizione di importanti mandati ha raggiunto un volume di ricavi al 31 dicembre 2019 pari ad euro 1,2 milioni (euro 1,1 milioni al 31 dicembre 2018) con un EBITDA leggermente positivo pari ad euro 0,1 milioni (in pareggio nel 2018). Per dare maggior impulso al business e un'ottimizzazione dei costi, a fine 2019 è stato predisposto il progetto di fusione per incorporazione di *Astasy S.r.l.* (terza parte) in *Npls RE\_Solutions S.r.l.*. La fusione è stata deliberata in data 24 febbraio 2020 con effetti contabili e fiscali dal 01/01/2020. *Astasy S.r.l.* è la prima e più completa struttura di Auction Real Estate italiana nel campo della consulenza sulle esecuzioni immobiliari; la nuova realtà riveniente dalla fusione non sarà più solo una piattaforma commerciale, ma coprirà direttamente tutta la filiera con una maggiore efficienza operativa. A valle del nuovo riassetto societario, che già dal corrente bilancio registra il deconsolidamento della società a seguito della cessione di quote avvenuta nel dicembre 2019, *Npls RE\_Solutions S.r.l.* sarà una realtà molto più grande ed efficiente e sarà partecipata al 15% dal Gruppo Gabetti.

In grande crescita risulta 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. L'EBITDA al 31 dicembre 2019 risulta in sostanziale pareggio e in deciso miglioramento rispetto ad euro -0,3 milioni del 2018, con una forte crescita del volume dei ricavi (+61%), pari ad euro 3,8 milioni (euro 2,4 milioni al 31 dicembre 2018). Anche questa relativamente nuova realtà presenta importanti potenzialità di sviluppo.

L'EBITDA della capogruppo è risultato positivo per euro 0,4 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -0,5 milioni del 31 dicembre 2018, in parte a seguito dell'effetto derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (riduzione dei costi di godimento beni di terzi) per euro 0,7 milioni. Al netto di tale variazione, i costi della capogruppo sarebbero comunque in riduzione per euro 0,2 milioni rispetto allo stesso periodo del 2018 grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate ed a minori costi di pubblicità (nel 2018 erano presenti i costi della convention di Gruppo).

Al 31 dicembre 2019 il settore *Altri Business* (riferito alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997) ha evidenziato un EBITDA negativo per euro -0,5 milioni, in leggero miglioramento (+8%) rispetto a quello dell'esercizio precedente.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 5,1 milioni, notevolmente superiore rispetto ad euro 1,6 milioni del 31 dicembre 2018; al netto dell'effetto derivante

dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (riduzione dei costi di godimento beni di terzi) per euro 1,8 milioni il risultato sarebbe stato comunque in crescita per euro 1,7 milioni, +103%.

Al 31 dicembre 2019 si registra una crescita della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni che complessivamente ammonta ad euro 4,8 milioni, rispetto ad euro 2,4 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, di cui euro 1,7 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Nel dettaglio, si registrano ammortamenti per euro 2,8 milioni, in crescita rispetto ad euro 1,2 milioni del 31 dicembre 2018. Tale incremento è dovuto agli effetti del nuovo IFRS 16 per euro 1,7 milioni. Inoltre si registrano svalutazioni di crediti commerciali pari ad euro 1,5 milioni, in aumento rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente anche a seguito della crescita del volume di fatturato.

Al 31 dicembre 2019 sono stati effettuati accantonamenti per rischi e oneri per euro 0,5 milioni (non presenti nel 2018) connessi principalmente alla riorganizzazione di una parte della struttura commerciale.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta positiva per euro 0,1 milioni rispetto ad euro -0,4 milioni del 31 dicembre 2018, grazie alla plusvalenza di euro 0,5 milioni derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in Npls, conseguente alla riduzione della quota di partecipazione del Gruppo Gabetti al di sotto del 50%, che ha determinato la perdita di controllo da parte del Gruppo e l'iscrizione al fair value nel bilancio consolidato della quota di partecipazione rimasta, pari al 34% alla data del 31 dicembre 2019.

Il risultato netto del Gruppo Gabetti, grazie all'efficace ristrutturazione e rilancio del business, torna ad essere positivo ed è pari ad euro +0,1 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 16 mila) in netto miglioramento ed in turnaround rispetto alla perdita del 31 dicembre 2018 pari ad euro -1,3 milioni, a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni. L'effetto economico complessivo del 2019 derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro +68 mila, derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.793 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.688 mila e maggiori oneri finanziari per euro 37 mila.

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

## AGENCY

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il franchising immobiliare) al 31 dicembre 2019 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 2.819 mila, in crescita (+86%) rispetto ad euro 1.515 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente; tenuto conto dei minori costi di godimento beni di terzi per euro 1.048 mila derivanti dall'introduzione del nuovo principio IFRS 16 (compensati dalla crescita di

ammortamenti e oneri finanziari) il risultato sarebbe stato in crescita per euro 257 mila, tenuto anche conto del maggior assorbimento dei costi per servizi *corporate* della capogruppo per euro 156 mila.

I ricavi operativi della divisione, pari ad euro 22.483 mila, risultano in crescita del 9% rispetto ad euro 20.610 mila del 31 dicembre 2018. I ricavi della rete diretta (euro 13.676 mila al 31 dicembre 2019, +13% rispetto ad euro 12.111 mila del 31 dicembre 2018) evidenziano un andamento positivo in tutti i settori: *Luxury Santandrea* +18%, *Corporate* +13%, *Home Value* +8% ed anche le *Professionecasa Dirette* +6%, queste ultime non ancora pienamente a regime.

Al 31 dicembre 2019 i ricavi da franchising sono stati invece pari ad euro 8.807 mila, in crescita del 4% rispetto ad euro 8.499 mila del 31 dicembre 2018.

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

Tipologia	12/2019	12/2018	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	4.349	3.680	669	18%
Home Value	3.840	3.542	298	8%
Corporate	4.868	4.304	564	13%
Professionecasa dirette	619	585	34	6%
<b>TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA</b>	<b>13.676</b>	<b>12.111</b>	<b>1.565</b>	<b>13%</b>
<b>RICAVI DA FRANCHISING</b>	<b>8.807</b>	<b>8.499</b>	<b>308</b>	<b>4%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>22.483</b>	<b>20.610</b>	<b>1.873</b>	<b>9%</b>

#### *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 dicembre 2019 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

Prosegue lo sviluppo del progetto agenzie dirette di *Professionecasa* quale modello di funzionamento per le altre agenzie affiliate, con la costituzione a fine 2018 della società *Professionecasa Verona S.r.l.* ed a gennaio 2019 della società *Professionecasa Cagliari S.r.l.* (non ancora operativa al 100%) con l'obiettivo di supportare anche lo sviluppo della rete Professionecasa in queste due regioni.

#### *Franchising immobiliare*

Al 31 dicembre 2019 risultano sottoscritti nr. 1.177 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

<b>Rete</b>	<b>31/12/2019</b> <b>Contratti sottoscritti</b>	<b>31/12/2018</b> <b>Contratti sottoscritti</b>
Gabetti Franchising Agency	661	632
Professionecasa	291	266
Grimaldi Franchising Immobiliare	225	208
<b>TOTALE</b>	<b>1.177</b>	<b>1.106</b>

Nel corso del 2019 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, con la risoluzione dei punti non performanti, necessaria a favorire lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Al 31 dicembre sono stati complessivamente sottoscritti nr. 138 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, a conferma della forte attrattiva degli stessi nel mercato di riferimento.

E' stato anche avviato il nuovo modello per il brand Grimaldi con la sottoscrizione dei primi contratti Grimaldi Store (al 31 dicembre 2019 pari a nr. 7), agenzie innovative, di nuova generazione, punto di riferimento per lo sviluppo del brand; l'attività è appena partita e ci si aspetta produrrà maggiori risultati dal 2020.

Al 31 dicembre 2019 la voce "Altri proventi", principalmente comprensiva dei ricavi derivanti dall'utilizzo da parte degli affiliati della piattaforma informatica gestionale "Treeplat", di rimborsi spese, penali e sopravvenienze attive, risulta pari ad euro 860 mila, in diminuzione del 24% rispetto ad euro 1.135 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 dicembre 2019 risultano sottoscritti 126 contratti, allineati al dato del 31 dicembre 2018, con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 300 mila (euro 273 mila al 31 dicembre 2018). 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 dicembre 2019 risulta pari ad euro 20.524 mila, in leggera crescita (+1%) rispetto ad euro 20.230 mila del 31 dicembre 2018 a seguito di maggiori provvigioni retrocesse legate alla crescita dei volumi operativi e tenuto anche conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi corporate della capogruppo. Al netto dell'effetto relativo alla riduzione dei costi per godimento beni di terzi per euro 1.048 mila derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (con conseguente crescita degli ammortamenti e oneri finanziari) i costi sarebbero stati in crescita del 7% in maniera proporzionale alla crescita dei ricavi.

**TECHNICAL SERVICES**

Al 31 dicembre 2019 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 2.429 mila, in forte crescita (+79%) rispetto a quello di euro 1.354 mila del 31 dicembre 2018; nel dato del 2019 sono presenti minori costi di godimento beni di terzi per euro 67 mila legati all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Risultano in crescita (+6%) i ricavi operativi di *Abaco* pari ad euro 19.822 mila, rispetto ad euro 18.666 mila del 31 dicembre 2018, in miglioramento tutti i settori in particolare l'*Audit* (+17%), il *Facility* (+14%), l'*Hse Energy* (+11%) e i *Loans* (+7%), quest'ultimo grazie agli importanti volumi registrati nel 4° trimestre 2019 che hanno permesso di recuperare il ritardo accumulato nei primi 9 mesi dell'anno. In *Abaco* si registra in particolare un significativo aumento nella marginalità, con un EBITDA che passa da euro 1.044 mila di dicembre 2018 ad euro 2.071 mila di dicembre 2019, grazie soprattutto alla minore incidenza dei costi variabili, a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business. Con tali risultati *Abaco* raggiunge una posizione di leadership del suo mercato di riferimento.

Dal 1° gennaio 2019 l'attività relativa alla rete di amministratori condominiali in franchising viene seguita da *Gabetti Lab*, società che si occupa di ricerca e sviluppo in modo innovativo e sostenibile, costituita a fine 2018, che ha l'obiettivo di sviluppare e coordinare oltre alla rete *Gabetti Condominio*, anche la nuova rete *Gabetti Tec* (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici). Al 31 dicembre 2019 i ricavi di *Gabetti Lab* sono già pari ad euro 3.208 mila, con un EBITDA positivo pari ad euro 463 mila.

I ricavi di *Patrigest* sono in contrazione del 32%. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare, ma ha subito nel 2019 un rallentamento nello sviluppo del business a seguito anche del turnover delle risorse. Grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dall'esercizio 2019, *Patrigest* è tornata a lavorare direttamente sull'attività di esperto indipendente che in passato rappresentava il core business dell'azienda: sono stati sottoscritti i primi contratti che hanno cominciato a produrre ricavi già nel 2019, ma soprattutto ci si aspetta una forte crescita nel 2020, anche grazie ad un rafforzamento della struttura commerciale con l'ingresso del nuovo direttore generale.

Prosegue la crescita di *Npls RE\_Solutions S.r.l.*, società specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans, legata al progetto sviluppato con il partner Astasy S.r.l.; al 31 dicembre 2019 i ricavi sono pari ad euro 1.235 mila in crescita +14% rispetto ad euro 1.082 mila del 31 dicembre 2018, con un EBITDA positivo pari ad euro 111 mila (euro 41 mila nello stesso periodo del 2018). Per dare maggior impulso al business e un'ottimizzazione dei costi, a fine 2019 è stato predisposto il progetto di fusione per incorporazione di *Astasy S.r.l.* (terza parte) in *Npls RE\_Solutions S.r.l.*. La fusione è stata deliberata in data 24 febbraio 2020 con effetti contabili e fiscali dal 01/01/2020. *Astasy S.r.l.* è la prima e più completa struttura di Auction Real Estate italiana nel campo della consulenza sulle esecuzioni immobiliari; la nuova realtà riveniente dalla fusione non sarà più solo una piattaforma commerciale, ma coprirà direttamente tutta la filiera con una maggiore efficienza operativa. A valle del nuovo riassetto societario, che già dal corrente bilancio registra il deconsolidamento della società a seguito della cessione di quote avvenuta nel dicembre 2019, *Npls RE\_Solutions S.r.l.* sarà una realtà molto più grande ed efficiente e sarà partecipata al 15% dal Gruppo Gabetti.

#### *Costi e spese operative*

Al 31 dicembre 2019 i costi e le spese operative del settore Technical Services sono stati complessivamente pari ad euro 24.112 mila, in crescita dell'11% rispetto ad euro 21.783 mila del 31 dicembre 2018, a seguito dell'aumento del volume dei ricavi operativi e tenuto anche conto del diverso mix tra le varie attività di Abaco, Patrigest, Npls e Gabetti Lab che presentano incidenze di costi tra loro differenti; la crescita dei costi risulta in ogni caso meno che proporzionale rispetto alla crescita dei ricavi.

## **FINANCIAL SERVICES**

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

Al 31 dicembre 2019 i ricavi sono pari ad euro 3.826 mila, in forte crescita (+61%) rispetto ad euro 2.373 mila di dicembre 2018, con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di oltre 136 milioni di euro (90 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno). La società, nonostante non abbia ancora completato il suo percorso di sviluppo e crescita, ha raggiunto nel 2019 il break-even a livello di EBITDA, che risulta in sostanziale pareggio (pari ad euro -25 mila), in deciso miglioramento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (pari ad euro -253 mila).



Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori e della struttura, che al 31 dicembre 2019 ha superato 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.

## **COSTI DELLA CAPOGRUPPO**

Al 31 dicembre 2019 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro 377 mila, in forte miglioramento rispetto al risultato negativo per euro 463 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, principalmente a seguito dell'effetto derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (riduzione dei costi di godimento beni di terzi) per euro 657 mila; al netto di tale variazione i costi della capogruppo sarebbero comunque in riduzione rispetto al 2018 grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 190 mila ed a minori costi di pubblicità per euro 210 mila (nel 2018 si sono registrati i costi della convention di Gruppo).

## **ALTRI BUSINESS**

Al 31 dicembre 2019 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 465 mila (interamente relativo ai crediti non performing loan), in miglioramento rispetto ad euro 507 mila del 31 dicembre 2018.

Come previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sottoscritto con gli Istituti di Credito Finanziatori e deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013, si ricorda che qualora emerga dalla situazione proforma, da redigersi con riferimento al 30 settembre di ciascun esercizio, che l'attività di gestione degli NPL abbia generato perdite, Gabetti Property Solutions S.p.A. avrà la facoltà di richiedere alle Banche di sottoscrivere (e queste ultime saranno obbligate a farlo senza necessità di ulteriore manifestazione di volontà) entro il 31 dicembre di ciascun anno azioni ordinarie della Società mediante conversione di parte dei crediti chirografari vantati dalle stesse. Si rimanda al successivo paragrafo "*Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio*" per le delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione con riferimento alla situazione pro-forma del 30 settembre 2019.

## **STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

### *Patrimonio Netto*

Al 31 dicembre 2019 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 12.929 mila (euro 12.166 mila al 31 dicembre 2018), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 253 mila (euro 122 mila al 31 dicembre 2018) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 13.182 mila (euro 12.288 mila al 31 dicembre 2018).

*Posizione Finanziaria Netta*

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo “contabile”, ossia comprensiva della parte finanziaria sorta nel 2019 con l’applicazione dell’IFRS 16 e quella “effettiva”, rettificata di quest’ultimo effetto, onde renderla confrontabile con il periodo precedente:

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cassa	140	72
Depositi bancari e postali	6.752	6.694
Titoli e attività finanziarie correnti	26	83
Crediti finanziari correnti	2.099	2.462
<b>Liquidità</b>	<b>9.017</b>	<b>9.311</b>
Debiti verso banche	-13.182	-1.204
Debiti e passività finanziarie correnti	-1.556	0
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-14.738</b>	<b>-1.204</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-5.721</b>	<b>8.107</b>
Debiti verso banche	-1.138	-16.540
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-1.138</b>	<b>-16.540</b>
<b>Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)</b>	<b>-6.859</b>	<b>-8.433</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.735	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.353	0
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-5.088</b>	<b>0</b>
<b>Posizione finanziaria netta (contabile)</b>	<b>-11.947</b>	<b>-8.433</b>

L’indebitamento finanziario netto “contabile” del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2019 ammonta ad euro 11,9 milioni, composto per euro 1,1 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 14,7 milioni da debiti bancari/altri finanziatori a breve termine, al netto di euro 9,0 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 5,1 milioni di debiti finanziari sorti dall’applicazione del principio contabile IFRS 16.

Nel corso dell’esercizio è stato riclassificato l’importo di euro 1,5 milioni dai debiti verso banche ai debiti e passività finanziarie correnti, a seguito della cessione da parte di Banca Intesa di parte dei crediti vantati verso il Gruppo Gabetti disciplinati dall’Accordo di Ristrutturazione dei debiti del 2013 a Kerma SPV S.r.l.

L’indebitamento finanziario netto “effettivo” (senza considerare l’effetto IFRS 16) è pari ad euro 6,9 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 8,4 milioni del 31 dicembre 2018.

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) imputabile alla riclassifica parziale di euro 2,3 milioni registrata al 31 dicembre 2018 dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia 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/altri finanziatori 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 dicembre 2019 l'indebitamento netto residuo "effettivo" (ossia senza l'effetto IFRS 16) del Gruppo Gabetti, riferito all'attività *core* dei Servizi, risulta pari ad euro 4,4 milioni (euro 5,2 milioni al 31 dicembre 2018).

Nel corso del 2019 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è migliorato, in linea con le previsioni, di euro 1,6 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito di:

- una riduzione conseguente all'esecuzione mediante compensazione crediti, dell'aumento di capitale sociale di euro 0,8 milioni relativo ai crediti NPL riservato agli istituti di credito/altri finanziatori titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti;
- generazione di liquidità dall'attività corrente per 0,8 milioni (senza considerare la rata minima di euro 0,5 milioni che ha impatto nullo sulla PFN).

Senza impatti sulla posizione finanziaria netta nel periodo, sono stati inoltre liquidati oneri finanziari di competenza 2018 per euro 0,1 milioni ed è stata pagata la prima rata per euro 0,6 milioni relativa al debito sorto nei confronti degli Istituti di Credito pari ad euro 2,3 milioni legato alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato verso la BU Investment (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 31 dicembre 2019 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 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.

## **RICONCILIAZIONE SCHEMI GESTIONALI CON SCHEMI CIVILISTICI**

In ottemperanza alla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28/07/2006, si precisa che per le principali voci riportate negli schemi riclassificati sono state inserite apposite annotazioni di rinvio alle voci degli schemi obbligatori. A tal proposito si rimanda a quanto riportato nella nota n. 35 informativa di settore.

## INDICATORI ECONOMICO - FINANZIARI

### *Indicatori economici*

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2019	31/12/2018
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	1%	"negativo"
	Patrimonio netto di Gruppo del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		5.135	1.646
EBIT (earnings before interest and tax)		345	-792

### *Indicatori Patrimoniali (o di solidità)*

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2019	31/12/2018
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto di Gruppo	0,22	0,23
	Patrimonio Netto di Gruppo+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto del Gruppo - Attività Immateriali	3.781	2.570

### Indicatori di liquidità

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2019	31/12/2018
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	0,31	0,60
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,05	1,89
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	14.738	1.204
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	1.138	16.540
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie	-9.017	-9.311
	(D) Crediti finanziari non correnti	0	0
	<b>(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)</b>	<b>6.859</b>	<b>8.433</b>

La posizione finanziaria netta non comprende l'indebitamento finanziario emergente dall'applicazione dell'IFRS 16

## INFORMAZIONI PER GLI AZIONISTI

### Principali dati per azione

I dati vengono ottenuti sottraendo dal numero delle azioni che compongono il Capitale Sociale il numero medio delle azioni proprie detenute dalla Capogruppo (nessuna azione detenuta nel 2019 così come nel 2018).

	31.12.2019	31.12.2018
Cash Flow per azione (1)	0,001	0,036
Risultato per azione (2)	0,002	-0,022
Dividendo per azione	0	0
Patrimonio netto per azione (3)	0,22	0,21
Prezzo ufficiale per azione	0,289	0,265
Capitalizzazione (Euro ml)	17	16

(1-2-3) Cash flow, risultato e patrimonio netto per azione sono riferiti al bilancio consolidato.

### Azioni

Al 31 dicembre 2019 la Società non detiene azioni proprie in portafoglio.

---

**Azionariato**

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio dei soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del Libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e da altre informazioni a disposizione.

Dati al 06/04/2020	
Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
<b>FIN.MAR S.r.l.</b> - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	32,97%
<b>ALESSANDRO GATTI</b> - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	16,15%



## LE PERSONE

Al 31 dicembre 2019 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/12/2019	31/12/2018
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	53	54
GABETTI AGENCY S.p.A.	43	45
PATRIGEST S.p.A.	19	19
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	2	2
ABACO TEAM S.p.A. (*)	76	75
TREE REAL ESTATE S.r.l.	5	5
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	8	8
PROFESSIONECASA S.p.A.	1	1
MONETY S.r.l.	8	7
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	1	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	1	1
PROFESSIONECASA TORINO S.r.l.	1	1
PROFESSIONECASA VERONA S.r.l.	1	0
PROFESSIONECASA CAGLIARI S.r.l.	1	0
NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l.	0	3
GABETTI LAB S.r.l.	5	0
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>225</b>	<b>222</b>

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

	31/12/2019	31/12/2018
DIRIGENTI	12	12
QUADRI	26	25
IMPIEGATI	154	150
PORTIERI	33	35
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>225</b>	<b>222</b>

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 94 collaboratori autonomi (n. 80 unità a fine esercizio 2018) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 42 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 40 collaboratori a fine esercizio 2018); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 6 collaboratori autonomi (n. 5 risorse a fine esercizio 2018); in *Patrigest S.p.A.* opera n. 1 collaboratore

autonomo (n. 1 collaboratore a fine 2018), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 8 collaboratori autonomi (n. 7 collaboratori a fine 2018), in *Monety S.r.l.* operano n. 4 collaboratori autonomi e n. 95 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 86 consulenti del credito a fine 2018), in *Gabetti Lab* operano n. 3 collaboratori autonomi.

## LA FORMAZIONE

Il Gruppo, in via diretta e con il supporto anche di consulenti esterni, svolge una costante attività di formazione rivolta sia al personale commerciale che a quello di staff, al fine di sviluppare conoscenze, competenze e comportamenti utili ad un efficace presidio del business e/o del ruolo organizzativo ricoperto.

Il Servizio Formazione si rivolge anche agli operatori in franchising attraverso una importante struttura organizzativa, *Tree Real Estate Academy*, finalizzata a curare ed innalzare sempre di più il livello professionale delle Reti, ponendo attenzione alla formazione e all'aggiornamento continuo di ogni operatore immobiliare, mantenendo il vantaggio competitivo rispetto alla concorrenza e a favore del Cliente finale.

Il Servizio si occupa dell'analisi/rilevazione dei fabbisogni formativi, progettazione dei Piani di Formazione e degli interventi d'aula/on line, organizzazione ed erogazione corsi/eventi formativi, coordinamento didattico e organizzativo dei trainer interni a contratto, gestione consulenza esterna, reportistica ed analisi dell'efficacia della Formazione utilizzando come strumento di gestione dell'attività e dei processi un portale dedicato attraverso cui è possibile estrarre reportistiche e informazioni utili per misurare, in termini di efficacia, apprendimento e gradimento, il livello della qualità.

*Tree Real Estate* adotta un Sistema di Gestione per la Qualità internazionale ISO 9001 che delinea le modalità per raggiungere alte prestazioni mettendo in atto processi che consentono di migliorare l'efficienza operativa a tutti i livelli.

ISO 9001 è lo standard più diffuso al mondo, perché è in grado di assicurare la qualità dei processi, garantendo alle organizzazioni un vantaggio competitivo e il successo del business.

I vantaggi dello standard ISO 9001:

- processi più efficienti;
- più rapida ed efficace prassi operativa;
- offerta di servizi specifici per garantire una rapida realizzazione del sistema di gestione;
- permettere di raggiungere gli obiettivi di business a qualunque livello.

L'obiettivo è garantire:

- un livello di qualità elevato;
- un orientamento alle esigenze e alla soddisfazione dei clienti;
- un controllo delle attività basato su evidenze e dati oggettivi;
- un miglioramento continuo.

Nel mese di gennaio 2018 è stato effettuato un assessment per conseguire la certificazione ISO 9001:2015. L'esito ha confermato l'idoneità dei processi alle norme ed è stata conseguita la certificazione ISO 9001:2015 da parte di Tree Real Estate in data 27/2/2018 per la progettazione ed erogazione di corsi in ambito immobiliare.

La sorveglianza effettuata il 28/01/2020 ha confermato che le procedure di Tree Real Estate Academy sono conformi al sistema di gestione anche in relazione ai risultati di audit.

La scuola di formazione Tree RE Academy ha svolto nel 2019 oltre 270 corsi di formazione prevalentemente per le agenzie immobiliari in franchising.

## **RICERCA E SVILUPPO**

Nell'esercizio non è stata svolta attività di ricerca e sviluppo utilizzando risorse esterne.

Riteniamo inoltre utile riferire sinteticamente in merito alle attività svolte dal Gruppo (ed in particolare da Gabetti Property Solutions S.p.A.) nell'ambito delle analisi del mercato immobiliare. L'Ufficio Studi di Gabetti, attivo da oltre 25 anni, si pone "al servizio del mercato" dando luogo, attraverso un articolato insieme di analisi, ricerche e rielaborazioni, ad una produzione autonoma al fine di soddisfare la domanda di conoscenze e informazioni di operatori e consumatori.

Le attività di ricerca dell'Ufficio Studi sono volte all'analisi delle dinamiche e delle interrelazioni del mercato immobiliare con il tessuto economico e sociale del Paese al fine di soddisfare le domande espresse dal mercato e supportare/orientare il *business* immobiliare.

Nelle proprie elaborazioni si avvale della Banca Dati Immobiliare Gabetti, nella quale confluiscono tutti gli elementi informativi delle aziende del Gruppo (intermediazione, gestione, valutazione, advisory).

In particolare l'Ufficio Studi:

- realizza report relativi al mercato immobiliare italiano, per i segmenti residenziale e corporate, a livello nazionale e territoriale;
- fornisce consulenza interna alle varie società del Gruppo;
- diffonde ai media i principali risultati delle sue analisi, in qualità di opinion maker del settore immobiliare.

## **RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI**

Le informazioni richieste dall'art. 123 bis TUF sono riportate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, pubblicata congiuntamente alla presente relazione, nonché resa disponibile sul sito Internet della Società all'indirizzo [www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com).

## RELAZIONE SULLA REMUNERAZIONE

Le informazioni richieste dallo IAS 24 relativamente ai dirigenti con responsabilità strategiche e le informazioni sui compensi spettanti agli amministratori e sindaci sono riportate nella relazione sulla remunerazione, pubblicata congiuntamente alla presente relazione, nonché resa disponibile sul sito Internet della Società all'indirizzo [www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com).

## PROCEDURA PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

La procedura per le operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 29 novembre 2010 è pubblicata sul sito Internet della Società all'indirizzo [www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com).

## IMPAIRMENT TEST

Al 31 dicembre 2019 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.639 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising ed euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.), interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate.

Al 31 dicembre 2019 il valore di iscrizione della partecipazione nella società Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) è pari ad euro 772 mila, sostanzialmente allineato alla frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, già tenuto conto dell'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea di Wikire del 18 dicembre 2019, di conseguenza non è stato più necessario effettuare l'impairment test.

Per la *disclosure* legata alla valutazione del *test d'impairment* relativo alla CGU Tree Real Estate, svolto in ottemperanza delle disposizioni previste dallo IAS 36, che non ha portato a svalutazioni nell'esercizio 2019, si rimanda alla successiva Nota nr. 2 delle “Note Esplicative”.

## PRINCIPALI FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

### *Rischi connessi all'indebitamento finanziario*

L'indebitamento finanziario netto “contabile” del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2019 ammonta ad euro 11,9 milioni, composto per euro 1,1 milioni da debiti finanziari a medio/lungo termine (relativi all'escussione della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment che prevede il rimborso in rate costanti di euro 0,6 milioni fino al 2022) e per euro 14,7 milioni da debiti finanziari a breve termine, al netto di euro 9,0 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 5,1 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.



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 dicembre 2019 pari ad euro 11,8 milioni (al netto degli interessi 2019 previsti in pagamento a gennaio 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A, al 31 dicembre 2019 pari ad euro 2,4 milioni (al netto degli interessi 2019 previsti in pagamento a gennaio 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. Alla data del 31 dicembre 2019 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

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 presente bilancio, 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.

Si segnala che alla data del presente bilancio non vi sono *covenant* da rispettare da parte del Gruppo e della Capogruppo sulla base delle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Resta importante il monitoraggio di tutte le attività effettuate dal Gruppo per evitare che un eventuale peggioramento dei risultati economici possa provocare effetti negativi anche sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Permane, in via del tutto teorica, il rischio, allo stato non prevedibile, relativo alla continuità aziendale nel caso in cui Gabetti Property Solutions S.p.A., anche per eventi esterni al proprio controllo, non fosse in grado di rispettare gli impegni di rimborso.

---

*Rischi connessi alla liquidità disponibile*

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre il Gruppo ha stimato un flusso di cassa netto positivo per euro 0,2 milioni, composto dalla generazione di cassa operativa per euro 2,4 milioni, al netto di euro 0,7 milioni dell'attività d'investimento, euro 1,0 milioni derivante dalla gestione finanziaria (comprensiva di euro 0,6 milioni della 2° rata relativa all'escussione della garanzia prestata da GPS a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment) ed euro 0,5 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale.

Considerato che al 31 dicembre 2019 il Gruppo Gabetti dispone di euro 6,9 milioni di cassa e di euro 2,1 milioni di attività finanziarie a breve termine disponibili per la vendita, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto ulteriore alla data del 31 dicembre 2019 per i 12 mesi successivi ma non è in grado di rimborsare interamente il debito di categoria B scadente il 31 dicembre 2020 come previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 2013.

Per questo motivo, il Gruppo Gabetti ha già messo in atto le azioni necessarie alla salvaguardia della continuità aziendale, come descritto nel paragrafo precedente ed in particolare ha già avviato le trattative con il sistema bancario volte ad ottenere un finanziamento che consenta alla Società di rimborsare i propri debiti ed ottenuto dall'azionista di controllo un formale impegno al sostegno finanziario in caso di necessità.

*Rischi connessi ai risultati economici*

Nonostante il Gruppo Gabetti sia ritornato a risultati operativi positivi, conseguiti in tutte le linee di *business* già a partire dal 2013 e sempre confermati negli esercizi successivi, con una netta inversione di tendenza rispetto alle significative perdite registrate tra il 2008 ed il 2012, la Società, allo stato attuale, non è in grado di garantire che il rischio connesso all'andamento dei risultati operativi possa essere completamente eliminato nei prossimi anni.

Non si può infatti prescindere dall'impatto che avrà l'andamento del mercato immobiliare sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, anche alla luce dell'emergenza sanitaria che ha colpito il Paese a partire dalla fine del mese di febbraio 2020, i cui effetti sono allo stato non prevedibili.

*Rischi connessi alla svalutazione degli avviamenti*

Al 31 dicembre 2019 gli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali nel bilancio consolidato del Gruppo Gabetti derivano dal consolidamento delle società controllate afferenti alla CGU "Tree Real Estate" e risultano pari ad 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.).

In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2019 si è proceduto a sottoporre tali avviamenti ad un *impairment test* con l'obiettivo di valutare l'eventuale eccedenza del valore contabile degli stessi rispetto al valore recuperabile ad essi attribuito.

La Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing* dell'*impairment* degli avviamenti iscritti in bilancio, attraverso un'elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate, sviluppando modelli di DCF "*Discounted cash flow*" e verificando anche l'esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli). Per l'effettuazione di tale valutazione si è tenuto conto, oltre che dei risultati conseguiti, delle ipotesi previste nei piani strategici predisposti dalle rispettive società.

Si rimanda a quanto descritto nella Nota n. 2 delle Note Esplicative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 per tutti i dettagli relativi alle risultanze dell'*impairment test*, le quali hanno confermato la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

In ogni caso, l'eventuale mancato raggiungimento degli obiettivi attesi, ad oggi non prevedibile, potrebbe in futuro comportare svalutazioni aggiuntive rispetto a quelle sino ad oggi iscritte a carico del valore degli avviamenti (a livello consolidato) e delle partecipazioni (a livello individuale e consolidato), con conseguenti ripercussioni negative sulla situazione economica e patrimoniale della Società e/o del Gruppo.

In data 16 dicembre 2019 il Gruppo Gabetti ha ceduto parte della sua quota di partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l.; essendo venuto meno il controllo, la partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l (pari al 34%) è stata deconsolidata e valutata al fair value in prima iscrizione, facendo emergere un avviamento implicito pari ad euro 435 mila (corrispondente al valore di carico della partecipazione, euro 484 mila, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, per euro 49 mila).

Il fair value usato per la prima iscrizione della partecipazione nel bilancio consolidato è stato avvalorato da un esperto indipendente, che ha espresso un parere sulla valutazione della società per determinare il rapporto di cambio ai fini del progetto di fusione con il socio Astasy S.r.l.; tale perizia ha visto l'utilizzo del metodo dell'Unlevered Discounted Cash Flow (DCF) e come metodo di controllo i multipli di mercato di società comparabili applicato al bilancio intermedio al 30 settembre 2019 ed al business plan (2019-2022) della società.

Annualmente, o più frequentemente se vi saranno indicatori di perdita di valore, il Gruppo Gabetti verificherà la recuperabilità anche di questo avviamento.

#### *Rischio di credito*

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione del Gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti commerciali.

In particolare, a seguito della situazione di congiuntura economico/finanziaria e di difficoltà del mercato degli ultimi anni, si riscontrano ancora difficoltà nell'incasso di crediti verso clienti in tutte le linee di *business*, con un rischio più elevato con riferimento al *business* del franchising immobiliare che, ancorchè migliorato a partire dal 2015, risente in maniera più diretta delle difficoltà del settore ed anche della numerosa frammentazione delle posizioni creditorie.

Al fine di limitare tale rischio, il Gruppo ha posto in essere procedure per il monitoraggio dei flussi di incassi attesi e per le eventuali azioni di recupero dei crediti, implementando una struttura *ad hoc* proprio con particolare riferimento al *business* del *franchising* immobiliare.

Sebbene gli Amministratori monitorino attentamente l'andamento dei crediti, non si possono escludere effetti negativi sulla situazione economico, patrimoniale e finanziaria del Gruppo qualora la situazione del mercato in generale e dello specifico settore di operatività dovesse registrare un peggioramento.

## **ULTERIORI FATTORI DI RISCHIO CONNESSI AL SETTORE IN CUI IL GRUPPO OPERA**

### *Rischi connessi all'andamento del mercato immobiliare*

Il Gruppo Gabetti opera a 360° nel campo dei servizi immobiliari che comprendono l'attività di intermediazione immobiliare svolta in via diretta da *Gabetti Agency S.p.A.* nei settori *Corporate*, *Home Value* e *Luxury* (con il marchio "Santandrea") e dalle *ProfessioneCasa Dirette* ed attraverso *Tree Real Estate S.r.l.* con le reti in *franchising* di *Gabetti Franchising*, *ProfessioneCasa* e *Grimaldi* nel settore *Retail*.

Inoltre, il Gruppo opera nell'attività dei servizi tecnici a supporto con *Abaco Team S.p.A.*, nella consulenza nel settore immobiliare con *Patrigest S.p.A.*, nel mercato dei servizi legati alla gestione degli NPL (Non Performing Loans) con *Npls Re Solutions S.r.l.* e nella gestione di reti di amministratori condominiali in *franchising* e nella gestione di reti di professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici con *Gabetti Lab S.r.l.* e, a partire dal 2017, è ritornato ad operare in via diretta anche nel settore della mediazione creditizia attraverso *MONETY S.r.l.*, società di mediazione creditizia neo-costituita.

In un contesto generale che evidenzia una situazione politica a livello nazionale che registra spesso tensioni, il mercato dell'intermediazione immobiliare, nonostante la crescita del mercato avvenuta negli ultimi anni, potrebbe subire una contrazione o un rallentamento in relazione agli sviluppi della situazione macroeconomica, anche a seguito di eventi di natura esogena quale è senz'altro la diffusione del "Coronavirus" che si sta verificando nei primi mesi del 2020.

Sebbene il Gruppo Gabetti svolga un'ampia gamma di attività, diversificando così il proprio rischio, eventuali *trend* negativi dei settori o il verificarsi di altri fattori che potrebbero incidere sulla domanda nel mercato dei mutui e degli immobili, potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo Gabetti.

### *Rischi relativi all'evoluzione del quadro normativo di riferimento*

Il Gruppo svolge la propria attività prevalentemente nel mercato immobiliare in un settore altamente regolamentato, in conformità alle leggi ed ai regolamenti vigenti, alla normativa



italiana, alla normativa ed ai regolamenti comunitari, nonché alla normativa degli altri paesi nei quali il Gruppo opera.

L'emanazione di nuove leggi o regolamenti, nonché le modifiche, a livello comunitario, nazionale e/o locale, alla normativa, anche fiscale e ambientale attualmente vigente, potrebbero generare un aggravio dei costi o un'ulteriore difficoltà nel conseguimento dei ricavi, con particolare riferimento all'attività d'intermediazione immobiliare e nel settore della valutazione, con possibili effetti pregiudizievoli sulle attività e/o sulla situazione economica, patrimoniale e/o finanziaria del Gruppo.

### **Andamento rispetto alle previsioni di budget**

Il risultato del 2019 evidenzia un leggero ritardo dei ricavi totali (-2%) rispetto alle previsioni di budget.

I margini (EBITDA ed EBIT) sono risultati inferiori alle previsioni di budget rispetto al trend dei ricavi, soprattutto nell'Agency Diretta, a seguito di un allungamento dei tempi previsti per la messa a regime dei progetti rispetto alle previsioni.

L'esercizio 2019 si chiude comunque con un risultato netto leggermente positivo e in netto miglioramento sia in termini di ricavi che di margini rispetto al 2018. La società sta proseguendo nel suo percorso di crescita volto al raggiungimento di risultati positivi stabili e consolidati.

## **OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NELL'ESERCIZIO**

### *Professionecasa Cagliari S.r.l.*

In data 31 gennaio 2019 è stata costituita la società *Professionecasa Cagliari S.r.l.*

Come previsto nelle attività strategiche legate allo sviluppo del marchio *Professionecasa*, il Gruppo Gabetti attraverso la controllata *Tree Real Estate*, ha costituito tale ulteriore società (che si aggiunge a quelle già costituite in Milano, Roma, Torino e Verona) mantenendo la quota di maggioranza della stessa con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi o manager del Gruppo).

### *Approvazione del bilancio d'esercizio*

In data 23 aprile 2019 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e la relativa relazione sulla gestione.

### *Accordo con Enel X*

Nel mese di aprile 2019 è stata sottoscritta una partnership strategica tra il Gruppo Gabetti ed Enel X (la business line di Enel dedicata a prodotti innovativi e soluzioni digitali) nell'ambito

dei progetti di riqualificazione seguiti da Gabetti Lab S.r.l., grazie alla quale i nostri clienti potranno godere il credito relativo agli incentivi statali dell'Ecobonus e del Sismabonus ad Enel X, come previsto dalla recente normativa del settore, anticipandone di fatto la fruizione.

Si tratta di un accordo molto importante che porterà ad un'ampia collaborazione su tutti i temi della sostenibilità e del risparmio energetico.

#### *Fideiussioni BU Investment*

Con riferimento alle obbligazioni assunte nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, in data 26 novembre 2013 Gabetti Property Solutions S.p.A. si è costituito fideiussore delle obbligazioni di pagamento delle Società BU Investment (ovverosia: Investment Services S.p.A. in liquidazione, Investment & Development S.p.A., Myrsine 2 S.r.l. in liquidazione, Cifin S.p.A. - oggi fusa per incorporazione in Investment & Development S.p.A.- e Myrsine S.r.l. -oggi fusa per incorporazione in Investment & Development S.p.A.-), a prima richiesta scritta e rimossa ogni eccezione, rinunciando espressamente al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 del Codice Civile, in favore degli istituti creditori delle Società BU Investment, nei limiti dell'importo massimo di euro 4,5 milioni (la "Prima Fideiussione").

Gabetti Property Solutions S.p.A. si era inoltre costituito fideiussore a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. relativamente all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Investment Services S.p.A. in liquidazione (per accollo del debito da Cifin S.p.A. ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. in liquidazione, su fido originario rilasciato a Brunilde S.p.A., società fusa per incorporazione in Cifin S.p.A.), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni (la "Seconda Fideiussione").

In data 1 agosto 2019 Marcegaglia Investments S.r.l. ha comunicato a Gabetti Property Solutions S.p.A. di aver acquistato parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione, e precisamente crediti chirografari per un importo di circa euro 40,1 milioni.

In forza dell'acquisto di detti crediti chirografari, Marcegaglia Investments S.r.l. è subentrata a far data dal 31 luglio 2019:

- (i) in tutti i diritti ed obblighi vantati dagli istituti creditori cedenti ai sensi della Prima Fideiussione; nonché
- (ii) in tutti i diritti ed obblighi vantati da Intesa Sanpaolo S.p.A. ai sensi della Seconda Fideiussione.

L'importo massimo garantito a beneficio di Marcegaglia Investments S.r.l. ai sensi della fideiussione *sub* (i) ammonta, per effetto del sopra indicato subentro, a circa euro 2,2 milioni.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, inoltre, comunicato che a partire dalla data del 31 luglio 2019, l'importo massimo garantito dalla fideiussione *sub* (ii) deve intendersi pari ad euro 420 mila.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, infine, comunicato che in merito alla eventuale escussione delle suddette fideiussioni ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei crediti sia ipotecari che chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

La data di scadenza originaria per il rimborso dei crediti vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, era il 31 dicembre

2018; tale data di scadenza è stata prorogata dai Creditori BU Investment al 31 dicembre 2023 secondo le previsioni del detto Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Marcegaglia Investment ha, infine, comunicato che, a partire dalla data di scadenza prorogata (*i.e.*, il 31 dicembre 2023), qualora sussistano i presupposti per l'eventuale escussione delle fideiussioni, verranno discussi con la Società le tempistiche e le modalità per il recupero del credito di spettanza di Marcegaglia Investments S.r.l. nei limiti delle previsioni e dell'importo massimo garantito di cui alle relative fideiussioni.

Sulla base delle informazioni disponibili alla data di chiusura del bilancio 2018, Gabetti Property Solutions S.p.A. aveva provveduto alla riclassifica parziale tra i debiti finanziari dell'importo di euro 2,3 milioni dal fondo rischi e oneri per la garanzia prestata a favore degli istituti di credito finanziatori delle Società BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni).

Si segnala che in data 29 e 30 luglio 2019 la fideiussione accessoria al credito chirografario vantato da tali istituti nei confronti delle Società BU Investment, relativa alla porzione di detto credito non oggetto di cessione a favore di Marcegaglia Investments S.r.l., è stata escussa nei confronti della Gabetti Property Solutions S.p.A. da parte degli istituti di credito sia ipotecari sia chirografari delle Società BU Investment per l'importo di euro 2,3 milioni.

Detto importo, su accordo delle parti, sarà corrisposto in quattro rate di pari importo, con scadenza del termine di pagamento della prima rata entro il 9 agosto 2019, della seconda rata entro il 31 maggio 2020, della terza rata entro il 31 maggio 2021 e della quarta e ultima rata entro il 31 maggio 2022.

La prima rata è stata pagata in data 5 agosto 2019.

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

In data 16 dicembre 2019 è avvenuta l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale riservato in sottoscrizione esclusivamente ai titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 20 giugno 2013, deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013. L'esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale si è conclusa con la sottoscrizione e liberazione di n. 304.683 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, godimento regolare, per un controvalore pari ad euro 779.988,48 (di cui euro 34.000,00 da imputarsi a capitale ed euro 745.988,48 a titolo di sovrapprezzo). L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 19 dicembre 2019 ed è stata recepita dallo stesso in data 29 gennaio 2020.

#### *Cessione di quote di Npls Re\_Solutions S.r.l. e progetto di fusione per incorporazione in Npl's Re\_Solutions S.r.l. di Astasy S.r.l.*

In data 16 dicembre 2019 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha ceduto parte della sua quota di partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l. di nominali euro 14.000 ad Astasy S.r.l. al prezzo di euro 37.000 ed ha ceduto parte della sua quota di partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l. di nominali euro 16.500 ad Axia Re S.p.a. al prezzo di euro 72.600.

A seguito delle cessioni di cui sopra, il capitale sociale di euro 50.000 della società Npl's Re\_Solutions S.r.l. è sottoscritto e versato come segue:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. per euro 17.000
- Astasy S.r.l. per euro 16.500
- Axia Re S.p.a. (ora Rina Prime Value Services S.p.a.) per 16.500.

Essendo venuto meno il controllo, la partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l è stata deconsolidata nel presente bilancio ed effettuata al fair value la prima iscrizione della quota di partecipazione trattenuta dal Gruppo (34%), facendo emergere una plusvalenza di euro 0,5 milioni. Il conto economico sino alla data di perdita del controllo è stato consolidato linea per linea e non riclassificato tra gli utili e perdite per attività discontinue, in quanto tale business è stato ritenuto non rilevante rispetto ai volumi complessivi del consolidato di Gruppo.

In data 18 dicembre 2019 i Consigli di Amministrazione di Npls Re\_Solutions S.r.l. e Astasy S.r.l. 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, avverrà 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 previsti conguagli in denaro.

E' previsto che NPLs assegni 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 verranno 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 riverranno 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. sarà 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 decorreranno dalle ore 23:59 del 31 marzo 2020, mentre gli effetti contabili e fiscali decorreranno dall'1 gennaio 2020.

## FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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.

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, in primo luogo il Gruppo ha adottato 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 e 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.

Fermo restando che la pandemia sta evolvendo rapidamente e allo stato attuale risulta estremamente difficile fare previsioni attendibili sugli sviluppi futuri, allo stato si ritiene che per il primo trimestre dell'esercizio 2020, grazie all'andamento positivo del primo bimestre (ricavi consolidati + 42% rispetto al 2019 e +15% rispetto alle previsioni) vi saranno impatti negativi sulla redditività ma assorbibili e quindi i risultati attesi non dovrebbero discostarsi significativamente dalle previsioni. Per la restante parte dell'anno, gli effetti negativi a livello di fatturato e marginalità si prevede saranno più consistenti, 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 mondiale.

Permane, in via del tutto teorica, il rischio, allo stato non prevedibile, relativo alla continuità aziendale nel caso in cui l'emergenza sanitaria dovesse protrarsi per diversi mesi.



---

## 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 (soprattutto nel caso in cui la pandemia dovesse durare alcuni mesi) pregiudicare il proseguimento del percorso di crescita e il miglioramento dei risultati attesi nell'esercizio 2020.

Milano, 6 aprile 2020

p. Il Consiglio di Amministrazione  
**Il Presidente**  
(Fabrizio Prete)



# BILANCIO CONSOLIDATO

## PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

31 dicembre 2019

<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)			
<b>Nota</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	6.169	1.029
3	Immobilizzazioni immateriali	9.148	9.596
4	Partecipazioni valutate ad equity	1.256	746
5	Attività fiscali differite	3.444	3.496
6	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	4	18
7	Altre attività a lungo termine	229	176
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>20.250</b>	<b>15.061</b>
	<b>Attività correnti</b>		
8	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	27.003	26.322
9	Altri crediti finanziari a breve termine	4.191	5.151
10	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	6.918	6.849
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>38.112</b>	<b>38.322</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>58.362</b>	<b>53.383</b>



<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b>			
(valori in migliaia di Euro)			
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Capitale sociale e riserve</b>			
11	Capitale sociale	14.733	14.685
12	Altre riserve	8.574	9.058
12	Utili/Perdite a nuovo	-10.499	-10.252
12	Utile/Perdite del Gruppo	121	-1.325
<b>Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo</b>		<b>12.929</b>	<b>12.166</b>
13	<b>Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi</b>	<b>269</b>	<b>259</b>
13	<b>Risultato di pertinenza di terzi</b>	<b>-16</b>	<b>-137</b>
<b>Totale patrimonio netto di terzi</b>		<b>253</b>	<b>122</b>
<b>Patrimonio netto totale</b>		<b>13.182</b>	<b>12.288</b>
<b>Passività non correnti</b>			
14	Debiti finanziari a lungo termine	4.491	16.540
15	Passività fiscali differite	334	341
16	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.914	1.758
17	Fondi a lungo termine	2.223	2.199
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>8.962</b>	<b>20.838</b>
<b>Passività correnti</b>			
18	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	19.495	18.982
19	Debiti per imposte sul reddito	64	26
20	Debiti finanziari a breve termine	16.473	1.204
21	Fondi rischi ed oneri	186	45
<b>Totale passività correnti</b>		<b>36.218</b>	<b>20.257</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>58.362</b>	<b>53.383</b>

<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>CONTO ECONOMICO</b> (valori in migliaia di Euro)			
		2019	2018
	<b>Attività in funzionamento</b>		
22	Ricavi	52.211	45.578
23	Altri proventi	1.221	1.679
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>53.432</b>	<b>47.257</b>
24	Costo del personale	12.747	12.417
25	Ammortamenti e svalutazioni	2.774	1.177
26	Costi per servizi	32.729	28.314
27	Altri costi operativi	4.772	6.197
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>53.022</b>	<b>48.105</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>410</b>	<b>-848</b>
28	Ricavi finanziari	598	118
29	Costi finanziari	175	169
30	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-239	-40
31	Valutazione di attività finanziarie	-184	-271
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>410</b>	<b>-1.210</b>
32	Imposte sul reddito	305	252
	<b>Risultato netto consolidato</b>	<b>105</b>	<b>-1.462</b>
	<i>Attribuibile a:</i>		
	<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>	<b>121</b>	<b>-1.325</b>
	<b>Azionisti di minoranza</b>	<b>-16</b>	<b>-137</b>
33	<b>Utile per azione</b>		
	<b>BASE</b>	<b>0,002</b>	<b>-0,022</b>
	<b>DILUITO</b>	<b>0,002</b>	<b>-0,023</b>

Si evidenzia che l'utile per azione è stato calcolato esprimendo al numeratore il risultato attribuibile agli azionisti della controllante pari ad euro 121 mila e al denominatore il numero di azioni ordinarie pari a n. 59.395.602.

## GRUPPO GABETTI

## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

## Prospetto di conto economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	Nota	2019	2018
<b>Risultato dell'esercizio</b>		105	-1.462
<b>Voci che non si riverteranno in conto economico negli esercizi successivi</b>			
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>		-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	12	-168	58
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	12	39	-14
<b>Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali</b>		0	0
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>		-24	-1.418
<b>Totale risultato complessivo attribuibile a:</b>			
Azionisti della controllante		-8	-1.281
Interessenze di pertinenza di terzi		-16	-137

## GRUPPO GABETTI

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

		01.01.2019	01.01.2018
	Nota	31.12.2019	31.12.2018
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		121	-1.325
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-25-27	2.774	1.178
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-31	184	271
- Accantonamento svalutazione crediti	8-27	1.285	1.220
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	28-29	-329	111
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	16	156	-145
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	17-21	141	-287
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	13	131	-32
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-6-7-8-15-18-19-27	-1.444	49
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>3.019</b>	<b>1.040</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	-379	-241
- - materiali	1	-242	-663
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	9-28	966	2.570
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>345</b>	<b>1.666</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	14-20	-3.157	-639
- Altre differenze di consolidamento	12	-138	49
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>-3.295</b>	<b>-590</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>69</b>	<b>2.116</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>6.849</b>	<b>4.733</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>6.918</b>	<b>6.849</b>

### Informativa richiesta dallo IAS 7 par. n.44A, n.44E e n.60

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH							Saldo al 31/12/19	
	Saldo al 1/1/19	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Variazioni derivanti dall'ottenimento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito per escussione garanzia BU Investment	Debito verso soci	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Ridistribuzione debiti finanziari da MLT a BT		Altre variazioni
Debiti finanziari a lungo termine	16.539					-18 (c)		3.352 (e)	-14.602 (f)	-780 (g)	4.491
Debiti finanziari a breve termine	1.204	-1.196 (a)			17 (b)	-6 (c)	6 (d)	1.736 (e)	14.602 (f)	110 (h)	16.475
Totale debiti finanziari	17.743	-1.196			17	-24	6	5.088	0	-670	20.964

Note

- (a) pagamento rata minima prevista dall'accordo di ristrutturazione del debito per euro 500 mila, pagamento rata debito escusso per euro 568 mila, interessi sul debito pagati per euro 128 mila  
 (b) variazione derivante dai costi ammortizzati legati alla ristrutturazione del debito del 2013  
 (c) variazione per minor debito escusso relativo alla fidejussione BU Investment per euro 24 mila  
 (d) debito verso soci per euro 6 mila  
 (e) debito derivante dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 5.088 mila  
 (f) riclassifica debiti finanziari da MLT a BT per euro 14.602 mila  
 (g) conversione del debito di categoria A - NPL per euro 780 mila  
 (h) interessi maturati sul debito bancario per euro 98 mila e sul debito verso altri istituti finanziari per euro 12 mila

Gruppo Gabetti

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO**

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Versamento c/aumento capitale soc.	Riserva da conversione POC	Altre riserve	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili/perdite portati a nuovo	Utile/perdita dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
	Nota 11	Nota 12	Nota 12	Nota 12	Nota 12	Nota 12	Nota 12		
<b>Saldi al 31.12.2016 *revised</b>	<b>14.600</b>	<b>8.543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>928</b>	<b>(373)</b>	<b>(7.446)</b>	<b>(2.543)</b>	<b>13.709</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2016							(2.543)	2.543	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 22.01.2017	50				(50)				0
Delibera assemblea del 28.04.2017 copertura delle perdite al 31.12.2016		(946)					946		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		764			35				799
Valutazione "available for sale" polizza Ca.Ri.Spezia					51				51
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2017)						(16)			(16)
Altre differenze di consolidamento							(4)		(4)
Variazioni prima applicazione nuovi IFRS 9					(51)				(51)
Risultato netto consolidato al 31.12.2017								(2.143)	(2.143)
<b>Saldi al 31.12.2017 *revised</b>	<b>14.650</b>	<b>8.361</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>913</b>	<b>(389)</b>	<b>(9.047)</b>	<b>(2.143)</b>	<b>12.345</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2017							(2.143)	2.143	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 23.01.2018	35				(35)				0
Delibera assemblea del 30.04.2018 copertura delle perdite al 31.12.2017		(552)					552		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.049			48				1.097
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2018)						44			44
Altre differenze di consolidamento							5		5
Risultato netto consolidato al 31.12.2018								(1.325)	(1.325)
<b>Saldi al 31.12.2018</b>	<b>14.685</b>	<b>8.858</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>926</b>	<b>(345)</b>	<b>(10.633)</b>	<b>(1.325)</b>	<b>12.166</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2018							(1.325)	1.325	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 28.02.2019	48				(48)				0
Delibera assemblea del 23.04.2019 copertura delle perdite al 31.12.2018		(1.050)			(164)		1.214		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		746			34				780
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2019)						(128)			(128)
Altre differenze di consolidamento							(10)		(10)
Risultato netto consolidato al 31.12.2019								121	121
<b>Saldi al 31.12.2019</b>	<b>14.733</b>	<b>8.554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>748</b>	<b>(473)</b>	<b>(10.754)</b>	<b>121</b>	<b>12.929</b>

## Stato Patrimoniale ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

<b>GRUPPO GABETTI</b>					
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)					
<b>Nota</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2019</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31.12.2018</b>	<i>di cui parti correlate</i>
	<b>Attività non correnti</b>				
1	Immobilizzazioni materiali	<b>6.169</b>		<b>1.029</b>	
3	Immobilizzazioni immateriali	<b>9.148</b>		<b>9.596</b>	
4	Partecipazioni valutate ad equity	<b>1.256</b>		<b>746</b>	
5	Attività fiscali differite	<b>3.444</b>		<b>3.496</b>	
6	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	<b>4</b>		<b>18</b>	
7	Altre attività a lungo termine	<b>229</b>		<b>176</b>	
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>20.250</b>		<b>15.061</b>	
	<b>Attività correnti</b>				
8	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	<b>27.003</b>	<i>630</i>	<b>26.322</b>	<i>1.236</i>
9	Altri crediti finanziari a breve termine	<b>4.191</b>	<i>393</i>	<b>5.151</b>	<i>807</i>
10	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	<b>6.918</b>		<b>6.849</b>	
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>38.112</b>	<i>1.023</i>	<b>38.322</b>	<i>2.043</i>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>58.362</b>	<i>1.023</i>	<b>53.383</b>	<i>2.043</i>

<b>GRUPPO GABETTI</b>					
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)					
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>31.12.2019</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31.12.2018</b>	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Capitale sociale e riserve</b>					
11	Capitale sociale	<b>14.733</b>		<b>14.685</b>	
12	Altre riserve	<b>8.574</b>		<b>9.058</b>	
12	Utili/Perdite a nuovo	<b>-10.499</b>		<b>-10.252</b>	
12	Utile/Perdite del Gruppo	<b>121</b>		<b>-1.325</b>	
	<b>Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo</b>	<b>12.929</b>		<b>12.165</b>	
13	<b>Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi</b>	<b>269</b>		<b>259</b>	
13	<b>Risultato di pertinenza di terzi</b>	<b>-16</b>		<b>-137</b>	
	<b>Totale patrimonio netto di terzi</b>	<b>253</b>		<b>122</b>	
	<b>Patrimonio netto totale</b>	<b>13.182</b>		<b>12.288</b>	
<b>Passività non correnti</b>					
14	Debiti finanziari a lungo termine	<b>4.491</b>		<b>16.540</b>	
15	Passività fiscali differite	<b>334</b>		<b>341</b>	
16	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	<b>1.914</b>		<b>1.758</b>	
17	Fondi a lungo termine	<b>2.223</b>		<b>2.199</b>	
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>8.962</b>		<b>20.838</b>	
<b>Passività correnti</b>					
18	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	<b>19.495</b>	<b>84</b>	<b>18.982</b>	<b>52</b>
19	Debiti per imposte sul reddito	<b>64</b>		<b>26</b>	
20	Debiti finanziari a breve termine	<b>16.473</b>		<b>1.204</b>	
21	Fondi rischi ed oneri	<b>186</b>		<b>45</b>	
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>36.218</b>	<b>84</b>	<b>20.257</b>	<b>52</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>58.362</b>	<b>84</b>	<b>53.383</b>	<b>52</b>

Conto Economico ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

<b>GRUPPO GABETTI</b>					
<b>CONTO ECONOMICO</b> (valori in migliaia di Euro)					
		<i>di cui parti</i>		<i>di cui parti</i>	
		<b>2019</b>	<i>correlate</i>	<b>2018</b>	<i>correlate</i>
	<b>Attività in funzionamento</b>				
22	Ricavi	<b>52.211</b>	845	<b>45.578</b>	1.002
23	Altri proventi	<b>1.221</b>		<b>1.679</b>	
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>53.432</b>	845	<b>47.257</b>	1.002
24	Costo del personale	<b>12.747</b>		<b>12.417</b>	
25	Ammortamenti e svalutazioni	<b>2.774</b>		<b>1.177</b>	
26	Costi per servizi	<b>32.729</b>	46	<b>28.314</b>	37
27	Altri costi operativi	<b>4.772</b>		<b>6.197</b>	
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>53.022</b>	46	<b>48.105</b>	37
	<b>Risultato operativo</b>	<b>410</b>	799	<b>-848</b>	965
28	Ricavi finanziari	<b>598</b>	10	<b>118</b>	7
29	Costi finanziari	<b>175</b>		<b>169</b>	
30	Rettifiche di valore su crediti finanziari	<b>-239</b>		<b>-40</b>	
31	Valutazione di attività finanziarie	<b>-184</b>		<b>-271</b>	
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>410</b>	809	<b>-1.210</b>	972
32	Imposte sul reddito	<b>305</b>		<b>252</b>	
	<b>Risultato netto consolidato</b>	<b>105</b>		<b>-1.462</b>	
	<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>	<b>121</b>		<b>-1.325</b>	
	<b>Azionisti di minoranza</b>	<b>-16</b>		<b>-137</b>	
33	<b>Utile per azione</b>				
	<b>BASE</b>	<b>0,002</b>		<b>-0,022</b>	
	<b>DILUITO</b>	<b>0,002</b>		<b>-0,023</b>	



---

## NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

Il presente bilancio consolidato è redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione europea.

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2018, al quale si rimanda.

I prospetti di bilancio e le note illustrative sono state predisposte fornendo anche le informazioni integrative previste in materia di schemi e informativa di bilancio dalla Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006 e dalla Comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

Come stabilito dal principio contabile internazionale IAS 1 "Presentazione del bilancio" è stata fornita l'informativa comparativa relativa ai periodi posti a confronto per tutti gli importi iscritti in bilancio.

### PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO CONSOLIDATO

La redazione del bilancio consolidato ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio. Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;

- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni.

In particolare, nonostante la ripresa del mercato immobiliare, la situazione di incertezza macroeconomica complessiva ha comportato la necessità di effettuare complesse assunzioni riguardanti l'andamento futuro, riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere rettifiche al valore contabile degli avviamenti e delle altre immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio.

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base dei dati previsionali, tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

Nella nota n. 2 sono indicati anche i valori recuperabili e l'ammontare delle svalutazioni apportate agli avviamenti contabilizzati in bilancio (ove applicabile).

La descrizione dei principi contabili applicati ai principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio consolidato. Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti alla composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota illustrativa.

## **FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE**

Per quanto riguarda i fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

## STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

### AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato include il bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A., società capogruppo, ed i bilanci delle società da questa controllate direttamente e indirettamente. Nel corso dell'esercizio si sono verificate le seguenti variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2019:

- in data 21 gennaio 2019 l'assemblea di G-Lab S.r.l. ha modificato la ragione sociale della società in Gabetti Lab S.r.l. Inoltre, l'assemblea del 4 marzo 2019 ha deliberato un aumento di capitale a pagamento per complessivi euro 40.000 da offrire in sottoscrizione (i) per euro 15.500 a Gabetti Property Solutions S.p.A., (ii) per euro 5.000 in via riservata alla società Cedac 102 S.r.l. e (iii) per euro 19.500 in via riservata alla società We Lab S.r.l. Ad esito di detto aumento la quota di Gabetti Lab S.r.l. detenuta da Gabetti Property Solutions S.p.A. è pari al 51%;
- in data 31 gennaio 2019 è stata costituita la società Professionecasa Cagliari S.r.l. con iscrizione al Registro Imprese del 4 febbraio 2019. La quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è pari all'80%;
- a seguito delle delibere dell'Assemblea di Professionecasa S.p.A. del 18 dicembre 2018 (copertura perdite pregresse e del periodo 1.1.18-30.9.18 e contemporaneo aumento del capitale sociale ad euro 130.000), i cui effetti sono stati recepiti dal Registro Imprese in data 12 marzo 2019, la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata al 93,75%;
- a seguito delle delibere dell'Assemblea di Professionecasa S.p.A. del 18 dicembre 2018 (aumento del capitale sociale ad euro 177.000), i cui effetti sono stati recepiti dal Registro Imprese in data 27 maggio 2019, la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata al 93,76%;
- il Consiglio di Amministrazione di Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) in data 7 maggio 2019, in forza di delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 26 luglio 2017, ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 341.418,91 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata a:

	capitale	sovrapprezzo	totale
ABACO TEAM S.p.A.	9.313,73	180.686,27	190.000,00
PROXIMM S.p.A.	4.083,86	79.226,86	83.310,72
CENTRO IMMOBILIARE S.r.l.	245,10	4.754,90	5.000,00
DOLCEVITA S.r.l.	56,14	1.089,10	1.145,24
SANTAMBROGIO S.r.l.	209,56	4.065,44	4.275,00
SPECIALISTI IMMOBILIARI S.r.l.	49,60	962,16	1.011,76
PLATINUM IMMOBILIARE DI SAVERIO FRANCESCHINI	49,60	962,16	1.011,76
24 FINANCE MEDIAZIONE CREDITIZIA S.p.A.	533,54	10.350,75	10.884,29
NICASTRO GIUSEPPE MASSIMO	960,66	18.636,90	19.597,56
FG INVEST S.r.l.	462,81	8.978,48	9.441,29
MASTICA FINANZIARIA S.r.l.	771,63	14.969,66	15.741,29
<b>TOTALE</b>	<b>16.736,23</b>	<b>324.682,68</b>	<b>341.418,91</b>

A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 29 maggio 2019 e di un'ulteriore tranche versata il 28 giugno 2019, iscritta al Registro Imprese in data 17 settembre 2019 (per complessivi euro 40.000,00 comprensivi di sovrapprezzo, sottoscritti in egual misura da Abaco Team S.p.A. ed Antlia Software S.r.l. di cui cadauna euro 980,39 di capitale ed euro 19.019,61 di sovrapprezzo), la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Abaco Team S.p.A. è pari al 48,94%;

- a seguito delle delibere dell'Assemblea di Professionecasa Torino S.r.l. del 16 maggio 2019 (copertura perdite pregresse e del periodo 1.1.19-31.3.19 ed il contemporaneo aumento a reintegra del capitale sociale ad euro 30.000), iscritte al Registro Imprese in data 6/11/2019, la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata all'80%.
- in data 16 dicembre 2019 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha ceduto parte della sua quota di partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l. di nominali euro 14.000 ad Astasy S.r.l. al prezzo di euro 37.000 ed ha ceduto parte della sua quota di partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l. di nominali euro 16.500 ad Axia Re S.p.a. al prezzo di euro 72.600. A seguito di queste cessioni la quota di partecipazione detenuta in Npls Re\_Solutions S.r.l. è scesa al 34%%, determinandone la perdita del controllo da parte del Gruppo.

Di seguito sono elencate le società incluse nell'area di consolidamento e consolidate con il metodo integrale, con le rispettive quote di pertinenza della Gabetti Property Solutions S.p.A.:

<i>Ragione o denominazione sociale</i>	<i>Sede legale</i>	<i>Codice fiscale e iscr. reg. imprese</i>	<i>Capitale sociale/euro</i>	<i>n. azioni o quote</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
Abaco Team S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	05042531003	2.000.000	2.000.000	100% diretta
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	80053390151	10.400.000	10.400.000	51,429 % direttamente e 48,571% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	00815040159	4.650.000	4.650.000	100% diretta
Patrigest S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	04508760156	1.550.000	1.550.000	100% diretta
Tree Real Estate S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	05933890963	3.500.000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	05952840964	2.156.666	1	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Grimaldi Franchising S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	04797410968	200.000	200.000	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	11069070156	177.000	177.000	93,76% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Abaco Team Engineering S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	09190390964	100.000	1	100% diretta
Monety S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	09729710963	50.000	2	70% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa Milano S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	09771350965	30.000	3	60% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa Torino S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	09771370963	30.000	2	80% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa Roma S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	09771360964	30.000	4	60% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa Verona S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	10543530967	30.000	2	70% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa Cagliari S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	10659450968	50.000	2	80% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Gabetti Lab S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	10581440962	50.000	3	51% diretta

Di seguito esponiamo i dati relativi alle società valutate con il metodo del patrimonio netto:

Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.)	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	08820060963	155.828	15	48,94% indirettamente mediante Abaco Team S.p.A.
NPLs RE_Solutions S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	08397250963	50.000	3	34% diretta

## DATE DI RIFERIMENTO

Il bilancio consolidato è stato redatto utilizzando i progetti di bilancio al 31 dicembre 2019 delle società oggetto di consolidamento, predisposti dai rispettivi Consigli di Amministrazione.

## BILANCI INCLUSI NEL CONSOLIDAMENTO

I bilanci delle singole società, utilizzati per il consolidamento, sono stati opportunamente rettificati e riclassificati per recepire quanto stabilito dagli standard internazionali, considerando le scelte operate dal Gruppo Gabetti nell'ambito delle opzioni previste dal IFRS 1 riportate nei paragrafi precedenti.

I prospetti della situazione patrimoniale e finanziaria, del conto economico, del conto economico complessivo, del rendiconto finanziario e delle variazioni di patrimonio netto, nonché le informazioni ed i prospetti riportati nelle note al bilancio, se non diversamente indicato, sono esposti in migliaia di euro.

## **CRITERI DI CONSOLIDAMENTO**

I bilanci delle società controllate, incluse nell'area di consolidamento, sono consolidati col metodo dell'integrazione globale. Il valore contabile delle partecipazioni detenute dalla società Capogruppo e dalle altre società incluse nell'area di consolidamento è eliminato contro il relativo patrimonio netto a fronte dell'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle società controllate nel loro totale ammontare, comprensivo degli eventuali adeguamenti al *fair value* alla data di acquisizione.

La differenza tra il costo di acquisizione ed il valore corrente delle attività e passività acquisite, se positiva, è iscritta nelle attività immateriali come avviamento, ovvero, se negativa, dopo aver verificato la corretta misurazione del valore corrente delle attività e passività acquisite e del costo di acquisizione, è contabilizzata direttamente a conto economico come provento.

La quota di patrimonio netto riferibile ai terzi è evidenziata in un'apposita voce.

Le partite di credito e di debito, i costi e i ricavi e tutte le operazioni di ammontare significativo intercorse fra le società oggetto di consolidamento sono state eliminate.

Per le società valutate con il metodo del patrimonio netto, il costo originario della partecipazione viene modificato per recepire le rettifiche legate alla variazione del patrimonio netto della partecipata, tenendo conto, in modo particolare, degli utili e delle perdite realizzate con i terzi nei periodi successivi all'acquisto della partecipazione.

Il raccordo tra il patrimonio netto e il risultato di esercizio desumibile dal bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2019 ed i corrispondenti dati del bilancio consolidato di Gruppo alla stessa data, sono esposti nell'allegato prospetto.

## **PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE**

Il bilancio è redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale. Il Gruppo, infatti, ha valutato che, pur in presenza di un difficile contesto economico e finanziario generale, non sussistano significative incertezze in merito alla continuità aziendale di Gabetti. Per maggiori dettagli in merito ai fattori di rischio che afferiscono all'attività del Gruppo ed alla sua continuità, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

## **PROSPETTI E SCHEMI DI BILANCIO**

Il **Conto economico** è redatto secondo lo schema con destinazione dei costi per natura, conformemente alle modalità di redazione del reporting interno di Gruppo ed in linea con la prassi internazionale prevalente nel settore, evidenziando i risultati intermedi relativi al risultato operativo ed al risultato prima delle imposte. Il risultato operativo è determinato come differenza tra i ricavi netti ed i costi di natura operativa (questi ultimi inclusivi dei costi di natura non monetaria relativi ad ammortamenti e svalutazioni di attività correnti e non correnti, al netto di eventuali ripristini di valore).

Il prospetto di **Conto economico complessivo** contiene gli oneri e proventi rilevati direttamente a patrimonio netto per operazioni diverse da quelle poste in essere con i soci. Le transazioni poste in essere con i soci, insieme al risultato del conto economico complessivo, sono invece presentate nel prospetto di movimentazione del patrimonio netto.

La **Situazione patrimoniale finanziaria** è redatta secondo lo schema che evidenzia la ripartizione di attività e passività “correnti/non correnti”. Un’attività/passività è classificata come corrente quando soddisfa uno dei seguenti criteri:

- ci si aspetta che sia realizzata/estinta o si prevede che sia venduta o utilizzata nel normale ciclo operativo del Gruppo o
- è posseduta principalmente per essere negoziata oppure
- si prevede che si realizzi/estingua entro 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio
- in mancanza di tutte e tre le condizioni, le attività/passività sono classificate come non correnti.

Il **Rendiconto Finanziario** è stato predisposto applicando il metodo indiretto per mezzo del quale il risultato netto di periodo è rettificato dagli effetti delle operazioni di natura non monetaria, da qualsiasi differimento o accantonamento di precedenti o futuri incassi o pagamenti operativi e da elementi di ricavi o costi connessi con i flussi finanziari derivanti dall’attività d’investimento o finanziari.

Il prospetto di **Movimentazione del Patrimonio Netto** illustra le variazioni intervenute nelle voci del patrimonio netto relative a:

- destinazione dell’utile di periodo della capogruppo e di controllate ad azionisti terzi;
- ammontari relativi ad operazioni con gli azionisti (acquisto e vendita di azioni proprie);
- ciascuna voce di utile e perdita al netto di eventuali effetti fiscali che, come richiesto dagli IFRS, sono alternativamente imputate direttamente a patrimonio netto (utili o perdite da compravendita di azioni proprie, utili e perdite attuariali generati da valutazione di piani a benefici definiti) o hanno contropartita in una riserva di patrimonio netto (pagamenti basati su azioni per piani di stock option);
- movimentazione della riserva da valutazione delle attività finanziarie disponibili per la vendita;
- l’effetto derivante da eventuali cambiamenti dei principi contabili.

Per ciascuna voce significativa riportata nei suddetti prospetti sono indicati i rinvii alle successive note esplicative nelle quali viene fornita la relativa informativa e sono dettagliate le composizioni e le variazioni intervenute rispetto all’esercizio precedente.

Si segnala infine che per adempiere alle indicazioni contenute nella Delibera Consob n.15519 del 27 luglio 2006 “Disposizioni in materia di schemi di bilancio”, sono stati predisposti, in aggiunta ai prospetti obbligatori, appositi dettagli di conto economico e stato patrimoniale consolidati con evidenza degli ammontari significativi delle posizioni o transazioni con parti correlate, indicati distintamente dalle rispettive voci di riferimento.

## CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2019 sono i seguenti:

### Avviamento

Nel caso di acquisizioni di società, le attività, le passività e le passività potenziali acquisite e identificabili sono rilevate al *fair value* alla data di acquisizione. La differenza positiva tra il costo di acquisizione e la quota di patrimonio netto rettificato di pertinenza del Gruppo, è classificata come avviamento ed è iscritta in bilancio tra le attività immateriali.

Annualmente, o più frequentemente se vi sono indicatori di perdita di valore, il Gruppo Gabetti verifica la recuperabilità dell'avviamento.

Il valore recuperabile è il maggiore tra il *fair value* ed il valore d'uso. Nella determinazione del valore d'uso, i flussi di cassa futuri sono attualizzati utilizzando un tasso al lordo delle imposte che riflette il rendimento delle attività prive di rischio (titoli di stato) ed i rischi specifici dell'attività di Gruppo.

Se l'ammontare del valore recuperabile delle Cash Generating Unit, sulle quali è stato allocato l'avviamento, è inferiore rispetto al relativo valore contabile, esso è ridotto al minor valore recuperabile; tale perdita di valore è iscritta a conto economico.

### Altre immobilizzazioni immateriali

Nelle altre attività immateriali sono prevalentemente inclusi costi per software e marchi.

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività verranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente.

In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale, le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura. Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile (se non diversamente indicato):

- |                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| - concessioni, licenze e marchi      | 10%        |
| - software                           | 3 – 5 anni |
| - altre immobilizzazioni immateriali | 20%        |



## Immobilizzazioni materiali

Le attività materiali comprendono gli immobili, i terreni, gli impianti, i mobili e arredi, le macchine elettroniche, le migliorie su beni di terzi e le altre attrezzature per ufficio.

Sono iscritte in bilancio le attività materiali il cui costo è attendibilmente determinabile e dalle quali è probabile che derivino per il Gruppo futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile in seguito alla dismissione dello stesso.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ovvero quando ha raggiunto la location e le condizioni necessarie per operare secondo le intenzioni del management, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Le attività possedute mediante contratti di leasing sia operativi che finanziari, qualora soddisfino i requisiti di IFRS 16, sono iscritte come attività (normalmente) materiali al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing.

La corrispondente passività verso la società di leasing è iscritta in bilancio tra i debiti finanziari.

Tali attività (diritti d'uso) sono ammortizzate in modo lineare sulla base del lease term..

Le migliorie su beni di terzi sono classificate tra le immobilizzazioni materiali e sono ammortizzate nel periodo minore tra quello in cui le migliorie possono essere utilizzate e quello della durata residua della locazione.

Fanno eccezione i terreni che non sono sottoposti ad ammortamento data la loro vita utile indefinita.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario. In sede di transizione agli IAS/IFRS gli immobili sono stati valutati al *fair value* come sostituto del costo come previsto dall'IFRS 1.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

-----

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

**Terreni e fabbricati**

- fabbricati 3%

**Altri beni:**

- mobili e arredi	12%
- attrezzature d'ufficio	15%
- macchine elettroniche	20%
- EDP, impianti di sicurezza	20%-30%
- automezzi	25%
- migliorie beni di terzi	10%
- altri cespiti	20%
- diritti d'uso	<i>secondo la durata del contratto</i>

**Adozione di IFRS 16**

Si riportano di seguito i principali elementi informativi e la sintesi degli impatti derivanti dall'applicazione di IFRS 16 – Leasing, avvenuta a partire dal 1° gennaio 2019.

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.

Il Gruppo ha applicato il principio a partire dal 1° gennaio 2019, avvalendosi della facoltà di escludere dall'applicazione delle disposizioni di rilevazione e valutazione i contratti definibili come *short term* o *low value lease*, complessivamente pari a circa 20 contratti. I contratti *short term*

riguardano essenzialmente le classi di attività contratti di affitto immobili, nolo automezzi e macchine elettroniche; i contratti *low value* si riferiscono principalmente a contratti di affitto di immobili e macchine elettroniche. Per tali contratti l'introduzione dell'IFRS 16 non ha comportato la rilevazione della passività finanziaria del leasing e del relativo diritto d'uso.

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.

Il Gruppo, in qualità di locatario, ha adottato il metodo di transizione *modified retrospective*, senza rideterminazione delle informazioni comparative. Al 1° gennaio 2019 il Gruppo, relativamente ai contratti di leasing precedentemente classificati come operativi, ha perciò contabilizzato:

- una passività finanziaria, pari al valore attuale dei pagamenti futuri residui alla data di transizione, attualizzati utilizzando per ciascun contratto l'*incremental borrowing rate* (IBR) applicabile alla data di transizione;
- un diritto d'uso, come regola generale, pari al valore della passività finanziaria alla data di transizione.

La passività finanziaria emergente dall'applicazione del metodo *modified retrospective* è stata attualizzata al 1° gennaio 2019 utilizzando un *incremental borrowing rate* coerente con la *maturity* dei contratti sottostanti. I tassi di attualizzazione applicati alla passività finanziaria sono stati pari rispettivamente all'IRS 4 anni+4% di spread (per la flotta aziendale e le macchine elettroniche) e all'IRS 6 anni+4% di spread (per i contratti di locazione immobiliari).

Il management nell'applicare il metodo di contabilizzazione dei leasing ha valutato la definizione del *lease term* ovvero la durata dei contratti stessi, identificando alla data di transizione il periodo non annullabile del leasing (*non cancellable period*) ed integrandolo per tener conto di eventuali opzioni il cui esercizio è ragionevolmente certo. Nella definizione del *lease term* si è tenuto conto delle informazioni disponibili alla data della contabilizzazione.

La tabella seguente riepiloga gli impatti dall'adozione di IFRS 16 alla data di transizione:

<b>Diritto d'uso</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2019
Contratti di locazione immobiliare	5.013
Noleggio flotta aziendale	517
Macchine elettroniche	20
<b>Totale</b>	<b>5.550</b>

Nel conto economico è stato sostituito il costo per godimento beni di terzi con

L'ammortamento del diritto d'uso dell'attività presa in locazione e gli interessi passivi. L'impatto sugli indicatori alternativi di performance quali EBITDA e indebitamento finanziario netto è descritto nella relazione sulla gestione. In particolare, relativamente ai contratti di leasing precedentemente classificati come operativi, i principali impatti sul bilancio del Gruppo sono stati i seguenti:

<b>Diritto d'uso</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2019	Incrementi di periodo	Ammortamento 1.1.19-31.12.19	Valore finale Al 31.12.2019
Contratti di locazione immobiliare	5.013	1.074	-1.470	4.617
Noleggio flotta aziendale	517	219	-212	524
Macchine elettroniche	20	0	-6	14
<b>Totale</b>	<b>5.550</b>	<b>1.293</b>	<b>-1.688</b>	<b>5.155</b>

<b>Passività finanziaria</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2019	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.19-31.12.19	Oneri finanziari 1.1.19-31.12.19	Valore finale Al 31.12.2019
Contratti di locazione immobiliare	5.013	1.074	-1.546	32	4.573
Noleggio flotta aziendale	517	219	-240	5	501
Macchine elettroniche	20	0	-6	0	14
<b>Totale</b>	<b>5.550</b>	<b>1.293</b>	<b>-1.792</b>	<b>37</b>	<b>5.088</b>

Di seguito si illustra la suddivisione della passività finanziaria per fasce temporali:

<b>Passività finanziaria</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale Al 31.12.2019
Contratti di locazione immobiliare	1.513	3.054	6	4.573
Noleggio flotta aziendale	217	284	0	501
Macchine elettroniche	6	8	0	14
<b>Totale</b>	<b>1.736</b>	<b>3.346</b>	<b>6</b>	<b>5.088</b>

## Partecipazioni

Le partecipazioni in società collegate e a controllo congiunto sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto. Il rischio derivante da eventuali perdite eccedenti il patrimonio netto è rilevato in apposito fondo rischi nella misura in cui la partecipante è impegnata ad adempiere a obbligazioni legali o implicite nei confronti della partecipata o comunque a coprire le perdite. Il valore delle partecipazioni comprensivo dell'avviamento è assoggettato a test di impairment annualmente.

Le altre partecipazioni (diverse da quelle in controllate, collegate e joint venture) sono incluse fra le attività non correnti o fra quelle correnti se sono destinate a permanere nel patrimonio del Gruppo per un periodo, rispettivamente, superiore o non superiore a 12 mesi e sono valutate in ossequio ad IFRS 9.

## **Attività possedute per la vendita**

Le attività possedute per la vendita sono valutate al minore tra il loro precedente valore netto di carico e il valore di mercato al netto dei costi di vendita.

Le attività sono classificate come possedute per la vendita quando si prevede che il loro valore di carico verrà recuperato mediante un'operazione di cessione, anziché tramite il loro utilizzo nell'attività operativa dell'impresa. Questa condizione è rispettata solamente quando la vendita è considerata altamente probabile e l'attività è disponibile per un'immediata vendita nelle sue condizioni attuali. A tal fine la Direzione deve essere impegnata per la vendita, che dovrebbe concludersi entro 12 mesi dalla data di classificazione di tale voce.

## **Crediti per mutui**

Sono iscritti al costo ammortizzato, utilizzando il tasso d'interesse effettivo e sono valutati sulla base del valore attuale dei flussi finanziari attesi secondo quanto previsto da IFRS 9.

I crediti per mutui sono stati suddivisi innanzitutto tra crediti in bonis e crediti non performing. I crediti non performing sono stati valutati analiticamente tenuto conto della garanzia ipotecaria e di tutti gli elementi storici e previsionali al fine di determinare l'eventuale presenza di perdite di valore. Inoltre, sulla base dello stato della pratica legale, delle tempistiche dei tribunali per la distribuzione del ricavato d'asta immobiliare o del piano di recupero stragiudiziale, sono state determinate le presunte epoche di recupero delle esposizioni creditizie, al fine di ottenere il valore attuale delle previsioni di recupero.

L'attualizzazione del valore stimato di incasso è stata effettuata utilizzando i tassi contrattuali per le posizioni con piano di ammortamento ancora attivo; per i contratti risolti l'attualizzazione viene effettuata sulla base dei tassi massimi concessi dalla vigente normativa per l'erogazione di mutui ipotecari.

I crediti che non presentano evidenza di anomalie sono stati svalutati collettivamente sulla base di trend storici di perdite rilevate.

## **Crediti commerciali**

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura. I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato. Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

---

## **Crediti per operazioni di locazione finanziaria**

Le operazioni di locazione finanziaria con terzi sono iscritte nel bilancio consolidato secondo la metodologia finanziaria che comporta l'iscrizione tra i crediti della quota capitale inclusa nei canoni attivi, a fronte dello storno del valore dei beni e dei relativi fondi di ammortamento.

Durante la vita del contratto i canoni sono ripartiti tra interessi attivi accreditati a conto economico per competenza, in funzione delle scadenze prefissate, e quote capitali che vengono imputate a riduzione del credito residuo.

I crediti scaduti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente sia come presunto valore d'incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate.

Per tutte le tipologie di credito, il passaggio a perdita avviene quando si ritiene che non vi siano più possibilità di recupero o che l'ammontare del credito renda antieconomico il recupero.

## **Titoli**

Le azioni proprie detenute sono iscritte in deduzione del patrimonio netto. I profitti e le perdite derivanti dalla negoziazione di azioni proprie sono rilevati nel patrimonio netto senza transitare dal conto economico.

Gli investimenti in titoli detenuti sino a scadenza sono iscritti al costo ammortizzato eventualmente svalutato per perdite durevoli di valore.

## **Fondi per rischi ed oneri**

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per le quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per il quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.

## **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni, i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile, proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio.

I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati tra le altre riserve.

L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

A seguito alle modifiche apportate alla regolamentazione del Fondo trattamento di fine rapporto dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, i criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande dal 1 gennaio 2007, sono stati modificati secondo le modalità previste dallo IAS 19 e le interpretazioni definite nel corso dell'anno dagli Organismi tecnici nazionali competenti.

Per effetto della Riforma della previdenza complementare di cui al suddetto Decreto, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 continueranno a rimanere in azienda configurando un piano a benefici definiti (obbligazione per i benefici maturati soggetta a valutazione attuariale), mentre le quote maturate a partire dal 1° gennaio 2007 (con l'eccezione dei dipendenti di aziende con meno di 50 dipendenti), per effetto delle scelte operate dai dipendenti, vengono destinate a forme di previdenza complementare o trasferite dall'azienda al fondo di tesoreria gestito dall'INPS, configurandosi a partire dal momento in cui la scelta è formalizzata dal dipendente, come piani a contribuzione definita (non più soggetti a valutazione attuariale).

## **Debiti e passività finanziarie**

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito. Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

## Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, calcolato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee, applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare.

Per completezza d'informazione si comunica che Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 2 dicembre 2019 ha comunicato l'ultimo perimetro delle società aderenti al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

## Riconoscimento dei ricavi

I ricavi rappresentano i flussi lordi di benefici economici dell'esercizio derivanti dallo svolgimento dell'attività ordinaria.

I ricavi sono rilevati quando si adempie l'obbligazione contrattuale (performance obligation) trasferendo il bene o servizio (ossia l'attività) promesso.

L'attività è trasferita quando il cliente ne acquisisce il controllo.

Il processo sottostante la rilevazione dei ricavi segue le fasi previste dall'IFRS 15:

- identificazione del contratto: avviene quando le parti approvano il contratto (con sostanza commerciale) e individuano i rispettivi diritti ed obbligazioni e si ritiene probabile il percepimento del corrispettivo da parte del Gruppo;
- identificazione delle performance obligation: le principali performance obligation identificate, vale a dire promesse di trasferimento di beni e servizi, sono distinte in:



- Provvigioni di intermediazione diretta;
  - Up front fee e royalties legate al franchising immobiliare;
  - Servizi tecnici legati alla valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare di terzi;
  - Mediazione creditizia e assicurativa.
- determinazione del transaction price: è l'importo complessivamente contrattualizzato con la controparte, avuto riguardo all'intera durata contrattuale; il Gruppo ha definito che la durata contrattuale è quella derivante dai vincoli contrattuali tra le parti;
- allocazione del transaction price alle performance obligation: l'allocazione avviene proporzionalmente ai rispettivi stand alone selling price, stimati applicando un margine appropriato al costo di acquisto del bene/servizio.
- rilevazione dei ricavi: i ricavi sono rappresentati al netto di sconti, abbuoni e resi e rilevati solo al completamento del trasferimento al cliente del bene o servizio promesso, che può avvenire in uno specifico momento temporale (at a point in time) o nel continuo (over time).

## **Dividendi**

I dividendi delle società partecipate non consolidate sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

## **Criteri di conversione delle poste in valuta**

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

I bilanci separati di ciascuna società appartenente al Gruppo vengono preparati nella valuta dell'ambiente economico primario in cui essa opera (valuta funzionale). Ai fini del bilancio consolidato la valuta funzionale del Gruppo e la valuta di presentazione del bilancio consolidato è l'euro. Nella preparazione dei bilanci delle singole entità, le operazioni in valute diverse dall'euro sono inizialmente rilevate ai cambi alle date delle stesse.

Alla data di bilancio le attività e le passività monetarie denominate nelle succitate valute sono riespresse ai cambi correnti a tale data.

Le differenze di cambio emergenti dalla regolazione delle poste monetarie e dalla riesposizione delle stesse ai cambi correnti alla fine dell'esercizio sono imputate al conto economico dell'esercizio.

Le differenze cambio derivanti da un elemento monetario che fa parte di un investimento netto in una gestione estera sono rilevate nel conto economico del bilancio separato dell'entità che redige il bilancio. Nel bilancio consolidato, tali differenze cambio sono rilevate in una

componente separata di patrimonio netto e contabilizzate a conto economico al momento della dismissione dell'investimento netto.

Ai fini della presentazione del bilancio consolidato, le attività e le passività delle imprese controllate estere, le cui valute funzionali sono diverse dall'euro, sono convertite ai cambi correnti alla data di bilancio. I proventi e gli oneri sono convertiti ai cambi medi del periodo. Le differenze cambio emergenti sono rilevate nella voce del patrimonio netto "Riserva di traduzione"; tale riserva è rilevata nel conto economico come provento o come onere nel periodo in cui la relativa impresa controllata è ceduta.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2019**

Nel seguito vengono indicati e succintamente illustrati gli IFRS in vigore a partire dal 1° gennaio dell'esercizio corrente. Gli impatti conseguenti all'applicazione di IFRS 16 – Leasing, anch'esso applicato dal 1° gennaio 2019, sono stati invece analizzati nel precedente paragrafo dedicato.

- IFRIC 23 – Incertezza sul trattamento delle imposte sul reddito, recepito dalla UE il 23 ottobre 2018. L'interpretazione fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito all'adozione di tale interpretazione.
- Modifiche all'IFRS 9 – Strumenti finanziari e allo IAS 28 - Interessenze a lungo termine nelle partecipazioni in società collegate e joint venture, recepite dalla UE rispettivamente il 22 marzo 2018 e l'8 febbraio 2019 e finalizzate a favorire la loro implementazione. Le modifiche all'IFRS 9 sono volte a consentire la misurazione al costo ammortizzato o al *fair value through other comprehensive income* (OCI) di attività finanziarie caratterizzate da un'opzione di estinzione anticipata con la cosiddetta "*negative compensation*". Le modifiche allo IAS 28 sono volte a chiarire che ai crediti a lungo termine verso una società collegata o joint venture che, nella sostanza, fanno parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture, si applica IFRS 9. Lo IASB ha anche pubblicato un esempio che illustra come le previsioni di IFRS 9 e dello IAS 28 si applicano ai crediti a lungo termine in una società collegata o joint venture. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di dette modifiche.
- Modifiche agli IFRS derivanti dal ciclo di miglioramento 2015-2017 recepite dalla UE nel marzo 2019. I principali adeguamenti hanno interessato IFRS 3 – Aggregazioni aziendali (chiarisce che una società deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in un *business*, che si qualifica come *joint operation*, nel momento in cui ne ottiene il controllo), IFRS 11 – Accordi a controllo congiunto (chiarisce che una società non deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in una *joint operation* quando ne acquisisce il controllo congiunto), IAS 23 – Oneri finanziari (chiarisce che una società considera come

parte di finanziamenti generici i finanziamenti specifici originariamente finalizzati allo sviluppo dell'*asset*, qualora gli stessi finanziamenti restino in essere anche quando l'*asset* sia disponibile all'uso o alla vendita), IAS 12 – Imposte sul reddito (chiarisce che una società deve rilevare a conto economico gli effetti fiscali dei dividendi). Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di detti miglioramenti.

- Modifiche allo IAS 19 – Benefici per dipendenti - *Plan Amendment, Curtailment or Settlement*, omologate dall'Unione europea a marzo 2019, volte a chiarire come si determinano il costo relativo alle prestazioni di lavoro correnti e gli interessi netti quando si verifica una modifica nel piano a benefici definiti. Le modifiche proposte prevedono che, in caso di cambiamenti, riduzione od estinzione di un piano a benefici definiti, l'entità deve aggiornare le ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione delle passività/(attività) netta per benefici definiti. Pertanto, il costo relativo alle prestazioni di lavoro correnti e gli interessi netti del periodo che intercorre tra la data di modifica, riduzione, o estinzione e la data di chiusura del bilancio annuale devono essere calcolati sulla base delle nuove ipotesi attuariali. Inoltre, i *past service costs* e l'utile/(perdita) al momento dell'estinzione devono essere determinati senza tener conto del massimale dell'attività, i cui effetti sono rilevati ad OCI. L'impatto dell'*asset ceiling* deve invece essere rideterminato dopo la data di modifica, riduzione o estinzione del piano. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di dette modifiche.

### **Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora in vigore e non adottati anticipatamente dal Gruppo**

- Modifiche allo IAS 1 e IAS 8, che hanno l'obiettivo di chiarire la definizione di “materiale” al fine di aiutare le società a valutare se un'informazione sia da includere in bilancio. Con la nuova definizione si chiarisce che sono rilevanti le sole informazioni omesse che possono ragionevolmente influenzare gli utilizzatori del bilancio. Le modifiche si applicheranno a partire dal 1° gennaio 2020, ma è tuttavia consentita l'applicazione anticipata.
- Emendamento all'IFRS 9, allo IAS 39 e all'IFRS 7 - Riforma degli indici per la determinazione dei tassi di interesse. Le modifiche prevedono delle agevolazioni temporanee che permettano di utilizzare ancora l'*hedge accounting* durante il periodo di incertezza che precede la riforma relativa alla sostituzione dell'attuale *benchmark* di tasso di interesse, con un tasso di interesse alternativo privo di rischio. Tali modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2020 ed è consentita l'applicazione anticipata.
- Modifiche ai riferimenti al “*Conceptual Framework*” negli IFRS. Il documento aggiorna i riferimenti presenti negli IFRS al precedente *Conceptual Framework*, con prima applicazione dal 1° gennaio 2020.

Alla data del presente bilancio, gli organi competenti dell'Unione europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi ed emendamenti:

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
Emendamento all'IFRS 3 – Definizione di un business.	Le modifiche hanno l'obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un'acquisizione di un <i>business</i> o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di <i>business</i> dell'IFRS 3.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio dall'adozione di queste modifiche.

## ALTRE INFORMAZIONI

### Operazioni infragruppo

Nel corso dell'esercizio le società del Gruppo Gabetti hanno effettuato tra di esse operazioni a normali condizioni di mercato.

Le operazioni significative svolte tra società consolidate che hanno dato origine a ricavi e costi, crediti e debiti, sono state eliminate. Le altre operazioni intercorse con società del Gruppo non consolidate sono evidenziate nelle successive note al bilancio consolidato.

### 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 31/12/2019

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikire S.r.l.	271	39	-	50	20	22	10	-
Npls Re_Solutions S.r.l.	122	100	-	-	-	-	-	-
<b>Totale collegate</b>	<b>393</b>	<b>139</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>20</b>	<b>22</b>	<b>10</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Marfin srl	-	141	-	-	205	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	16	-	8	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	18	-	16	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	19	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	54	-	-	165	-	-	-
Albarella srl	-	17	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	67	-	-	119	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	14	-	-	29	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	69	-	-	135	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	79	-	-	153	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>491</b>	<b>-</b>	<b>34</b>	<b>825</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>393</b>	<b>630</b>	<b>-</b>	<b>84</b>	<b>845</b>	<b>46</b>	<b>10</b>	<b>-</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>4.191</b>	<b>27.007</b>	<b>20.964</b>	<b>19.495</b>	<b>53.432</b>	<b>37.501</b>	<b>598</b>	<b>175</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>9%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>

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.

Per la società NPLs Re\_Solutions S.r.l. è stata esposta solo la parte patrimoniale, in quanto la parte economica è stata consolidata linea per linea ed è stata effettuata l'elisione delle relative poste infragruppo.

E' in essere una fideiussione a favore di Marcegaglia Investment di euro 2,2 M a seguito del subentro, a far data dal 31 luglio 2019, nei diritti ed obblighi vantati da taluni istituti di credito cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione. Tale fideiussione fa parte delle obbligazioni assunte nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, in data 26 novembre 2013 da Gabetti Property Solutions S.p.A..

### Operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso dell'esercizio il Gruppo non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.

### Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che la società Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) ha ricevuto aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato. Inoltre le società Gabetti Agency S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A., Patrigest S.p.A., Abaco Team S.p.A. e Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.), hanno fruito di ulteriori sgravi relativamente a contributi INPS per un totale di euro 11 mila.

---

**GRUPPO GABETTI**
**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO****ATTIVITA' NON CORRENTI****Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali**

Per le immobilizzazioni materiali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note al bilancio, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell'esercizio ed i saldi finali.

Il dettaglio della voce è il seguente:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2019</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2018</b>
- <i>Terreni e fabbricati</i>		
- Fabbricati	2	2
- Diritto d'uso immobili	4.617	0
- <b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>4.619</b>	<b>2</b>
- <i>Altri beni</i>		
- Mobili ed attrezzature d'ufficio	292	290
- Macchine elettroniche	164	153
- Diritto d'uso automezzi	525	0
- Altre immobilizzazioni materiali	11	15
- Migliorie beni di terzi	484	569
- <b>Totale altri beni</b>	<b>1.476</b>	<b>1.027</b>
- <i>Immobilizzazioni in corso e acconti</i>		
- <b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>	<b>74</b>	<b>0</b>
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>6.169</b>	<b>1.029</b>

La voce *terreni e fabbricati* al 31 dicembre 2019 si è incrementata di euro 4.617 mila a seguito dell'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16. L'incremento lordo, pari ad euro 6.087 mila, ha subito nell'anno un ammortamento del diritto d'uso per euro 1.470 mila. La voce inoltre comprende n. 2 cantine detenute dalla controllata Gabetti Agency S.p.A. pari ad euro 2 mila.

La voce *altri beni* registra un incremento netto di euro 449 mila, dovuto all'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 757 mila, agli acquisti effettuati nell'esercizio per euro 170 mila (principalmente sostenuti per la sede di Roma in Viale di Villa Grazioli nr. 21-23 e per la sede di Milano in Via Quaranta nr. 40, oltre che per l'acquisto di macchine contabili ed elettroniche) e al decosolidamento della società NPLs Re\_Solutions S.r.l. per euro 2 mila,

parzialmente compensati dalla quota di ammortamento pari ad euro 476 mila (di cui euro 218 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso di automezzi e altri beni riferito all'applicazione dell'IFRS 16).

Al 31 dicembre 2019 il saldo della voce *immobilizzazioni in corso e acconti* pari ad euro 74 mila, accoglie unicamente l'acquisto di beni e migliorie per la nuova sede di Professionecasa Cagliari S.r.l.

## Nota n. 2: Impairment

Al 31 dicembre 2019 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.639 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising ed euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.), interamente allocati alla CGU ("*cash generating unit*") Tree Real Estate.

In base allo IAS 36, il valore recuperabile di un'attività o di una unità generatrice di flussi di cassa è il maggiore tra il suo *fair value* (valore equo) dedotti i costi di vendita e il suo valore d'uso basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa operativi che si prevede abbiano origine da un'attività o da un'unità generatrici di flussi di cassa.

Il *test di impairment* della CGU rappresentata dalle società di servizi detenute da Tree Real Estate è stato effettuato ricorrendo alla configurazione di valore basata sul *value in use* o valore d'uso. Questa impostazione ha comportato da un lato la verifica che i piani delle società e le aggiornate ipotesi del Management fossero coerenti con le regole dettate dallo IAS 36 e dall'altro la stima dei flussi di cassa operativi così come richiesto dallo stesso principio.

A partire dall'esercizio 2015, la Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing* degli *impairment* degli avviamenti iscritti in bilancio, attraverso un'elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate, sviluppando modelli di DCF "*Discounted cash flow*" e verificando anche l'esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli).

I modelli valutativi utilizzati per la stima del valore d'uso incorporano un flusso terminale o *terminal value*, in sintonia con la prospettiva di continuità aziendale delle società che compongono la CGU oggetto di analisi.

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 lungo il periodo di Piano.

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

Qualora si dovessero in futuro consuntivare risultati significativamente diversi dalle stime effettuate, non si può escludere che potrebbero essere necessarie rettifiche, ad oggi non prevedibili, al valore contabile dell'avviamento iscritto in bilancio.

Al 31 dicembre 2019 il valore di iscrizione della partecipazione nella società Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) è pari ad euro 772 mila, sostanzialmente allineato alla frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, già tenuto conto dell'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea di Wikire del 18 dicembre 2019 e di conseguenza non è stato più necessario effettuare l'impairment test.

In data 16 dicembre 2019 il Gruppo Gabetti ha ceduto parte della sua quota di partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l.; essendo venuto meno il controllo, la partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l. (pari al 34%) è stata deconsolidata e valutata al fair value in prima iscrizione, facendo emergere un avviamento implicito pari ad euro 435 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 484 mila, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, per euro 49 mila).

Il fair value usato per la prima iscrizione di tale partecipazione è stato avvalorato da un esperto indipendente che ha espresso un parere sulla valutazione della società per determinare il rapporto di cambio ai fini del progetto di fusione con il socio Astasy S.r.l.; tale perizia ha visto l'utilizzo del metodo dell'Unlevered Discounted Cash Flow (DCF) e come metodo di controllo i multipli di mercato di società comparabili applicato al bilancio intermedio al 30 settembre 2019 ed al business plan (2019-2022) della società.

Annualmente, o più frequentemente se vi saranno indicatori di perdita di valore, il Gruppo Gabetti verificherà la recuperabilità anche di questo avviamento.

### **CGU Tree Real Estate**

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* interamente detenuta dal Gruppo Gabetti, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (*Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi*) e, a partire dalla fine del 2016, nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*), che si rivolge alle agenzie immobiliari ed ai loro clienti, con l'obiettivo di diventare nel tempo il nuovo punto di riferimento nel mercato nell'ambito di mutui, cessione del quinto, prestiti personali e consulenza assicurativa.

Tree Real Estate nel corso del 2017 ha inoltre costituito le società "*Professionecasa Milano, Professionecasa Torino e Professionecasa Roma*" mantenendo la quota di maggioranza delle stesse e con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi) con l'obiettivo di sviluppare delle agenzie *testimonial* e punto di riferimento per gli affiliati *Professionecasa*, in grado di identificare al meglio la nuova offerta commerciale del *brand*; nel corso del biennio 2018-2019 lo sviluppo è proseguito con la costituzione il 15 novembre 2018 di "*Professionecasa Verona*" e il 31 gennaio 2019 di "*Professionecasa Cagliari*".

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2019 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base dei nuovi piani 2020/2022 approvati il 12 novembre 2019 per tutte le società facenti parte della CGU Tree Real Estate. Questi nuovi piani 2020-2022 rappresentano una revisione completa di tutti i precedenti piani



in essere (tranne per la neocostituita Professionecasa Cagliari Srl). La definizione dei nuovi piani industriali si è resa necessaria ed opportuna sia per uniformare l'orizzonte temporale per tutte le società al 2022 (peraltro la gran parte dei piani precedenti erano «proiettati» solo fino al 2020), sia per aggiornare le previsioni di crescita futura le quali, anche alla luce dell'andamento del 2018 e del 2019, hanno visto una riduzione dei flussi futuri in un'ottica maggiormente prudentiale e conservativa rispetto alle precedenti stime.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società (con alcuni aggiustamenti di normalizzazione sulle quote di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali in carico al bilancio di Tree Real Estate Srl); per prudenza su tutte le società non è stato considerato un fattore *g* di crescita.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC) stimato utilizzando diversi parametri finanziari al fine di considerare sia la rischiosità di mercato (stimata a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) che del Paese, oltre che quella propria della società. Con riferimento a tale ultimo aspetto, la componente di “costo del capitale proprio” (*Ke*) è stato rettificato di un “*additional premium risk*” considerato pari al 4,0%.

Per la CGU Tree Real Estate tale componente addizionale, inclusa nella formula di determinazione del WACC, è dovuta alla maggiore incertezza legata piano industriale di Money S.r.l. che, seppur più conservativo e prudentiale rispetto al precedente, mantiene obiettivi di crescita significativi ed al fatto che sia stato deciso di non applicare alcuna rettifica prudentiale ai flussi attesi del nuovo piano, al contrario di come avvenuto nel precedente esercizio dove era stata applicata una sensitivity di -18% sui flussi di cassa del blocco storico “Tree Re, Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa”. Tale impostazione prudentiale potrà essere rimossa o rimodulata nei futuri *test di impairment* in base agli scostamenti registrati nei relativi piani.

Lo IAS 36 precisa infatti che un tasso di attualizzazione che rifletta “*le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività corrisponde al rendimento che gli investitori richiederebbero se si trovassero nella situazione di dover scegliere un investimento che generasse flussi finanziari di importi, tempistica e rischio equivalenti a quelli che l'entità si aspetta che derivino dall'attività in oggetto*”.

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (*Ke*) è stata stimata pari al 10,10% (comprensivo dell'*additional premium risk* del 4,0%). La componente di costo del capitale proprio (*Ke*), è stata ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (*Kd*) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 4,46%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 7,59%.

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio consolidato risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa.

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

### Nota n. 3: Immobilizzazioni immateriali

Al 31 dicembre 2019 il totale della voce è pari ad euro 9.148 mila (euro 9.596 mila al 31 dicembre 2018). Di seguito evidenziamo il riepilogo della voce immobilizzazioni immateriali:

	<b>Saldo 31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
- Concessioni, licenze e marchi	443	645
- Software	935	1.186
- Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	131	126
- Avviamento	7.639	7.639
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>9.148</b>	<b>9.596</b>

#### *Concessioni, licenze, marchi e diritti simili*

La voce rileva principalmente i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* delle società facenti parte di Tree Real Estate per euro 406 mila.

Il decremento netto di tale voce pari ad euro 202 mila è legato principalmente all'ammortamento del periodo pari ad euro 208 mila.

#### *Software*

Il saldo presenta un decremento netto di euro 251 mila, composto per euro 368 mila (di cui euro 126 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti) da capitalizzazioni per l'implementazione di software già esistenti e dal nuovo software relativo alla gestione delle commesse per la società Abaco Team S.p.A. e per euro 619 mila dal decremento dovuto agli ammortamenti del periodo.

La vita utile dei programmi viene considerata non superiore a 3 anni per software applicativi generici e non superiore a 5 anni per i sistemi informativi aziendali.

La vita utile del software "Treeplat" è stata considerata superiore ai 5 anni.

#### *Immobilizzazioni in corso e acconti*

Il saldo al 31 dicembre 2018 pari ad euro 126 mila era riferito per euro 32 mila al costo sostenuto per l'implementazione del software "JD Edwards EnterpriseOne" per la Capogruppo e per euro 94 mila ai costi sostenuti per il software ormai concluso per la società Abaco Team S.p.A. relativo alla gestione delle commesse. Tali importi nel 2019 sono stati riclassificati nella voce *Software*.

Il saldo al 31 dicembre 2019 pari ad euro 131 mila è riferito:

- per euro 21 mila al costo sostenuto per l'implementazione del software "JD Edwards EnterpriseOne" per la Capogruppo;
- per euro 110 mila ai costi sostenuti per il software *market report* non ancora concluso per la società Tree Real Estate S.r.l.

Per le immobilizzazioni immateriali è stato predisposto un apposito prospetto supplementare, allegato alle presenti note, che indica, per ciascuna voce, i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti avvenuti nell'esercizio ed i saldi finali.

#### *Avviamenti*

Per maggiori dettagli sui valori degli avviamenti pari ad euro 7.639 mila, che sono relativi al Gruppo Tree Real Estate per euro 7.537 mila ed alla società Monety S.r.l. per euro 102 mila, derivante dall'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. relativo all'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa, si rimanda alla precedente Nota n. 2.

#### **Nota n. 4: Partecipazioni valutate ad equity**

La voce è composta dalle partecipazioni nella società Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) e nella società NPLs Re\_Solutions S.r.l.

La partecipazione di Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) è pari ad euro 772 ed è sostanzialmente allineata al valore del patrimonio netto della società, già tenuto conto dell'aumento di capitale deliberato dall'Assemblea di Wikire del 18 dicembre 2019.

La partecipazione di NPLs Re\_Solutions S.r.l. è iscritta per un valore pari ad euro 484 mila. Essendo venuto meno il controllo nel dicembre 2019, la partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l., precedentemente consolidata con il metodo dell'integrazione globale, è stata deconsolidata e valutata nel corrente bilancio al fair value (come prima iscrizione) la quota di partecipazione trattenuta dal Gruppo (34%), facendo emergere una plusvalenza di euro 450 mila. Il conto economico sino alla data di perdita del controllo è stato incluso in bilancio linea per linea e non riclassificato tra gli utili e perdite per attività discontinue, in quanto tale business è stato ritenuto non rilevante rispetto ai volumi complessivi del consolidato di Gruppo.

#### ***Informativa richiesta dall'IFRS 12 in relazione a "partecipazioni in accordi a controllo congiunto e società collegate".***

WIKIRE SRL (ora WIKICASA SRL)

Via Bernardo Quaranta n. 40

Quota di possesso 48,94% indirettamente tramite Abaco Team SpA

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

**Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2019 (IFRS 12.B12)**

(i) Attività correnti	2.416.027
(ii) Attività non correnti	761.571
(iii) Passività correnti	- 637.863
(iv) Passività non correnti	- 2.539.735
(v) Ricavi	1.213.031
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 375.031
(ix) Totale conto economico complessivo	- 375.031

**Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)**

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	2.196.308
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 271.186
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	- 250.153
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 180.616
(e) Interessi attivi	1
(f) Interessi passivi	- 9.926
(g) Imposte sul reddito	-

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2019 ha subito una svalutazione pari ad euro 184 mila, determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2019 (48,94%) al risultato del periodo 01/01/2019 – 31/12/2019 (negativo di euro 375 mila), conseguito dalla società collegata. Al 31 dicembre 2019 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 772 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2019.

La società Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) ha un'esposizione finanziaria verso il socio Abaco Team S.p.A. pari ad euro 271 mila, riferita al finanziamento fruttifero in essere regolato a tassi di mercato (Euribor 3 mesi + 2,00% di spread) e verso il nuovo socio Tecnomedia S.r.l. pari ad euro 250 mila, riferito al finanziamento fruttifero in essere anch'esso regolato a tassi di mercato (Euribor 3 mesi + 2,00% di spread) per una durata complessiva di 36 mesi a partire dalla data di erogazione 18 dicembre 2019. L'esposizione commerciale pari ad euro 181 mila è così composta: per euro 12 mila verso Gabetti Property Solutions S.p.A. e per euro 169 mila verso fornitori terzi, esclusivamente soggetti nazionali.

Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata, né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

Non vi sono restrizioni alla capacità di Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Abaco Team S.p.A..

**NPLs Re\_Solutions S.r.l.**

Via Bernardo Quaranta n. 40

Quota di possesso 34,00% diretta

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

**Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2019 (IFRS 12.B12)**

(i) Attività correnti	1.135.538
(ii) Attività non correnti	5.607
(iii) Passività correnti	- 973.321
(iv) Passività non correnti	- 146.681
(v) Ricavi	1.282.915
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	21.143
(ix) Totale conto economico complessivo	21.143

**Altre informazioni economico-finanziarie (IFRS 12.B13)**

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	129.279
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 122.035
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	-
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 76.103
(e) Interessi attivi	14
(f) Interessi passivi	- 1.997
(g) Imposte sul reddito	- 11.971

La società NPLs Re\_Solutions S.r.l. ha un'esposizione finanziaria verso il socio Gabetti Property Solutions S.p.A. pari ad euro 122 mila, riferita al finanziamento fruttifero in essere regolato a tassi di mercato (Euribor 3 mesi + 2,00% di spread). L'esposizione commerciale pari ad euro 830 mila è così composta: per euro 32 mila verso il socio Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 55 mila verso Abaco Team S.p.A., per euro 2 mila verso Patrigest S.p.A. e per euro 741 mila verso fornitori terzi, esclusivamente soggetti nazionali.

Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata, né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

Non vi sono restrizioni alla capacità di NPLs Re\_Solutions S.r.l. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Gabetti Property Solutions S.p.A..

**Nota n. 5: Attività fiscali differite**

	<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>Saldo 31.12.2018</b>
- Imposte anticipate - IRES	3.388	3.437
- Imposte anticipate - IRAP	56	59
<b>Attività fiscali differite</b>	<b>3.444</b>	<b>3.496</b>

Le imposte anticipate sono calcolate sulla base dell'ammontare complessivo delle differenze temporanee tra il valore di un'attività o di una passività secondo criteri civilistici e quello secondo criteri fiscali, applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

La voce include principalmente le imposte sulle differenze temporanee calcolate su fondi svalutazione crediti e sulle perdite fiscali delle società appartenenti al Gruppo e rientranti nel consolidato fiscale.

Alla data di bilancio, il Gruppo dispone di perdite pregresse non utilizzate per un ammontare complessivo pari ad euro 123.780 mila (euro 122.894 mila nel 2018).

Di tali perdite:

- sono iscritte in bilancio imposte differite attive con riferimento ad un ammontare di perdite pregresse utilizzabili (relative all'esercizio 2007 e 2008) per un importo corrispondente ad euro 6.124 mila;
- in via prudenziale non sono state iscritte in bilancio le imposte differite attive sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri su un ammontare complessivo pari ad euro 117.656 mila (euro 116.770 nel 2018) rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi, in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi attesi.

Dal punto di vista delle imposte differite attive, tali scelte prudenziali hanno comportato:

- la presenza in bilancio di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 1.470 mila (euro 1.470 mila nel 2018);
- la mancata iscrizione di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 28.237 mila al 31 dicembre 2019 (euro 28.025 mila nel 2018).

Per la descrizione analitica degli importi relativi alla fiscalità differita attiva si rimanda al prospetto allegato alle presenti note.

### Nota n. 6: Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine

Tale voce pari ad euro 4 mila include i crediti d'imposta utilizzabili ai fini IRAP, in cinque quote annuali di pari importo, derivanti dalla trasformazione dell'ACE (Aiuto alla Crescita Economica – Legge n. 116 del 11/8/14).

L'importo si riferisce alle quote per gli anni 2021 e 2022.

Si precisa che la quota del credito utilizzabile nel 2020, pari ad euro 14 mila, è stata classificata tra gli altri crediti tributari a breve termine.

### Nota n. 7: Altre attività a lungo termine

	<b>Saldo 31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
- Depositi cauzionali vari	<b>234</b>	181
- Fondo svalutazione su crediti immobilizzati	<b>-5</b>	<b>-5</b>
<b>Totale altre attività a MLT</b>	<b>229</b>	<b>176</b>

I depositi cauzionali vari sono costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale e dai depositi cauzionali riferiti al noleggio auto.

Si evidenzia che al 31 dicembre 2018 tra i depositi cauzionali era ricompreso un deposito riferito alla società NPLs Re\_Solutions S.r.l. per euro 3 mila deconsolidata nel mese di dicembre 2019.

Si precisa che il fondo svalutazione su crediti immobilizzati pari ad euro 5 mila è relativo alla svalutazione di alcuni depositi cauzionali in Professionecasa S.p.A. ritenuti di difficile esigibilità.

## ATTIVITA' CORRENTI

### Nota n. 8 Crediti commerciali ed altri crediti a breve termine

La voce crediti commerciali ed altri crediti a breve termine è così composta:

*Crediti verso clienti:*

	<b>Saldo 31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
- Clienti per mediazioni immobiliari	798	2.333
- Clienti per mediazioni finanziarie	251	130
- Clienti per attività di franchising	1.244	1.588
- Clienti per servizi tecnici	6.685	7.185
- Clienti per fatture da emettere	15.203	12.223
- Clienti per pratiche in contenzioso	7.016	6.905
- Altri	205	263
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>31.402</b>	<b>30.627</b>
<b>Totale fondi svalutazione crediti</b>	<b>-7.359</b>	<b>-7.391</b>
<b>Totale crediti netti verso clienti</b>	<b>24.043</b>	<b>23.236</b>

L'incremento netto pari ad euro 807 mila è dovuto principalmente a maggiori crediti per fatture da emettere parzialmente compensato da minori crediti per mediazioni immobiliari e a minori crediti per servizi tecnici.

I crediti per fatture da emettere verso terzi si riferiscono principalmente ai servizi tecnici.

I fondi svalutazione crediti sono stati calcolati per rappresentare un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa. La svalutazione collettiva si è basata su trend storici delle perdite rilevate sulle diverse tipologie di credito.

Si precisa che al 31 dicembre 2018 tra i crediti verso clienti e nei fondi svalutazione crediti erano ricompresi i valori della società NPLs Re\_Solutions S.r.l. deconsolidata nel mese di dicembre 2019 rispettivamente pari ad euro 978 mila ed euro -29 mila.

Per il dettaglio suddiviso per tipologia, rischio e scadenza si rimanda alla successiva nota n. 34.



*Altri crediti a breve termine:*

	<b>Saldo 31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
- Risconti attivi	<b>1.000</b>	981
- Altri crediti	<b>973</b>	1.309
- Acconti a fornitori	<b>197</b>	144
- Crediti verso dipendenti	<b>29</b>	31
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>2.199</b>	<b>2.465</b>

La voce *altri crediti* si è decrementata per euro 336 mila, principalmente a seguito della decorrenza nell'esercizio 2019 dell'aumento di capitale in Professionecasa S.p.A. il cui versamento anticipato è stato registrato nel 2018 e classificato in tale voce; ciò ha determinato una riduzione nel 2019 per euro 407 mila. Vi sono poi maggiori crediti rilevati nella società Abaco Team S.p.A. per euro 60 mila, soprattutto legati alla rifatturazione di spese vive sostenute su alcune commesse.

Si precisa che al 31 dicembre 2018 nella voce *risconti attivi* era ricompreso il valore riferito alla società NPLs Re\_Solutions S.r.l. deconsolidata nel mese di dicembre 2019 pari ad euro 8 mila.

*Crediti tributari:*

	<b>Saldo 31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
- Erario c/IVA	<b>135</b>	92
- Altri crediti tributari	<b>844</b>	743
<b>Totale fondo svalutazione su crediti tributari</b>	<b>-218</b>	-214
<b>Totale altri crediti tributari</b>	<b>761</b>	<b>621</b>

I crediti verso l'Erario per IVA sono immediatamente ed integralmente recuperabili con l'eventuale debito IVA dei mesi successivi, pertanto sono considerabili a breve termine e non suscettibili né di attualizzazione né di svalutazione.

Gli altri crediti tributari sono prevalentemente composti da crediti IRES (derivanti da crediti a rimborso e ritenute d'acconto subite) e da crediti IRAP.

Tra i crediti IRAP è stato iscritto il credito derivante dalla trasformazione dell'ACE per i quinti residui utilizzabili nel 2020 per un totale di euro 14 mila. La voce include anche i crediti IRAP derivanti dalla trasformazione dell'ACE del 2014 e non utilizzati in quanto, essendo scadute le cinque rate costanti, il credito non utilizzato è diventato illimitatamente utilizzabile a partire dal 2019. La quota residua post-utilizzo 2019 è pari ad euro 121 mila.

Si precisa che la quota di credito di spettanza della Capogruppo, pari ad euro 113 mila, è stata interamente svalutata mediante l'iscrizione di un fondo svalutazione crediti a breve di pari importo in quanto si ritiene poco probabile l'esistenza in futuro di redditi imponibili ai fini IRAP.

Il fondo svalutazione crediti tributari, pari ad euro 218 mila, comprende anche la parziale svalutazione di altri crediti tributari in quanto è incerta la loro totale recuperabilità.

Si precisa che al 31 dicembre 2018 nella voce *erario c/IVA* era ricompreso il credito IVA della società NPLs Re\_Solutions S.r.l. deconsolidata nel mese di dicembre 2019 pari ad euro 33 mila.

#### Nota n. 9: Altri crediti finanziari a breve termine

La voce altri crediti finanziari a breve termine è così composta:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
<b>Finanziamenti ad altri BT</b>	<b>2.099</b>	<b>2.462</b>
Crediti per operazioni di locazione finanziaria	230	230
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-224	-223
<b>Totale crediti per operazioni di locazione fin.</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Crediti per mutui concessi	108.301	107.871
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-102.131	-101.361
Fondi svalutazione crediti	-4.084	-3.828
<b>Totale crediti per mutui concessi</b>	<b>2.086</b>	<b>2.682</b>
<b>Totale altri crediti finanziari BT</b>	<b>4.191</b>	<b>5.151</b>

Le attività finanziarie a breve termine verso altri sono rappresentate dalla nuova polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1,7 milioni (la polizza precedente è stata totalmente riscattata nell'esercizio per 1,7 milioni) sulla quale sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 6 mila (al lordo delle ritenute fiscali), dal finanziamento verso la società *Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.)* detenuto dalla società Abaco Team S.p.A. pari ad euro 271 mila e dal finanziamento verso la società NPLs Re\_Solutions S.r.l. detenuto dalla Capogruppo pari ad euro 122 mila, esclusa dall'area di consolidamento integrale a seguito della parziale cessione della partecipazione avvenuta nell'esercizio.

La voce crediti per mutui concessi comprende la quota a breve termine dei crediti verso la clientela per operazioni di mutuo, concessi per acquisto o ristrutturazione di immobili, assistiti da garanzie ipotecarie.

Nel corso dell'esercizio tale voce ha subito un naturale decremento dovuto ad incassi e chiusure di crediti per passaggi a perdita.

Per il dettaglio relativo alla scadenza dei crediti per mutui ed al loro *fair value* si rimanda alla successiva Nota n. 34.

### **Nota n. 10: Cassa e disponibilità liquide**

Al 31 dicembre 2019 la voce risulta pari ad euro 6.918 mila, in aumento di euro 69 mila rispetto ad euro 6.849 mila di fine esercizio precedente, comprensiva di euro 26 mila di assegni.

Si evidenzia che al 31/12/2018 era ricompreso il valore riferito alla società NPLs Re\_Solutions S.r.l. deconsolidata nel mese di dicembre 2019 pari ad euro 128 mila.

### **Posizione finanziaria netta**

#### *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 nel 2019 dell'IFRS 16 e quella “effettiva”, senza quest'ultimo effetto, ai fini di una migliore comparabilità con i dati dell'esercizio precedente (non modificati in ossequio al metodo di transizione prescelto):

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cassa	140	72
Depositi bancari e postali	6.752	6.694
Titoli e attività finanziarie correnti	26	83
Crediti finanziari correnti	2.099	2.462
<b>Liquidità</b>	<b>9.017</b>	<b>9.311</b>
Debiti verso banche	-13.182	-1.204
Debiti e passività finanziarie correnti	-1.556	0
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-14.738</b>	<b>-1.204</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-5.721</b>	<b>8.107</b>
Debiti verso banche	-1.138	-16.540
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-1.138</b>	<b>-16.540</b>
<b>Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)</b>	<b>-6.859</b>	<b>-8.433</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.735	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.353	0
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-5.088</b>	<b>0</b>
<b>Posizione finanziaria netta (contabile)</b>	<b>-11.947</b>	<b>-8.433</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2019 ammonta ad euro 11,9 milioni, composto per euro 1,1 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 14,7 milioni da debiti bancari/altri finanziatori a breve termine, al netto di euro 9,0 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 5,1 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

Nel corso dell'esercizio è stato riclassificato l'importo di euro 1,5 milioni dai debiti verso banche ai debiti e passività finanziarie correnti, a seguito della cessione da parte di Banca Intesa di parte dei crediti vantati verso il Gruppo Gabetti, disciplinati dall'Accordo di Ristrutturazione dei debiti del 2013, a Kerma SPV S.r.l.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 6,9 milioni, in miglioramento rispetto ad euro 8,4 milioni del 31 dicembre 2018. 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) imputabile alla riclassifica parziale di euro 2,3 milioni registrata al 31 dicembre 2018 dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia 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/altri finanziatori 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 dicembre 2019 l’indebitamento netto residuo “effettivo” (ossia senza l’effetto di IFRS 16) del Gruppo Gabetti, riferito all’attività *core* dei Servizi, risulta pari ad euro 4,4 milioni (euro 5,2 milioni al 31 dicembre 2018).

Nel corso del 2019 l’indebitamento finanziario netto “effettivo” è migliorato, in linea con le previsioni, di euro 1,6 milioni rispetto alla fine dell’esercizio precedente a seguito di:

- una riduzione conseguente all’esecuzione mediante compensazione crediti, dell’aumento di capitale sociale di euro 0,8 milioni relativo ai crediti NPL, riservato agli istituti di credito/altri finanziatori titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti;
- generazione di liquidità dell’attività corrente per euro 0,8 milioni dell’esercizio (senza considerare la rata minima di euro 0,5 milioni che ha impatto nullo sulla PFN).

Senza impatti sulla posizione finanziaria netta nel periodo sono stati inoltre liquidati oneri finanziari di competenza 2018 per euro 0,1 milioni ed è stata pagata la prima rata per euro 0,6 milioni relativa al debito sorto nei confronti degli Istituti di Credito pari ad euro 2,3 milioni, legato alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato verso la BU Investment (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 31 dicembre 2019 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell’ambito dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 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.

---

## **PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'**

### **CAPITALE SOCIALE E RISERVE**

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in dettaglio negli allegati. Di seguito commentiamo le principali voci.

#### **Nota n. 11: Capitale sociale**

In data 16 dicembre 2019 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013, relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici n. 304.683 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di euro 779.988,48.

Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria A dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad euro 34.000,00 a capitale sociale e quanto ad euro 745.988,48 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 29 gennaio 2020 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale NPL.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato passa da euro 14.733.000,00 ad euro 14.767.000,00, suddiviso in numero 59.395.602 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

#### **Nota n. 12: Altre riserve, utili/perdite a nuovo e utile/perdita del Gruppo**

Nel corso dell'esercizio le altre riserve e gli utili/perdite a nuovo si sono decrementati complessivamente di euro 731 mila, principalmente a seguito:

- dell'avvenuta iscrizione al registro imprese dell'aumento di capitale sociale NPL 2018 per euro 48 mila,
- del riporto a nuovo della perdita dell'esercizio precedente per euro 1.325 mila,
- dalle perdite attuariali sul TFR per euro 128 mila,
- altre variazioni per euro 10 mila,

compensati da:

- gli aumenti di capitale NPL per l'importo di euro 746 mila,
- la riserva c/aumento capitale sociale NPL 2019 per l'importo di euro 34 mila.

#### Nota n. 13: Patrimonio netto di terzi

Al 31 dicembre 2019 tale voce è pari ad euro 253 mila ed accoglie il capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi per euro 269 mila e la perdita dell'esercizio di competenza di terzi per euro 16 mila.

### PASSIVITA' NON CORRENTI

#### Nota n. 14: Debiti per finanziamenti a lungo termine

	<b>Saldo 31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
Finanziamenti Bancari MLT	<b>1.138</b>	16.540
Altri finanziamenti MLT	<b>3.353</b>	0
<b>Totale debiti per finanziamenti a lungo termine</b>	<b>4.491</b>	<b>16.540</b>

Al 31 dicembre 2019 la voce è riferita, per euro 1.138 mila, alla quota parte a medio-lungo termine imputabile alla riclassifica parziale di euro 2,3 milioni registrata al 31 dicembre 2018 dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4,5 milioni) e, per euro 3.353 mila, alla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16.

Tale voce, al netto dell'effetto sopra indicato derivante dall'applicazione dell'IFRS 16, si è decrementata rispetto al 2018 di euro 15.402 mila, a seguito della conversione di parte del debito chirografario di categoria A – NPL per euro 780 mila, alla liquidazione della rata minima sul debito chirografario di categoria B per euro 500 mila, al pagamento della prima rata di euro 569 mila relativa all'escussione della garanzia prestata a favore della BU Investment e principalmente alla riclassifica del debito residuo categoria A e categoria B in essere al 31 dicembre 2019 relativo all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 da finanziamento a lungo termine a finanziamento a breve termine in quanto la scadenza di tali debiti è il 31 dicembre 2020.

Al 31 dicembre 2019 il tasso medio annuo d'interesse del Gruppo Gabetti sui finanziamenti a lungo termine è stato pari allo 0,71%.

Ad oggi non risulta nessun debito finanziario scaduto e non vi sono elementi relativi all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 non rispettati.

### Nota n. 15: Passività fiscali differite

	<b>Saldo 31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
- Fondi per imposte differite - IRES	307	314
- Fondi per imposte differite - IRAP	27	27
<b>Totale passività fiscali differite</b>	<b>334</b>	<b>341</b>

I principali elementi che compongono le imposte differite passive e la loro movimentazione durante l'esercizio in corso sono esposti nel prospetto di dettaglio allegato.

### Nota n. 16: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include il TFR di tutte le società del Gruppo.

	<b>Saldo 31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
<b>Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro</b>	<b>1.914</b>	<b>1.758</b>

La tabella esposta di seguito evidenzia la movimentazione avvenuta nell'esercizio:

<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>1.758</b>
- Quota maturata nell'esercizio	573
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-183
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-280
- Indennità liquidate nell'esercizio	-119
- Utilizzo per imposta sostitutiva	-1
- Utili/perdite attuariali	168
- Cambio di perimetro	-2
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>1.914</b>

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2019 sono state le seguenti:



---

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato;
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2019

- frequenza anticipazioni 2,10%
- frequenza turnover 12,50%

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

Lo scenario economico-finanziario utilizzato per la valutazione viene descritto dalla seguente tabella:

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,37%
Tasso annuo di inflazione	1,20%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	2,40%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx eurozone Corporates AA con duration 7-10 rilevato alla data della valutazione.

L'impatto IAS iscritto a conto economico è stato pari ad euro 88 mila positivi.

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste nel piano

**Tabella 7.1: Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 Dicembre 2019**  
**Defined Benefits of Obligation (DBO) al 31.12.2019**

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Agency	216.166,55	212.273,49	211.256,20	217.235,61	213.298,19	215.198,19
Gabetti Property	602.176,70	591.061,44	588.228,57	605.160,44	593.716,05	599.721,05
Tree Real Estate	105.363,75	103.214,98	102.790,40	105.811,52	103.806,25	104.803,25
Gabetti Franch.	102.319,54	100.380,65	99.800,53	102.931,66	100.772,60	101.972,60
Profess. Casa	78,83	77,17	76,67	79,36	77,41	78,67
Patrigest	79.572,61	77.849,53	77.430,48	80.019,54	78.149,34	79.330,41
Abaco	746.298,10	731.424,10	728.959,54	748.916,78	734.378,01	743.671,01
Profess Casa RM	5.593,95	5.437,60	5.422,62	5.610,25	5.470,16	5.565,09
Monety	61.272,63	59.876,97	59.729,35	61.432,42	60.442,72	60.723,25
Profess Casa MI	4.564,40	4.442,73	4.430,94	4.577,25	4.486,31	4.523,04
Profess Casa TO	5.452,89	5.302,49	5.287,83	5.468,87	5.342,72	5.416,18
Gabetti LAB	3.979,59	3.942,65	3.940,27	3.981,66	3.953,86	3.968,59
Profess Casa VR	680,55	680,55	680,55	680,55	680,55	680,55
Profess Casa CA	945,68	945,68	945,68	945,68	945,68	945,68
<b>Totale</b>	<b>1.888.979,65</b>	<b>1.942.851,59</b>	<b>1.934.465,47</b>	<b>1.896.910,02</b>	<b>1.905.519,85</b>	<b>1.926.598,87</b>

Tabella 7.2: Service Cost e Duration

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Agency	7.688,96	6,98
Gabetti Property	14.178,85	6,99
Tree Real Estate	7.679,56	7,95
Gabetti Franch.		6,66
Profess. Casa		7,30
Patrigest	13.220,87	10,24
Abaco	79.188,70	8,40
Profess Casa RM	1.913,47	11,28
Monety	23.479,55	10,54
Profess Casa MI	2.043,44	11,61
Profess Casa TO	2.044,42	11,63
Gabetti LAB	4.410,55	9,63
Profess Casa VR	478,16	1,00
Profess Casa CA	478,16	1,00
<b>Totale</b>	<b>156.804,69</b>	

Anni	Erogazioni previste
1	364.598,98
2	269.637,80
3	219.498,81
4	207.159,01
5	187.302,80

### Nota n. 17: Fondi a lungo termine

Trattasi del fondo rischi ed oneri per euro 2.223 mila relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del Piano 2013 – 2016 e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili.

In data 1 agosto 2019 Marcegaglia Investments S.r.l. ha comunicato a Gabetti Property Solutions S.p.A. di aver acquistato parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione, e precisamente crediti chirografari per un importo di circa euro 40,1 milioni.

In forza dell'acquisto di detti crediti chirografari, Marcegaglia Investments S.r.l. è subentrata a far data dal 31 luglio 2019 in tutti i diritti ed obblighi vantati dagli istituti creditori cedenti ai sensi della suddetta Fideiussione.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, infine, comunicato che in merito alla eventuale escussione della fideiussione ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei crediti sia ipotecari che chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

### PASSIVITA' CORRENTI

#### Nota n. 18: Debiti commerciali ed altre passività a breve termine

	<b>Saldo 31.12.2019</b>	<b>Saldo 31.12.2018</b>
- Per fatture ricevute	6.174	6.281
- Per fatture da ricevere	7.712	6.554
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>13.886</b>	<b>12.835</b>
- Debiti verso dipendenti	1.519	1.644
- Altri debiti	298	733
- Altri ratei	0	1
- Altri risconti	1.911	1.713
- Debiti verso clienti	215	160
- Debiti verso l'Erario c/IVA	7	288
- Altri debiti tributari	36	23
- Debiti verso l'Erario c/Ritenute	514	503
- Debiti verso Ist.di Assist.e Previdenza	1.109	1.082
<b>Totale altri debiti</b>	<b>5.609</b>	<b>6.147</b>
<b>Totale debiti commerciali ed altre passività BT</b>	<b>19.495</b>	<b>18.982</b>

I debiti verso fornitori sono principalmente di natura commerciale per le forniture di beni e di servizi.

I debiti verso dipendenti si riferiscono a rimborsi spese, incentivazione variabile, ferie e riposi compensativi maturati e quote di quattordicesima.

I debiti verso clienti riflettono principalmente gli anticipi effettuati da clienti acquirenti, venditori e locatari nel settore dell'intermediazione immobiliare e gli acconti versati da altri clienti.

I debiti verso Istituti di assistenza e previdenza sono rappresentati principalmente da debiti per contributi verso INPS e verso INAIL, relativi al mese di dicembre 2019.

Si precisa che al 31/12/2018 erano ricompresi i valori riferiti alla società NPLs Re\_Solutions S.r.l. deconsolidata nel mese di dicembre 2019 e più precisamente euro 573 mila nella voce debiti verso fornitori, euro 19 mila nella voce debiti verso dipendenti, euro 9 mila nella voce debiti verso l'Erario c/ritenute ed euro 17 mila nella voce debiti verso Istituti di Assistenza e Previdenza.

### ***Posizioni debitorie scadute***

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 2.787 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 271 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

L'attività connessa alla gestione del capitale circolante prosegue in modo regolare ed incassi e pagamenti avvengono in maniera ordinaria.

Non vi sono nuove posizioni rilevanti o significative posizioni pendenti da segnalare.

Non si segnalano sospensioni di servizi.

### **Nota n. 19: Debiti per imposte sul reddito**

Tale voce pari ad euro 64 mila al 31 dicembre 2019 accoglie il debito per imposta IRAP per alcune società del Gruppo, parzialmente compensato con i crediti della stessa natura.

Al 31/12/2018 era ricompreso il debito per IRAP pari ad euro 2 mila riferito alla società NPLs Re\_Solutions S.r.l. deconsolidata nel mese di dicembre 2019.

## Nota n. 20: Debiti finanziari a breve termine

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
- Finanziamenti bancari	<b>13.181</b>	1.204
- Altri finanziamenti	<b>3.292</b>	0
<b>Totale debiti finanziari a BT</b>	<b>16.473</b>	<b>1.204</b>

Al 31 dicembre 2019 i finanziamenti bancari pari ad euro 13.181 mila si riferiscono alla quota a breve ricompresa nell'Accordo di Ristrutturazione del Debito. Tale voce si è incrementata per euro 11.977 mila a seguito della riclassifica della voce "debiti finanziari a medio lungo termine" così come descritto alla nota n. 14.

In data 25 novembre 2019 la società Kerma SPV S.r.l. è divenuta piena e legittima titolare di un portafoglio di crediti di cui era originario creditore Intesa Sanpaolo S.p.A., tra cui quello vantato nei confronti di Gabetti Property Solutions S.p.A., a seguito e per effetto di un contratto di cessione di crediti di cui è stato dato avviso ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della L. 130/99 e art. 58 del Testo Unico Bancario, mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 138 del 23 novembre 2019. Il valore del debito ceduto, comprensivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2019, è pari ad euro 1.550 mila ed è ricompreso tra gli altri finanziamenti. Tale voce comprende inoltre la quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2019 relativo all'applicazione del principio contabile IFRS 16 pari ad euro 1.736 mila e il debito verso un socio nella società Professionecasa Milano S.r.l. pari ad euro 6 mila.

## Nota n. 21: Fondi per rischi ed oneri

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
- Altri fondi rischi	<b>186</b>	45
<b>Totale fondi rischi ed oneri</b>	<b>186</b>	<b>45</b>

La voce fondi rischi ed oneri nel corso dell'esercizio 2019 si è incrementata di euro 141 mila soprattutto a seguito dello stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti a Gabetti Agency S.p.A. per euro 371 mila, per copertura di costi relativi a controversie legali riferiti a Gabetti Agency S.p.A. per euro 79 mila, al netto della chiusura di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferite a Gabetti Agency S.p.A. per euro 309 mila. Tale voce è rappresentata dallo stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti a Gabetti Agency S.p.A. per euro 62 mila e ad Abaco Team S.p.A. per euro 20 mila, dallo stanziamento per copertura di controversie diverse riferite a Gabetti Agency S.p.A. per euro 79 mila e dallo stanziamento

residuo per la copertura di avvisi bonari INPS per il ritardato versamento di un contributo di licenziamento riferito alle procedure del 2013, oltre a sanzioni ed interessi, per euro 25 mila.

Tali accantonamenti si prevede possano essere utilizzati nel breve periodo, compatibilmente con l'esito delle cause o la chiusura delle procedure tuttora in corso; essi rappresentano la miglior stima dell'onere alla data di redazione del presente bilancio.

Tali fondi non sono stati attualizzati in quanto l'effetto non è significativo.

La movimentazione dei fondi per rischi ed oneri è la seguente:

<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	
Saldo al 01/01/2019	45
- accantonamenti dell'esercizio	450
- utilizzi per oneri	-309
<b>Totale fondi per rischi ed oneri al 31/12/2019</b>	<b>186</b>

## ALTRE INFORMAZIONI

### *Consolidato fiscale*

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. nell'anno 2011 (incorporata in Cifin S.p.A. a sua volta incorporata nella società Investment & Development S.p.A.) le perdite residue prodotte dalla "Consolidata" sono rimaste nella disponibilità della "Consolidante" Gabetti Property Solutions S.p.A..

In caso di effettivo utilizzo di tali perdite da parte della "Consolidante", ovvero nel momento in cui tali perdite avrebbero potuto essere utilizzate da Investment & Development S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A. si impegna a riconoscere a Investment & Development S.p.A. il credito per imposta che ne deriverà.

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2019, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 85 mila.

In caso di cessazione di almeno una delle società, le perdite che non fossero utilizzate, non andrebbero più indennizzate.

### **Fidejussioni**

Gabetti Property Solutions S.p.A. si era costituito fideiussore a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. relativamente all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Investment Services S.p.A. in liquidazione (per accollo del debito da Cifin S.p.A. ceduta in data 1 ottobre

2012 a Investment Services S.p.A. in liquidazione, su fido originario rilasciato a Brunilde S.p.A., società fusa per incorporazione in Cifin S.p.A.), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni.

In data 1 agosto 2019 Marcegaglia Investments S.r.l. ha comunicato a Gabetti Property Solutions S.p.A. di aver acquistato parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione, e precisamente crediti chirografari per un importo di circa euro 40,1 milioni.

In forza dell'acquisto di detti crediti chirografari, Marcegaglia Investments S.r.l. è subentrata a far data dal 31 luglio 2019 in tutti i diritti ed obblighi vantati da Intesa Sanpaolo S.p.A. ai sensi della suddetta Fideiussione.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, inoltre, comunicato che a partire dalla data del 31 luglio 2019, l'importo massimo garantito dalla fideiussione deve intendersi pari ad euro 420 mila.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, infine, comunicato che in merito alla eventuale escussione della fideiussione ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei crediti sia ipotecari che chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Sulla base degli elementi a disposizione, allo stato, si ritiene tale attivazione possibile e quindi ne viene data *disclosure* in questa sessione.

### **Titoli di terzi**

Al 31 dicembre 2019 i titoli di terzi depositati presso le Società del Gruppo sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro mille per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso Banca Carige S.p.A.
- Gabetti Agency S.p.A. - euro 1.865 mila per depositi di clienti immobiliari.

### **Garanzie**

- Al 31/12/2019 sussiste una garanzia per l'importo massimo di euro 260 mila, oltre le indicizzazioni, su un immobile condotto in locazione dal Gruppo a tutela della proprietà, che opererà al verificarsi di determinate condizioni contrattualmente previste.



## Passività potenziali

Il Gruppo ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie di Irpeg e Ilor per annualità remote per le quali i rischi fiscali non sono quantificabili o il contraddittorio è in corso di trattazione. Trattasi nello specifico delle seguenti posizioni.

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. per incorporata LA GAIANA S.P.A. OLD  
Nel corso del 2011 sono stati notificati alla società alcuni avvisi di fissazione di udienza in Commissione Tributaria Centrale - Sezione di Genova - relativamente a contenziosi di anni remoti relativi a società a suo tempo incorporate; tali vertenze sono state estinte con la definizione liti pendenti, ad eccezione delle posizioni, tecnicamente non definibili, indicate di seguito:

- Società Ligure Armamento udienza 9.5.2011 per IRPEG ILOR 1974: decisione CTC ha confermato le precedenti decisioni di 1° e 2° grado. Maggior IRPEG circa 27.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre a sanzioni e interessi;
- Società Ligure Armamento estinto il giudizio in CTC, passata in giudicato la decisione della CT di 2° grado. Maggior IRPEG 1976 di circa 4.637 euro, oltre a sanzioni e interessi.

### MONETY S.R.L.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano

In data 3 luglio 2018 la società ha ricevuto un invito a comparire per l'instaurazione del contraddittorio ed eventuale definizione dell'accertamento in relazione alla cessione del ramo d'azienda costituito dall'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa dalla società Finitalica s.r.l. alla società Monety s.r.l.

Contestazione: l'Ufficio ha rettificato in aumento, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, il valore complessivo di cessione del ramo d'azienda relativo all'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa, ceduto per un corrispettivo pari ad euro 250.000, rideterminandolo in euro 1.905.374.

Maggiore imposta ed interessi richiesti: euro 51.261,04;

In data 18 luglio 2018 le parti hanno incontrato in contraddittorio l'Ufficio e nel corso dell'incontro hanno precisato che la scelta e la metodologia operata dal perito per la valutazione del ramo d'azienda ceduto sono idonee al caso specifico.

In data 25 ottobre 2018, vista la documentazione prodotta dalle parti, l'Ufficio ha rettificato il valore complessivo del ramo d'azienda ceduto, rideterminandolo in euro 1.610.070 e richiedendo una maggiore imposta pari ad euro 40.802 e sanzioni pari ad euro 13.601.

Stato: avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n. 2017 1T 038377 000 la società ha notificato alla controparte Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano in data 17 gennaio 2019 ricorso con istanza di reclamo e proposta di mediazione ai sensi dell'art. 17 bis del D. Lgs. 546/92. A seguito del ricevimento di una proposta di mediazione con riduzione delle sole sanzioni, la società in data 13 maggio 2019 ha depositato il ricorso presso la commissione tributaria provinciale di Milano.

Con sentenza depositata il 5 febbraio 2020 la Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha accolto il ricorso di Monety S.r.l. e compensato tra le parti le spese di giudizio.

Per le pratiche di cui sopra, i cui valori non appaiono significativi, non sono appostati a bilancio, allo stato attuale, crediti per imposte provvisoriamente pagate, né fondi rischi, e non sono stati recuperati dati su iscrizioni a ruolo e pagamenti effettuati.

---

**CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO**
**Nota n. 22: Ricavi**

Il dettaglio della voce Ricavi risulta essere il seguente:

	<b>Anno 2019</b>	Anno 2018
- Intermediazione immobiliare	<b>13.006</b>	11.557
- Fees e royalties da franchising	<b>8.949</b>	8.663
- Segnalazioni di mutui e leasing	<b>3.720</b>	2.346
- Valutazioni immobiliari	<b>3.453</b>	4.305
- Servizi tecnici e altri servizi immobiliari	<b>23.083</b>	18.707
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>52.211</b>	<b>45.578</b>

Tutti i ricavi sono stati conseguiti in Italia sebbene fatturati anche a clienti esteri. Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto esposto in relazione sulla gestione.

Relativamente all'applicazione dell'IFRS 15, la seguente tabella riassume i principali servizi offerti dal Gruppo e la natura e relativi termini per l'adempimento delle performance obligation.

Per le prestazioni over time (OT) sono indicati gli esercizi in cui il ricavo verrà rilevato a conto economico sulla base della durata contrattuale e inclusi tra i riscotti passivi.

Servizi	Natura e termini dell'adempimento	Importo	In time (IT) - Over time (OT)	In time (IT) - Over time (OT)			
				2019	2020	2021	2022
Provvigioni intermediazione	Provvigioni di intermediazione rete diretta - La provvigione matura alla notifica dell'accettazione del venditore fatta all'acquirente, salvo previsioni diverse contenute nei contratti tra le parti. Analoghe provvigioni sono contrattualizzate anche per i contratti di intermediazione alla locazione e possono contenere clausole di variabilità denominate "incentive fee", che di norma prevedono provvigioni più alte per le intermediazioni andate a buon fine nei primi mesi di contratto.	13.006	IT				
Up front FEE	"Up front fee" rete diretta e franchising - Nei contratti con clienti "Corporate", in particolare con durata pluriennale, possono essere previste delle commissioni di ingresso che vengono riconosciute nei conti economici lungo la durata contrattuale. Fee d'ingresso affiliazione rete in franchising (intermediazione) - Si tratta di compensi non rimborsabili che vengono richiesti ai nuovi affiliati all'atto della sottoscrizione del contratto. Tali fee d'ingresso sono registrate in parte direttamente a P&L nell'anno di fatturazione (laddove correlate a specifiche performance obligation adempite in concomitanza della stipula del contratto) e in parte vengono spalmate lungo la durata contrattuale (mediamente assunta di 5 anni).	1.041	IT/OT	76	76	76	76
Royalties	Royalty mensile di affiliazione alla rete in franchising - Si tratta di un canone fisso fatturato mensilmente per l'intera durata del contratto (mediamente 5 anni).	7.844	IT				
Servizi Tecnici	Servizi tecnici in ambito immobiliare - Trattasi di servizi peritali e consulenze tecniche che si esauriscono con la consegna delle relazioni a consumazione del lavoro svolto. Il ricavo viene registrato quando il servizio è completato. Possono comprendere anche canoni fissi relativi a servizi di property o facility management	26.536	IT				
Ricavi per intermediazione mutui	Ricavi per intermediazione mutui - Si tratta di corrispettivi per intermediazione e segnalazione di prodotti finanziari (mutui e connesse assicurazioni). Il ricavo matura nel momento in cui la segnalazione è andata a buon fine (stipula del contratto di mutuo).	3.720	IT				
Altri	Altri - Voci di ricavo residuali, prevalentemente legate a servizi accessori alle reti franchising	64	IT				
		<b>52.211</b>		<b>76</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>76</b>

## Nota n. 23: Altri proventi

La voce Altri proventi risulta in dettaglio così composta:

	Anno 2019	Anno 2018
- Affitti attivi	3	0
- Risarcimento danni clienti su interm. imm.re	37	5
- Contributi pubblicità su intermed. imm.re	70	164
- Rimborsi spese da clienti	114	239
- Sopravvenienze attive	241	732
- Altri proventi	756	540
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.221</b>	<b>1.679</b>

Il decremento degli altri ricavi e proventi è principalmente riferito a minori sopravvenienze attive.

## Nota n. 24: Costi del personale

Al 31 dicembre 2019 il costo del personale ammonta ad euro 12.747 mila e si incrementa rispetto all'anno precedente di euro 330 mila, soprattutto a seguito dell'incremento del numero dei dipendenti come di seguito riportato.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2019	Anno 2018
Salari e stipendi	9.192	8.970
Oneri sociali	2.981	2.833
Accantonamento TFR	573	613
Altri costi per personale	1	1
<b>Costi del personale</b>	<b>12.747</b>	<b>12.417</b>

Di seguito la suddivisione del personale dipendente per categoria:

	31.12.2019	31.12.2018
- Dirigenti	12	12
- Quadri	26	25
- Impiegati	154	150
- Portieri	33	35
<b>Totale dipendenti</b>	<b>225</b>	<b>222</b>

	Media giornaliera 2019	Media giornaliera 2018
- Dirigenti	12	12
- Quadri	25	26
- Impiegati	148	142
- Portieri	34	35
<b>Totale dipendenti</b>	<b>219</b>	<b>215</b>

## Nota n. 25: Ammortamenti e svalutazioni

Si riepiloga qui di seguito il dettaglio degli ammortamenti e delle svalutazioni per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2019	Anno 2018
<b><u>Ammortamenti</u></b>		
Diritto d'uso immobili	1.470	0
Diritto d'uso automezzi	212	0
Mobili e attrezzature ufficio	53	44
Macchine elettroniche	53	44
Altre immobilizzazioni materiali	4	4
Migliorie beni di terzi	155	107
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.947</b>	<b>199</b>
Concessioni, licenze, marchi	208	209
Software	619	445
Altre immobilizzazioni immateriali	0	324
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</b>	<b>827</b>	<b>978</b>
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>2.774</b>	<b>1.177</b>

L'incremento di tale voce è dovuto principalmente all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 che ha portato a maggiori costi per ammortamento riferiti al diritto d'uso immobili pari ad euro 1.470 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 212 mila.

Si precisa che nel 2019 non è più presente l'ammortamento dell'*asset allocation* sulla rete commerciale di Tree Real Estate tra le altre immobilizzazioni immateriali in quanto completamente ammortizzato sin dall'esercizio precedente.

## Nota n. 26: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2019	Anno 2018
- Costi pubblicitari	1.389	1.542
- Provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori	8.769	6.446
- Consulenze professionali	2.020	1.867
- Consulenze legali	531	619
- Emolumenti amministratori e sindaci	1.333	1.359
- Lavorazioni esterne (costi per commessa)	13.817	12.031
- Postali, telefoniche ed energia	345	380
- Assicurazioni	230	223
- Servizi per il personale	891	814
- Pulizia uffici	112	112
- Manutenzioni e riparazioni ordinarie	1.027	955
- Oneri bancari	88	77
- Meeting e formazione	276	236
- Altri costi	1.901	1.653
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>32.729</b>	<b>28.314</b>

La voce costi per servizi si è incrementata di euro 4.415 mila principalmente con riferimento alla voce lavorazioni esterne per le società Abaco Team S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Patrigest S.p.A., NPLs RE\_Solutions S.r.l. e Gabetti LAB S.r.l., (+1.786 mila) e alle provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori in aumento di euro 2.323 mila conseguentemente all'incremento dei ricavi, all'aumento degli altri costi (+248 mila) soprattutto legati alla gestione degli eventi in Gabetti LAB S.r.l., ai costi per servizi al personale (+77 mila), ai costi per manutenzioni e riparazioni ordinarie (+72 mila), alle consulenze professionali (+153 mila), ai costi per meeting e formazione (+40 mila) e ai costi per oneri bancari (+11 mila). Di contro, si registra un decremento dei costi pubblicitari (-153 mila), dei costi per consulenze legali (-89 mila), dei costi per utenze (-36 mila) e dei costi per emolumenti amministratori e sindaci (-26 mila).

I costi per pubblicità sono riconducibili prevalentemente alla pubblicità istituzionale di Gabetti Agency S.p.A. e del Gruppo Tree Real Estate.

Le consulenze professionali sono composte da consulenze amministrative e audit bilancio per euro 433 mila, da consulenze tecniche immobiliari per euro 891 mila e da altre consulenze per euro 1.260 mila.

La voce servizi per il personale ricomprende i rimborsi spese dipendenti e i ticket restaurant.

**Nota n. 27: Altri costi operativi**

	<b>Anno 2019</b>	<b>Anno 2018</b>
Godimento beni di terzi		
- Canoni di locazione immobili	412	1.614
- Noleggio di autovetture ed attrezzature	418	610
<b>Totale godimento beni di terzi</b>	<b>830</b>	<b>2.224</b>
Totale altre svalutazioni immobilizzazioni	<b>0</b>	<b>1</b>
Totale svalutazione crediti dell'attivo circolante	<b>1.285</b>	<b>1.220</b>
Totale accantonamenti altri fondi rischi	<b>492</b>	<b>0</b>
Altri costi		
- Imposte e tasse	332	336
- Valori bollati	48	46
- Materiali di consumo	130	109
- Sopravvenienze passive	598	586
- Altri oneri di gestione	1.057	1.675
<b>Totale altri costi</b>	<b>2.165</b>	<b>2.752</b>
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>4.772</b>	<b>6.197</b>

L'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 ha portato a minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.394 mila.

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante si riferisce per euro 2 mila alla Capogruppo, per euro 252 mila ad Abaco Team S.p.A., per euro 393 mila a Gabetti Agency S.p.A., per euro 498 mila al Gruppo Tree Real Estate, per euro 17 mila a Patrigest S.p.A., per euro 34 mila a NPLs\_Re Solutions S.r.l., per euro 67 mila a Monety S.r.l. e per euro 22 mila a Gabetti LAB S.r.l.

L'accantonamento altri fondi rischi comprende principalmente lo stanziamento per copertura di costi per controversie legali relative a risoluzioni di rapporti di lavoro per Gabetti Agency S.p.A. (euro 372 mila) e per NPLs Re\_Solutions S.r.l. (euro 41 mila) e lo stanziamento per controversie diverse per Gabetti Agency S.p.A. (euro 79 mila).

Si precisa che la voce altri oneri di gestione al 31 dicembre 2018 includevano i costi sostenuti per la convention aziendale svoltasi nel mese di gennaio per euro 617 mila.

### Nota n. 28: Ricavi finanziari

	<b>Anno 2019</b>	Anno 2018
- Plusvalenza da deconsolidamento	<b>450</b>	<b>0</b>
- Interessi di mora incassati	112	47
Totale proventi per mutui concessi	<b>112</b>	<b>47</b>
- Interessi attivi bancari	2	1
- Altri proventi finanziari	34	70
Totale altri proventi finanziari	<b>36</b>	<b>71</b>
<b>Totale ricavi finanziari</b>	<b>598</b>	<b>118</b>

I ricavi finanziari sono pari ad euro 598 mila e accolgono principalmente la plusvalenza riveniente dal deconsolidamento della società NPLs Re\_Solutions S.r.l. pari ad euro 450 mila, a seguito della perdita del controllo sulla partecipata avvenuto per cessione di quote il 16 dicembre 2019. La partecipazione residua è stata iscritta al *fair value* per euro 484 mila, con conseguente rilevazione di una plusvalenza, alla quale è stato sottratto il valore delle attività nette eliminate, al netto del patrimonio netto di terzi.

### Nota n. 29: Costi finanziari

	<b>Anno 2019</b>	Anno 2018
Interessi debiti BT verso banche	98	129
Interessi debiti BT verso altri istituti finanziari	12	0
Altri oneri finanziari	65	40
<b>Totale costi finanziari</b>	<b>175</b>	<b>169</b>

L'aumento degli altri oneri finanziari è principalmente dovuto all'effetto dell'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 che ha generato costi finanziari per euro 37 mila.

Gli interessi verso altri istituti finanziari per euro 12 mila si riferiscono al debito oggetto di cessione da IntesaSanPaolo alla società Kerma SPV S.r.l..



### Nota n. 30: Rettifiche di valore su crediti finanziari

	Anno 2019	Anno 2018
<b>Rettifiche di valore su crediti finanziari</b>	<b>-239</b>	<b>-40</b>

La voce si riferisce all'accantonamento al fondo svalutazione crediti per mutui.

### Nota n. 31: Valutazione di attività finanziarie

La voce si riferisce unicamente alla svalutazione pro quota della partecipazione della società Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) per euro 184 mila, detenuta per il 48,94% da Abaco Team S.p.A., in applicazione dell'*equity method*.

### Nota n. 32: Imposte sul reddito

	Anno 2019	Anno 2018
- Ires dell'esercizio	4	0
- Irap dell'esercizio	226	165
- Imposte anticipate nuove iscrizioni	-64	-291
- Imposte anticipate utilizzi	109	367
- Imposte differite nuove iscrizioni	46	-2
- Imposte differite utilizzi	-5	29
- Imposte da trasformazione ACE	0	-15
- Imposte esercizi precedenti	-11	-1
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>305</b>	<b>252</b>

Il dettaglio analitico con l'evidenza delle differenze temporanee iscritte nell'esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte, sono evidenziati nell'apposito prospetto allegato alla presente nota.

### Nota n. 33: Utile per azione

L'utile base per azione è stato ottenuto rapportando l'utile del periodo al numero di azioni in circolazione nell'esercizio al netto di quelle detenute (si rimanda alla tabella di riferimento nella relazione sulla gestione del bilancio consolidato).

## Nota n. 34: Informativa sui rischi

### **INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI**

#### **CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI**

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie di IFRS 9. I dati comparativi sono stati uniformati alle nuove regole di classificazione.

#### **Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	194			194	6-7
Crediti commerciali	23.380			23.380	8
Attività finanziarie correnti	3.411	1.740		5.151	9
Disponibilità liquide	6.849			6.849	10
<b>TOTALE</b>	<b>33.834</b>	<b>1.740</b>		<b>35.574</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Debiti verso banche M/L T	16.540			16.540	14
Debiti verso banche BT	1.204			1.204	20
Debiti verso fornitori	12.995			12.995	18
<b>TOTALE</b>	<b>30.739</b>			<b>30.739</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2019	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	233			233	6-7
Crediti commerciali	24.240			24.240	8
Attività finanziarie correnti	2.451	1.706		4.157	9
Disponibilità liquide	6.918			6.918	10
<b>TOTALE</b>	<b>33.842</b>	<b>1.706</b>		<b>35.548</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2019	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Debiti verso banche M/L T	1.138			1.138	14
Altre passività finanziarie M/L T	3.353			3.353	14
Debiti verso banche BT	13.181			13.181	20
Debiti verso fornitori	14.102			14.102	18
Altre passività finanziarie	3.292			3.292	20
<b>TOTALE</b>	<b>35.066</b>			<b>35.066</b>	

Gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono stati iscritti al *fair value* utilizzando parametri ufficiali rivenienti dall'emittente.

La movimentazione dei fondi svalutazione crediti è la seguente:

<b>Per crediti finanziari per mutui</b>	<b>Saldo all'1/1/2019</b>	<b>Utilizzo</b>	<b>Accantonamento</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>
Fondo svalutazione crediti	3.827	(3)	260	4.084
Fondo svalutazione per interessi di mora	101.361	(2.576)	3.346	102.131
<b>Totale fondi</b>	<b>105.188</b>	<b>(2.579)</b>	<b>3.606</b>	<b>106.215</b>

<b>Per altri crediti finanziari</b>	<b>Saldo all'1/1/2019</b>	<b>Utilizzo</b>	<b>Accantonamento</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>
Fondo svalutazione per interessi di mora	223	0	1	224
<b>Totale fondi</b>	<b>223</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>224</b>

<b>Per crediti commerciali</b>	<b>Saldo all'1/1/2019</b>	<b>Utilizzo</b>	<b>Accantonamento</b>	<b>Saldo al 31/12/2019</b>
Fondo svalutazione crediti	7.391	(1.317)	1.285	7.359
<b>Totale fondi</b>	<b>7.391</b>	<b>(1.317)</b>	<b>1.285</b>	<b>7.359</b>

### ***Fair value di attività e passività finanziarie***

Il *fair value* delle attività e passività commerciali, degli altri crediti e debiti finanziari e degli altri titoli corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il credit spread.

Il *fair value* delle altre passività finanziarie corrisponde al valore iscritto in bilancio.

Il *fair value* relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al *fair value* siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività e passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 – che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2019, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2018	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza	0	0	1.740	1.740
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.740</b>	<b>1.740</b>

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2019	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.706	1.706
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.706</b>	<b>1.706</b>

### ***Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio***

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio.

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2018	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Crediti e finanziamenti	47	161		208	8-9
Attività disponibili per la vendita		39			9
Passività a Fair Value (TFR)			44	44	16
<b>TOTALE</b>	<b>47</b>	<b>200</b>	<b>44</b>	<b>252</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2019	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Crediti e finanziamenti	112	21		133	8-9
Attività disponibili per la vendita		6			9
Passività a Fair Value (TFR)			(128)	(128)	16
<b>TOTALE</b>	<b>112</b>	<b>27</b>	<b>(128)</b>	<b>5</b>	

### ***Rischio di cambio***

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

### ***Rischio di prezzo***

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

### ***Rischio di tasso di interesse***

Gli strumenti finanziari esposti al rischio di tasso di interesse sono stati oggetto di un'analisi di *sensitivity* alla data di redazione del bilancio. E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 bps sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico d'esercizio e del Patrimonio Netto conseguente l'analisi di *sensitivity* effettuata, al netto degli effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota teorica vigente.

(valori in migliaia di euro)

Anni	Risultato Economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2018	51	(51)	0	0	51	(51)
2019	52	(52)	0	0	52	(52)

Si precisa che l'analisi di *sensitivity* è stata calcolata sul debito bancario, eccetto il debito chirografario di Cat. A - NPL non disciplinato da condizioni a tasso fisso finito (pari ad euro 2.406 mila in linea capitale al 31 dicembre 2019).

### ***Rischio di liquidità***

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre il Gruppo ha stimato un flusso di cassa netto positivo per euro 0,2 milioni, composto dalla generazione di cassa operativa per euro 2,4 milioni, al netto di euro 0,7 milioni dell'attività d'investimento, euro 1,0 milioni derivante dalla gestione finanziaria (comprensiva di euro 0,6 milioni della 2° rata relativa all'escussione della garanzia prestata da GPS a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment) ed euro 0,5 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale.

Considerato al 31 dicembre 2019 il Gruppo Gabetti dispone di euro 6,9 milioni di cassa e di euro 2,1 milioni di attività finanziarie a breve termine disponibili per la vendita, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto ulteriore alla data del 31 dicembre 2019 per i 12 mesi successivi ma non è in grado di rimborsare interamente il debito categoria B scadente il 31 dicembre 2020 come previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 2013.

Per questo motivo il Gruppo Gabetti ha già messo in atto le azioni necessarie alla salvaguardia della continuità aziendale come riportato nel paragrafo seguente.

### ***Rischio legato all'indebitamento finanziario***

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2019 ammonta ad euro 6,9 milioni, composto per euro 1,1 milioni da debiti finanziari a medio/lungo termine (relativi all'escussione della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment che prevede il rimborso in rate costanti di euro 0,6 milioni fino al 2022) e per euro 14,7 milioni da debiti finanziari a breve termine, al netto di euro 9,0 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

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 dicembre 2019 pari ad euro 11,8 milioni (al netto degli interessi 2019 previsti in pagamento a gennaio 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020 mentre il debito categoria A, al 31 dicembre 2019 pari ad euro 2,4 milioni (al netto degli interessi 2019 previsti in pagamento a gennaio 2020) venga convertito in capitale della società, salvo possibilità di proroga.



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 presente bilancio, 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.

Si segnala che alla data del presente bilancio non vi sono *covenant* da rispettare da parte del Gruppo e della Capogruppo sulla base delle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Resta importante il monitoraggio di tutte le attività effettuate dal Gruppo per evitare che un eventuale peggioramento dei risultati economici possa provocare effetti negativi anche sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Permane, in via del tutto teorica, il rischio allo stato non prevedibile che qualora Gabetti Property Solutions S.p.A., anche per eventi esterni al proprio controllo, non fosse in grado di rispettare gli impegni di rimborso, la continuità aziendale sarebbe preclusa.

## 2018

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Debiti v/banche per c/c passivi	17.744	0	1.204	13.354	3.186	17.744	14-20
Finanziamenti	0	0	0	0	0	0	
Altre passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>17.744</b>	<b>0</b>	<b>1.204</b>	<b>13.354</b>	<b>3.186</b>	<b>17.744</b>	

## 2019

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Debiti v/banche per c/c passivi	14.319	0	13.181	1.138	0	14.319	14-20
Finanziamenti	1.556	0	1.556	0	0	1.556	14-20
Altre passività finanziarie	5.089	0	1.736	3.348	5	5.089	14-20
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>20.964</b>	<b>0</b>	<b>16.473</b>	<b>4.486</b>	<b>5</b>	<b>20.964</b>	

La colonna totale flussi di cassa include l'effetto degli oneri finanziari sull'importo dei valori contabili.

### *Rischio di credito*

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali ed all'ammontare dei crediti per mutui, e l'analisi di tali poste ha portato all'iscrizione di fondi svalutazione. L'ammontare dei crediti iscritti in bilancio dovrebbe quindi approssimarsi al valore di presumibile realizzo.

Si è ritenuto di esporre nelle seguenti tabelle la distribuzione temporale delle partite scadute e delle svalutazioni apportate.



**2018**

## SITUAZIONE CREDITI

Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
<b>Crediti</b>					
Crediti per mutui	2.682	0	2.682	2.682	3.828
Altri clienti	23.380	8.765	8.944	17.709	7.391
<b>Totale</b>	<b>26.062</b>	<b>8.765</b>	<b>11.626</b>	<b>20.391</b>	<b>11.219</b>
<b>Crediti finanziari</b>					
Depositi bancari	6.694				
Denaro e valori in cassa	155				
Altri crediti finanziari (correnti)	2.469				
<b>Totale</b>	<b>9.318</b>				

**2019**

## SITUAZIONE CREDITI

Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
<b>Crediti</b>					
Crediti per mutui	2.086	0	2.086	2.086	4.084
Altri clienti	24.240	9.608	8.364	17.972	7.428
<b>Totale</b>	<b>26.326</b>	<b>9.608</b>	<b>10.450</b>	<b>20.058</b>	<b>11.512</b>
<b>Crediti finanziari</b>					
Depositi bancari	6.752				
Denaro e valori in cassa	166				
Altri crediti finanziari (correnti)	2.105				
<b>Totale</b>	<b>9.023</b>				

**Nota n. 35: Informativa di Settore****Informazioni settoriali**

L'informativa per settore di attività viene presentata secondo quanto richiesto dall'IFRS 8 "Settori operativi". Lo schema di informativa è costituito dai settori di attività e riflette la struttura organizzativa interna e il sistema di reporting aziendale.

La capogruppo *Gabetti Property Solutions S.p.A.* e le sue controllate, puntando a rafforzare ulteriormente il marchio Gabetti nel mercato di riferimento, perseguono i propri obiettivi di crescita dei risultati operativi attraverso lo sviluppo dell'attività *core* dell'intermediazione immobiliare, anche comprensiva dell'attività del *franchising* immobiliare (*Agency*), in aggiunta all'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari (*Finance*) e di erogazione di servizi tecnici a supporto degli operatori del settore immobiliare (*Technical Services*), evidenziando pertanto un modello di *business* basato

esclusivamente sui servizi immobiliari, con un posizionamento sul mercato che garantisca l'indipendenza, a conferma del ruolo di *leadership* nel mercato dei servizi immobiliari.

Il Gruppo Gabetti opera pertanto nei seguenti segmenti di business:

- **Agency** - intermediazione immobiliare *Retail* (tramite reti in franchising ed attraverso agenzie dirette *Professionecasa*), *Corporate*, *Home Value* (già *Frazionamenti e Cantieri*) e *Luxury* nel settore degli immobili di prestigio con il marchio “*Santandrea*” (tramite rete diretta);
- **Finance** - intermediazione di prodotti finanziari (mutui, assicurazioni, *leasing* abitativi, cessioni del quinto) tramite una rete di propri consulenti del credito con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari grazie anche ad un accordo in esclusiva sottoscritto con le reti *Gabetti Franchising*, *Grimaldi* e *Professionecasa*;
- **Technical Services** - servizi di consulenza ad alto valore aggiunto in ambito immobiliare, valutazioni, perizie, *due diligence* tecniche, urbanistiche ed ambientali, ricognizioni, censimenti e regolarizzazioni, *property* e *facility management* e *loans services* e servizi legati alla rete *Gabetti Condominio* (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e alla rete *Gabetti Tec* (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici) ed in via residuale nella linea “**Altri Business**”, *non-core* per il Gruppo, finalizzata a rimborsare il debito chirografario di categoria A - NPL alla stessa allocato.

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di *business* del Gruppo, per i periodi chiusi rispettivamente al 31 dicembre 2019 e 31 dicembre 2018.

Dicembre 2019 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	FINANCIAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	23.107	26.296	3.826	198	53.427		53.427			
Ricavi da altri segmenti	235	245	0		480		480			
<b>Totale Ricavi</b>	<b>23.342</b>	<b>26.541</b>	<b>3.826</b>	<b>198</b>	<b>53.907</b>	<b>0</b>	<b>53.907</b>	(475)	53.432	1
Totale Costi operativi	(20.523)	(24.112)	(3.851)	(663)	(49.149)	377	(48.772)			
<b>Ebitda</b>	<b>2.819</b>	<b>2.429</b>	<b>(25)</b>	<b>(465)</b>	<b>4.758</b>	<b>377</b>	<b>5.135</b>			
Ammortamenti e svalutazioni						(4.298)	(4.298)	1.524	(2.774)	2
Accantonamenti						(492)	(492)	253	(239)	
Proventi ed oneri da partecipazioni						267	267	(451)	(184)	
Proventi finanziari						35	35	563	698	
Oneri finanziari						(237)	(237)	62	(175)	
Imposte						(305)	(305)	0	(305)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						16	16	0	16	
<b>Risultato Netto</b>							<b>121</b>		<b>121</b>	
<b>Valore delle attività di segmento</b>	<b>23.793</b>	<b>20.253</b>	<b>1.518</b>	<b>3.409</b>	<b>48.973</b>	<b>9.389</b>	<b>58.362</b>		<b>58.362</b>	

Nota Bene : La colonna riconciliazione serve a tracciare le differenze delle voci di segmento direttamente espresse anche dal conto economico civilistico.

Nota nr.1 : La riconciliazione della voce RICAVI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 480 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.  
Costi infragruppo settore "Agency" gestionalmente stornati direttamente dai ricavi (-Euro 42 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.  
Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 75 mila).  
Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 112 mila) nel civilistico riclassificati nei proventi finanziari.

Nota nr.2 : La riconciliazione della voce Accantonamenti e Svalutazioni è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Accantonamenti al fondo svalutazione crediti (+Euro 1.285 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.  
Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 239 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.

Dicembre 2018 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	FINANCIAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	21.713	22.795	2.368	249	47.125		47.125
Ricavi da altri segmenti	32	342	5		379		379
<b>Totale Ricavi</b>	<b>21.745</b>	<b>23.137</b>	<b>2.373</b>	<b>249</b>	<b>47.504</b>	<b>0</b>	<b>47.504</b>
Totale Costi operativi	(20.230)	(21.783)	(2.626)	(756)	(45.395)	(463)	(45.858)
<b>Ebitda</b>	<b>1.515</b>	<b>1.354</b>	<b>(253)</b>	<b>(507)</b>	<b>2.109</b>	<b>(463)</b>	<b>1.646</b>
Ammortamenti e svalutazioni						(2.438)	(2.438)
Accantonamenti						0	0
Proventi ed oneri da partecipazioni						(271)	(271)
Proventi finanziari						71	71
Oneri finanziari						(218)	(218)
Imposte						(252)	(252)
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						137	137
<b>Risultato Netto</b>							<b>(1.325)</b>
<b>Valore delle attività di segmento</b>	<b>26.011</b>	<b>18.365</b>	<b>1.118</b>	<b>3.979</b>	<b>49.473</b>	<b>3.910</b>	<b>53.383</b>

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di business si rimanda a quanto espresso in relazione sulla gestione.

Milano, 6 aprile 2020

Per Il Consiglio di Amministrazione  
**Il Presidente**  
(Fabrizio Prete)



## **PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI**

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali

Prospetto della informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

Attestazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 81 del regolamento Consob n. 11971 del 14/5/99

Relazione della Società di Revisione.

Relazione del Collegio Sindacale.

## Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2019 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2019 coi corrispondenti valori della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Risultato netto	Patrimonio netto
Bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A.	-719	22.588
- Contributo società controllate	3.798	26.561
- Scritture di consolidamento:		
Valutazione acquisizione controllo Tree Real Estate	0	12.832
Effetto valutazione IAS su portafoglio mutui	16	-496
Deconsolidamento e valutazione NPLs Re_Solutions	417	435
Altre scritture	82	-1.645
- Eliminazione valore partecipazioni svalutazioni/dividendi	-3.489	-47.093
<b>Bilancio consolidato Gruppo Gabetti</b>	<b>105</b>	<b>13.182</b>

**GRUPPO GABETTI**

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI  
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2019
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	8.897		-7.818	0	107	1.186
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.298		-1.653	0	0	645
Avviamento	7.639		0	0	0	7.639
Immobilizzazioni in corso e acconti	320			-127	-67	126
Altre	19.215	0	-17.760	0	-1.455	0
<b>Totale</b>	<b>38.369</b>	<b>0</b>	<b>-27.231</b>	<b>-127</b>	<b>-1.415</b>	<b>9.596</b>

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo fondo ammortamento	Ammortamenti	Svalutazioni	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	242	126	0	0	-619	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6	0	0	0	-207	0	0	-2	1
Avviamento	0	0*	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	131	-126	0	0	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-826</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>1</b>

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2019
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	9.265		-8.437	0	107	935
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.302		-1.859	0	0	443
Avviamento	7.639		0	0	0	7.639
Immobilizzazioni in corso e acconti	325			-127	-67	131
Altre	19.215	0	-17.760	0	-1.455	0
<b>Totale</b>	<b>38.746</b>	<b>0</b>	<b>-28.056</b>	<b>-127</b>	<b>-1.415</b>	<b>9.148</b>

**GRUPPO GABETTI**

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI  
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2019
Terreni e fabbricati	2	0	0		0	2
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	11.220	0	-11.236	-1.842	2.885	1.027
Immobilizzazioni in corso e acconti	0				0	0
<b>Totale</b>	<b>11.222</b>	<b>0</b>	<b>-11.236</b>	<b>-1.842</b>	<b>2.885</b>	<b>1.029</b>

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti (A)	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo	Rivalutazioni (A)	Variazione Rettifiche ias
Terreni e fabbricati	6.087		0	-1.470	0				0	0
Impianti e macchinari										
Attrezzature industriali e commerciali										
Altri beni materiali	927		0	-476	0		-3	1	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	74		0							
<b>Totale</b>	<b>7.088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(A) Di cui:		
Costo originario	0	0
Rivalutazione	0	0
Ammortamenti ordinari	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2019
Terreni e fabbricati	6.089	0	-1.470		0	4.619
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	12.144	0	-11.711	-1.842	2.885	1.476
Immobilizzazioni in corso e acconti	74					74
<b>Totale</b>	<b>18.307</b>	<b>0</b>	<b>-13.181</b>	<b>-1.842</b>	<b>2.885</b>	<b>6.169</b>

**TOTALE GRUPPO GABETTI**  
**PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITÀ DIFFERITA ED ANTICIPATA**  
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2018			UTILIZZI 2019			NUOVE ISCRIZIONI 2019			ESERCIZIO 31/12/2019		
	Ammontare delle differenze temporanee A1	effetto fiscale (aliquota %) A2	imposte A3	Ammontare delle differenze temporanee B1	effetto fiscale (aliquota %) B2	imposte B3	Ammontare delle differenze temporanee C1	effetto fiscale (aliquota %) C2	imposte C3	Ammontare delle differenze temporanee (A1+B1+C1)	effetto fiscale (aliquota %)	imposte (A3+B3+C3)
<b>Imposte anticipate:</b>												
Svalutazione dei crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie	(4.544)	24,00%	(1.115)	21	24,00%	6	0	24,00%	0	(4.623)	24,00%	(1.109)
Svalutazione dei crediti ricompresi nell'attivo circolante	(2.014)	24,00%	(483)	410	24,00%	98	(269)	24,00%	(65)	(1.873)	24,00%	(450)
Fondo rischi ed oneri	(26)	24,00%	(6)	15	24,00%	3	(1)	24,00%	0	(12)	24,00%	(3)
Storno per F.do TFR IAS	(3)	24,00%	(1)	0	24,00%	0	(42)	24,00%	(10)	(45)	24,00%	(11)
Storno per effetto fee royalties IAS	(1.473)	24,00% 3,90%	(353) (57)	64	24,00% 3,90%	15 2	0	24,00% 3,90%	0 0	(1.409)	24,00% 3,90%	(338) (55)
Quota ammortamento IAS	(37)	24,00% 3,90% 4,82%	(9) 0 (2)	6	24,00% 3,90% 4,82%	1 0 1	0	24,00% 3,90% 4,82%	0 0 0	(31)	24,00% 3,90% 4,82%	(7) 0 (1)
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(6.124)	24,00%	(1.470)	0	24,00%	0	0	24,00%	0	(6.124)	24,00%	(1.470)
<b>TOTALE</b>	<b>(14.321)</b>		<b>(3.496)</b>							<b>(14.117)</b>		<b>(3.444)</b>
<b>Imposte differite:</b>												
Storno plusval non realizzata partecipaz. Tree RE IAS	525	24,00%	126	0	24,00%	0	0	24,00%	0	525	24,00%	126
Storno per effetto fee royalties IAS	13	24,00% 3,90%	3 0	0	24,00% 3,90%	0 0	0	24,00% 3,90%	0 0	13	24,00% 3,90%	3 0
Quota Ammortamento	689	24,00% 3,90% 4,82%	165 27 0	(8)	24,00% 3,90% 4,82%	(2) 0 0	11	24,00% 3,90% 4,82%	3 0 0	692	24,00% 3,90% 4,82%	166 27 0
F.do TFR IAS	78	24,00%	19	(138)	24,00%	(33)	103	24,00%	24	43	24,00%	10
Storno per attualizzazioni cred. att. IAS	3	24,00%	1	0	24,00%	0	4	24,00%	1	7	24,00%	2
<b>TOTALE</b>	<b>1.308</b>		<b>341</b>							<b>1.280</b>		<b>334</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>(13.013)</b>		<b>(3.155)</b>							<b>(12.837)</b>		<b>(3.110)</b>
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite</b>												
- 1) per perdite fiscali riportabili a nuovo	(116.770)	24,00%	(28.025)							(117.656)	24,00%	(28.237)
- 2) per altro	(25.575)	24,00% 3,90% 4,82% 5,57%	(6.162) (2) 0 (63)							(24.999)	24,00% 3,90% 4,82% 5,57%	(6.000) (3) 0 (64)

(\*) Rettiliche che hanno avuto totalmente o parzialmente impatto a conto economico



## ATTESTAZIONE

### DEL BILANCIO CONSOLIDATO

*ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni*

1. I sottoscritti Fabrizio Prete in qualità di “Presidente del Consiglio di Amministrazione”, Roberto Busso in qualità di “Amministratore Delegato” e Marco Speretta in qualità di “Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari” della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2019.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2019:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle Imprese incluse nel consolidamento.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 6 aprile 2020

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione  
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari  
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato  
Roberto Busso



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

Relazione della società di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs.  
27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del  
Regolamento (UE) n. 537/2014

*Bilancio consolidato al 31 dicembre 2019*

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli Azionisti di  
Gabetti Property Solutions S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

---

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Gabetti (il Gruppo), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs.38/05.

---

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Gabetti Property Solutions S.p.A. (la Società) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

---

#### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

*VALUTAZIONE DEL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE - RISPETTO DELL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO*

NOTA 34 "RISCHIO DI LIQUIDITÀ", "RISCHIO LEGATO ALL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO" E PARAGRAFO "PRINCIPALI FATTORI DI RISCHIO CONNESSI ALL'ATTIVITÀ DEL GRUPPO E AL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE" DELLA RELAZIONE SULLA GESTIONE

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione dei debiti sottoscritto con le banche nell'anno 2013; tale accordo prevede che il debito residuo di categoria B, al 31 dicembre 2019 pari ad euro 11,8 milioni (al netto degli interessi 2019 previsti in pagamento a gennaio 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020.

Le disponibilità finanziarie attuali e previsionali del Gruppo non consentono di rimborsare interamente il debito verso le banche scadente il 31 dicembre 2020.

In tale circostanza, la società capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A. ha avviato trattative con il sistema bancario volte al rifinanziamento del debito stesso, che gli amministratori ritengono possano evolversi in modo positivo. In ogni caso, in considerazione degli obblighi di rimborso summenzionati, Marcegaglia Investments S.r.l., in qualità di azionista di controllo della capogruppo, ha formalizzato in data 6 aprile 2020 un impegno vincolante a concedere alla stessa un finanziamento soci dell'importo necessario al predetto rimborso, ove entro il 30 novembre 2020 non sia ancora intervenuta la formalizzazione di un accordo con il ceto bancario.

In considerazione della rilevanza del rischio finanziario descritto, nell'ambito del rispetto dell'accordo di ristrutturazione a suo tempo sottoscritto con le banche, la valutazione del presupposto della continuità aziendale ha rappresentato un aspetto chiave della revisione.

Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- la comprensione degli elementi alla base della valutazione degli amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale;
- l'analisi della movimentazione dei debiti finanziari e dei relativi interessi nel corso dell'esercizio, nel rispetto dell'accordo di ristrutturazione;
- l'ottenimento e la disamina della documentazione di impegno al sostegno finanziario fornita da Marcegaglia Investments S.r.l.;
- l'ottenimento di formali attestazioni da parte della direzione del Gruppo relative al presupposto della continuità aziendale;
- la verifica dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio e la coerenza della stessa all'interno della relazione sulla gestione.

## VALUTAZIONE AVVIAMENTI

NOTA 2 "IMPAIRMENT" E  
NOTA 3 "IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI"

Tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritti avviamenti per complessivi euro 7.639 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete commerciale in franchising ed euro 102 mila nati dall'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.) interamente allocati alla CGU ("Cash Generating Unit") Tree Real Estate.

Il valore recuperabile delle attività immateriali in argomento è determinato sulla base del valore d'uso. In particolare, il valore d'uso della CGU è calcolato tramite l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi delle attività del sottogruppo Tree Real Estate.

Il valore d'uso della CGU alla quale tali attività sono allocate è confrontato con il loro valore in bilancio.

La recuperabilità degli avviamenti ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato, in considerazione del relativo ammontare e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore d'uso.

Abbiamo compreso e valutato il sistema di controllo interno implementato dal Gruppo a fronte dell'aspetto chiave identificato.

Anche mediante il supporto di esperti BDO, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni ed ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori (nuovi piani 2020-2022);
- analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate negli anni precedenti e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
- analizzato il test di impairment predisposto dal Gruppo, riscontrando la conformità dello stesso ai principi contabili di riferimento;
- esaminato le assunzioni chiave alla base del modello di impairment, in particolare quelle relative alle proiezioni dei flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione, anche mediante analisi di benchmarking;
- verificato l'accuratezza matematica del modello di calcolo utilizzato.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

### Aspetti chiave

### Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

## VALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

NOTA 2 "IMPAIRMENT" E  
NOTA 4 "PARTECIPAZIONI VALUTATE AD EQUITY"

Le partecipazioni valutate ad equity, del valore di euro 1.256 mila, sono costituite dalle società collegate Wikire S.r.l. (ora Wikicasa S.r.l.) e NPLs Re Solutions S.r.l.. Quest'ultima partecipazione, in precedenza consolidata con il metodo dell'integrazione globale, è stata iscritta nel dicembre 2019, a seguito della perdita di controllo da parte del Gruppo e del conseguente processo di deconsolidamento.

Abbiamo individuato e compreso i controlli rilevanti implementati dal Gruppo sul processo di valutazione delle partecipazioni in collegate e le modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore delle stesse.

Abbiamo analizzato la corretta determinazione del valore di prima iscrizione della partecipazione in NPLs Re Solutions S.r.l. in sede di deconsolidamento e l'applicazione del metodo di valutazione adottato (equity method).

Mentre il valore di iscrizione di Wikicasa risulta sostanzialmente allineato alla frazione di patrimonio netto contabile detenuta dal Gruppo nella partecipata (tenuto conto dell'aumento di capitale deliberato dai soci il 18 dicembre 2019) il valore di NPLs Re Solutions include un avviamento implicito di euro 435 mila, derivante dalla prima iscrizione al fair value dell'interessenza residua nell'entità.

Il fair value di NPLs Re Solutions è stato determinato sulla base del valore d'uso. In particolare, il valore d'uso è calcolato tramite l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi derivanti dal piano strategico 2020-2022. La medesima valutazione del capitale economico di NPLs Re Solutions è stata usata dagli amministratori per la determinazione del rapporto di cambio, nell'ambito dell'operazione straordinaria di fusione tra la stessa NPLs Re Solutions S.r.l. e Astasy S.r.l. (parte terza), deliberata in data 24 febbraio 2020.

La valutazione del capitale economico di NPLs Re Solutions, nell'ottica di validazione della recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore di iscrizione della collegata, ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato in considerazione del relativo ammontare, del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore d'uso ed in apprezzamento della nuova fase di sviluppo del business di NPLs Re Solutions che ha implicato la redazione di nuovi piani proiettivi.

Abbiamo confrontato il valore delle partecipazioni con la percentuale di patrimonio netto detenuta ed analizzato il differenziale emergente.

Con riferimento alla determinazione del fair value in prima iscrizione di NPLs Re Solutions, che ha incluso un avviamento implicito, anche mediante il supporto di esperti BDO, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni ed ipotesi sottostanti le nuove previsioni degli amministratori;
- analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate l'anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
- analizzato la valutazione DCF predisposta dal Gruppo, accertando la conformità della stessa ai principi contabili di riferimento ed alla miglior prassi dottrinale;
- esaminato le assunzioni chiave alla base del modello di valutazione, in particolare quelle relative alle proiezioni dei flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione ed alla valorizzazione del "terminal value";
- verificato l'accuratezza matematica del modello di calcolo utilizzato;
- preso visione della relazione dell'Esperto sul rapporto di cambio nell'ambito dell'operazione di fusione per incorporazione di Astasy S.r.l. in NPLs Re Solutions S.r.l., redatta ai sensi dell'art. 2501 sexies del codice civile.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

---

## Aspetti chiave

## Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

---

### PRIMA APPLICAZIONE DI IFRS 16 - LEASES

#### NOTA RELATIVA AI "CRITERI DI VALUTAZIONE"

Dal 1° gennaio 2019 è entrato in vigore il nuovo standard inerente alla contabilizzazione di tutte le operazioni di locazione (IFRS 16), in sostituzione di IAS 17. Il nuovo standard contabile interviene 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 dell'attività sottostante nell'attivo di stato patrimoniale, con contropartita un debito finanziario.

Abbiamo, tra l'altro:

- esaminato il sistema dei controlli interni posto in essere dalla direzione a presidio delle aree contabili interessate;
- ottenuto e validato l'inventario dei contratti che rientrano nell'ambito di applicazione del nuovo standard;
- effettuato la disamina di corretta applicazione del metodo di transizione prescelto dal Gruppo alla data di prima adozione (in coerenza con i metodi previsti dallo standard);

In sede di transizione, l'adozione di IFRS 16 ha generato sul bilancio del Gruppo l'iscrizione di attivi materiali (per lo più diritti d'uso di natura immobiliare) per euro 5.550 mila ed un pari importo di passività finanziarie correlate.

La prima applicazione di IFRS 16, in funzione dell'elevato grado di giudizio insito nella determinazione delle stime necessarie, oltre alla significatività degli effetti generatisi sul bilancio consolidato del Gruppo, ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio consolidato.

- verificato l'adeguata valutazione in continuità delle appostazioni contabili originate da IFRS 16 (diritti d'uso, passività finanziarie e riflessi economici) dalla data di prima applicazione alla chiusura dell'esercizio;
- verificato la completezza e correttezza dell'informativa inserita in bilancio con riguardo alla prima applicazione del nuovo standard.

---

### **Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs.38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A. o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

---

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile, allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Gruppo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati, nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

---

#### **Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014**

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 5 novembre 2012 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2012 al 31 dicembre 2020.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.



---

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

---

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 58/98.

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio consolidato e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 29 aprile 2020



BDO Italia S.p.A.  
Claudio Tedoldi  
Socio

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti relativo all'esercizio 2019 è stato comunicato al collegio sindacale nei termini di legge, unitamente alla relazione sulla gestione, e risulta redatto in conformità ai Principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards - IFRS) promulgati dall'International Accounting Standard Board (IASB) ed adottati dall'Unione europea.

L'attività di vigilanza del collegio sull'osservanza delle norme procedurali inerenti la redazione del bilancio è stata svolta in osservanza dei principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili ed in funzione di essa il collegio riferisce quanto segue:

- risultano rispettate le norme di legge inerenti la formazione, l'impostazione del bilancio e della relazione sulla gestione;
- risultano adeguate le disposizioni impartite dalla competente funzione della società per l'ottenimento del flusso di dati necessari per il consolidamento; le informazioni fornite dalle imprese controllate hanno formato oggetto di esame da parte degli organi preposti al controllo delle singole società e da parte della società di revisione nell'ambito delle procedure seguite per la revisione dei relativi bilanci e del bilancio consolidato;
- il bilancio risponde ai fatti ed alle informazioni di cui il collegio è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei suoi doveri di vigilanza e dei suoi poteri di controllo;
- la determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure, a tale fine adottate, rispondono alle prescrizioni dei Principi contabili internazionali;
- le note al bilancio consolidato riportano le informazioni previste dal paragrafo 134 del Principio contabile IAS 36 - Riduzione di valore delle attività; in particolare la procedura è stata sottoposta al Comitato Controllo e Rischi ed è stata oggetto di formale approvazione da parte del consiglio di amministrazione nella riunione del 6 aprile 2020;
- la relazione sulla gestione del Gruppo è coerente con i dati e le risultanze del bilancio consolidato e fornisce un'ampia informativa sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo e sui rischi cui il Gruppo è soggetto, nonché sui fatti di rilievo avvenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e sull'evoluzione prevedibile della gestione.

Il presidente del consiglio di amministrazione, l'amministratore delegato ed il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari hanno rilasciato l'attestazione, ai sensi dell'art.



81 - ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 154-bis del D.Lgs. n. 58/1998.

La Società di Revisione ha rilasciato, in data 29 aprile 2020, la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" dalla quale risulta che *"il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs.38/05"* e che contiene il giudizio di coerenza della relazione sulla gestione e di talune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art.123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Genova, 29 aprile 2020

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Salvatore Canonici



# **BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE**

**STATO PATRIMONIALE**

**CONTO ECONOMICO**

**ANNO 2019**



---

## **RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ANDAMENTO 2019 DELLA CAPOGRUPPO (art. 2428 C.C.)**

La società Gabetti Property Solutions S.p.A., con sede sociale in Milano, via Bernardo Quaranta 40, ha per oggetto l'acquisto di quote, azioni e partecipazioni di società o enti di qualsivoglia natura in Italia e all'estero; il finanziamento e il coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario a favore delle società o enti nei quali partecipa, nonché la prestazione di servizi nei confronti delle stesse; la compravendita e il possesso di titoli pubblici e privati, nonché la gestione di quelli di sua proprietà; il recupero crediti.

In data 23 aprile 2019 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e la relativa relazione sulla gestione.

In data 16 dicembre 2019 è stata modificata la composizione del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) a seguito dell'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale riservato in sottoscrizione esclusivamente ai titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 20 giugno 2013, deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013.

L'esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale si è conclusa con la sottoscrizione e liberazione di n. 304.683 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, godimento regolare, per un controvalore pari ad euro 779.988,48 (di cui euro 34.000,00 da imputarsi a capitale ed euro 745.988,48 a titolo di sovrapprezzo).

Il nuovo capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A. risulta pari ad euro 14.767.000,00, suddiviso in n. 59.395.602 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 19 dicembre 2019 ed è stata recepita in data 29 gennaio 2020.

.

Il capitale sociale sottoscritto e versato al 31 dicembre 2019 è pari ad euro 14.733.000,00 (euro 14.685.000,00 al 31 dicembre 2018), suddiviso in n. 59.090.919 azioni prive di valore nominale espresso.

Ad esito di quanto sopra, 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.

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(valori in migliaia di Euro)

	Rif. Schema civilistico	Anno 2019	Anno 2018
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	25	290	0
Altri proventi finanziari:			
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	25	211	188
d) proventi diversi	25	21	41
Totale altri proventi finanziari		232	229
Interessi passivi ed altri oneri finanziari	26	(190)	(191)
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		<b>332</b>	<b>38</b>
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni	27	(745)	(705)
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>(745)</b>	<b>(705)</b>
<b>TOTALE ALTRI PROVENTI DI GESTIONE</b>	19-20	<b>7.318</b>	<b>7.057</b>
<b>ALTRI COSTI DI GESTIONE</b>			
Per servizi non finanziari	23	(2.640)	(2.690)
Per il godimento di beni di terzi	24	(150)	(527)
Per il personale	21	(3.808)	(3.914)
Ammortamenti	22	(757)	(97)
Oneri diversi di gestione	24	(334)	(373)
<b>TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE</b>		<b>(7.689)</b>	<b>(7.601)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(784)</b>	<b>(1.211)</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO</b>	28	<b>65</b>	<b>(3)</b>
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(719)</b>	<b>(1.214)</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

(in migliaia di Euro)

	31.12.2019	31.12.2018
A. IMMOBILIZZAZIONI		
- Immateriali	86	89
- Materiali	2.866	506
- Finanziarie	29.109	31.422
	<b>32.061</b>	<b>32.017</b>
B. CAPITALE DI ESERCIZIO		
- Crediti commerciali	11.403	10.385
- Altre attività	2.055	1.982
- Debiti commerciali	(2.180)	(1.704)
- Altre passività	(967)	(1.254)
	<b>10.311</b>	<b>9.409</b>
C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	<b>42.372</b>	<b>41.426</b>
D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(597)	(594)
E. FONDI RISCHI	(2.230)	(2.207)
F. ATTIVITA'/PASSIVITA' POSSEDUTE PER LA VENDITA	0	0
G. FABBISOGNO DI CAPITALE	<b>39.545</b>	<b>38.625</b>
H. CAPITALE PROPRIO		
- Capitale sociale	14.733	14.685
- Riserve	8.587	9.070
- Utili/(perdite) a nuovo	(13)	(12)
- Risultato dell'esercizio	(719)	(1.214)
	<b>22.588</b>	<b>22.529</b>
I. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE		
- Debiti finanziari a medio/lungo	2.883	13.587
- Debiti finanziari a breve	16.860	5.458
- Attività finanziarie correnti	(1.828)	(1.810)
- Disponibilità liquide	(958)	(1.139)
	<b>16.957</b>	<b>16.096</b>
L. TOTALE COME IN G.	<b>39.545</b>	<b>38.625</b>

Di seguito si riporta l'analisi delle principali voci del conto economico, riclassificato secondo le disposizioni della CONSOB del 23 febbraio 1994.

Al 31 dicembre 2019 la voce "Proventi ed oneri finanziari" risulta positiva per euro 332 mila, in miglioramento rispetto al valore positivo di euro 38 mila dell'esercizio precedente.

Tale voce è comprensiva di proventi finanziari per euro 232 mila (euro 229 mila nell'esercizio precedente) riferiti per euro 178 mila agli interessi attivi verso le società controllate assistite finanziariamente dalla capogruppo (euro 188 mila nell'esercizio precedente) ed euro 21 mila relativi a interessi attivi maturati su c/c bancari e sulla polizza assicurativa sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.a. (euro 41 mila nel 2018) oltre ad euro 33 mila di plusvalenza relativa alla cessione della partecipazione nella società Npls, al netto degli interessi passivi ed altri oneri finanziari, complessivamente pari ad euro 190 mila (euro 191 mila al 31 dicembre 2018), principalmente riferiti agli interessi passivi verso gli Istituti di credito finanziatori per euro 83 mila (euro 107 mila nell'esercizio precedente).

Al 31 dicembre 2019 sono presenti dividendi ricevuti dalla controllata Patrigest S.p.A. per euro 76 mila e dalla controllata Abaco Team S.p.A. per euro 214 mila (nessun dividendo nel 2018).

La voce "Rettifiche di valore delle attività finanziarie" risulta negativa per euro 745 mila (euro 705 mila nell'esercizio precedente) ed è composta dalle svalutazioni delle partecipazioni delle società controllate Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 316 mila (euro 320 mila nel 2018), Gabetti Agency S.p.A. per euro 429 mila (euro 366 mila nel 2018). Non è stata effettuata nessuna svalutazione della partecipazione della società Abaco Team Engineering S.r.l. (presente invece per euro 19 mila nel 2018).

Al 31 dicembre 2019 gli "Altri proventi di gestione" sono pari ad euro 7.318 mila, in crescita rispetto ad euro 7.057 mila del 31 dicembre 2018, comprensivi di euro 7.274 mila di riaddebiti per servizi centralizzati *corporate* (euro 7.026 mila nel 2018) e di euro 44 mila di sopravvenienze attive e proventi diversi (euro 31 mila nell'esercizio precedente).

Al 31 dicembre 2019 i "Costi di gestione" sono complessivamente pari ad euro 7.689 mila, in aumento di euro 88 mila rispetto ad euro 7.601 mila dell'esercizio precedente.

Nell'esercizio 2019 sono presenti imposte sul reddito positive per euro 65 mila (negative per euro 3 mila nell'esercizio precedente).

Gabetti Property Solutions S.p.A. nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 ha pertanto evidenziato una perdita netta pari ad euro 719 mila, in miglioramento rispetto alla perdita netta di euro 1.214 mila conseguita al 31 dicembre 2018.

Al 31 dicembre 2019 il patrimonio netto della Società è pari ad euro 22.588 mila (euro 22.529 mila al 31 dicembre 2018), inclusivo del risultato del periodo.



Di seguito si evidenzia la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2019	31.12.2018
Cassa	11	3
Depositi bancari e postali	947	1.136
Crediti finanziari correnti	1.828	1.810
<b>Liquidità</b>	<b>2.786</b>	<b>2.949</b>
Debiti verso banche	-10.912	-1.057
Debiti e passività finanziarie correnti	-5.276	-4.400
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-16.188</b>	<b>-5.457</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-13.402</b>	<b>-2.508</b>
Debiti verso banche	-1.138	-13.587
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-1.138</b>	<b>-13.587</b>
<b>Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)</b>	<b>-14.540</b>	<b>-16.095</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-672	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.745	0
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-2.417</b>	<b>0</b>
<b>Posizione finanziaria netta (contabile)</b>	<b>-16.957</b>	<b>-16.095</b>

Al 31 dicembre 2019 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A ammonta ad euro 16.957 mila, composto per euro 1.138 mila da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 16.188 mila da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 2.786 mila di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 2.417 mila di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto di IFRS 16 è pari ad euro 14.540 mila in miglioramento di euro 1.555 mila rispetto ad euro 16.095 mila del 31 dicembre 2018. L'indebitamento include l'importo di euro 1.707 mila (di cui euro 569 mila a breve termine ed 1.138 mila a medio lungo termine) imputabile alla riclassifica parziale di euro 2.277 mila registrata al 31 dicembre 2018 dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4.500 mila).

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 2.438 mila 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, salvo proroga.

Nel corso del 2019 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" della Società è migliorato di euro 1.555 mila rispetto alla fine dell'esercizio precedente grazie a maggiori incassi ricevuti dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo e grazie all'ulteriore esecuzione dell'aumento di capitale sociale di euro 780 mila relativo ai crediti NPL riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Nel periodo, senza impatti sulla posizione finanziaria netta, sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2018 per euro 107 mila; è stata pagata la prima rata per euro 569 mila relativa al debito sorto nei confronti degli Istituti di Credito complessivamente pari ad euro 2.277 mila legato alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato verso la BU Investment (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità) ed è stata rimborsata la rata minima garantita di euro 375 mila sui debiti chirografari di categoria B prevista nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

Al 31 dicembre 2019 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 11.374 mila, oltre ad euro 947 mila 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 500 mila.

Alla data di approvazione del bilancio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2019, in base a quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, non vi sono elementi sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili. Si segnala che l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

Resta importante il monitoraggio di tutte le attività effettuate dal Gruppo, in quanto l'eventuale peggioramento dei risultati economici potrebbe provocare effetti negativi anche sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

---

## ALTRE INFORMAZIONI

### **Consolidato fiscale**

Gabetti Property Solutions S.p.A., secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 2 dicembre 2019 ha comunicato l'ultimo perimetro delle società aderenti al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

### **Verifiche e accessi**

Nel corso dell'esercizio non sono avvenute verifiche e accessi da parte dell'Agenzia delle Entrate riguardanti la Società.

### **Altre informazioni ai sensi dell'art. 2428 C.C.**

La Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

La Società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie, o azioni o quote di società controllanti.

### **Uffici e sedi**

Al 31 dicembre 2019 risultano unità locali a Bari – Via Toma 34, Bologna – Piazza dei Martiri 1, Firenze – Via Lamarmora 32, Genova – Via XX settembre 28/11, Napoli – Piazza Bovio 8, Padova – Passaggio Saggin 2, Reggio di Calabria – Via Monsignor Paolo Giunta 9/11, Roma – Viale di Villa Grazioli 21-23-25 e Torino – Via Alfieri 11.

Non risulta nessuna sede secondaria.

### **Direzione e Coordinamento**

L'Emittente non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 del codice civile da parte della controllante Fin.Mar S.r.l..

La controllante Fin.Mar S.r.l. non interviene nella conduzione degli affari della Società e per sua natura svolge il ruolo di azionista attraverso la controllata Marcegaglia Investments S.r.l. detenendo e gestendo partecipazioni in società, come previsto dal proprio oggetto sociale; non sussistono, pertanto, elementi atti ad indicare l'esercizio di fatto di un'attività di direzione e coordinamento (in quanto tra l'altro la Società ha piena ed autonoma capacità negoziale nei rapporti con i terzi e non sussiste un rapporto di tesoreria accentrata); inoltre, la presenza di un amministratore indipendente e la competenza dello stesso sono adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio di Amministrazione ed all'attività svolta dalla Società. Ulteriore e rilevante elemento idoneo ad escludere l'esercizio di tale attività di direzione e coordinamento è la definizione, in piena autonomia da parte della Società, dei propri indirizzi strategici generali ed operativi.

## INDICATORI ECONOMICO - FINANZIARI

Come previsto dall'art. 2428 del Codice civile vengono di seguito esposti gli indicatori di risultato finanziari ritenuti più significativi:

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2019	31/12/2018
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	"negativo"	"negativo"
	Patrimonio netto del periodo		
EBIT (earnings before interest and tax)		-397	-564

### INDICATORI PATRIMONIALI (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2019	31/12/2018
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,47	0,48
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	22.502	22.439

### INDICATORI DI LIQUIDITA'

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2019	31/12/2018
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	1,04	2,67
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,64	3,97
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	16.188	5.457
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	1.138	13.587
	(C) Disponibilità liquide	-2.786	-2.949
	(D) Crediti finanziari non correnti	0	0
	<b>(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)</b>	<b>14.540</b>	<b>16.095</b>



## ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI PARTECIPATE

### **GABETTI AGENCY S.p.A.**

Capitale Sociale: euro 4.650.000

Partecipazione diretta: 100%

La società opera nel settore dell'intermediazione immobiliare e al 31 dicembre 2019 svolge la propria attività nella sede principale di Milano, via Bernardo Quaranta, 40 e in 10 agenzie territoriali, oltre che in 24 uffici vendite del settore *Home value* (Frazionamenti) e nel settore del franchising immobiliare attraverso la controllata Tree Real Estate che opera sul territorio con i brand Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi, con 1.177 agenzie affiliate.

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

L'analisi dei dati puntuali del 2019 ha infatti evidenziato un andamento positivo nel settore Residenziale, con una crescita su base annua del 4,2% ed anche una fase positiva nel mercato degli Usi diversi, con volumi superiori complessivamente del 5,4% nei suoi diversi settori, produttivo, commerciale e terziario.

In tale contesto, al 31 dicembre 2019, prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi per attività d'intermediazione immobiliare (in crescita del 13% rispetto al 2018, in misura superiore all'andamento del mercato immobiliare), con un EBITDA pari ad euro 896 mila, superiore rispetto al 2018 pari ad euro 569 mila, grazie alla crescita dei ricavi parzialmente compensata dalla crescita dei costi dei collaboratori e segnalatori e da minori sopravveniente attive.

Il risultato operativo è stato negativo per euro 71 mila, contro un risultato positivo di euro 214 mila del 2018 a seguito dell'accantonamento al fondo rischi ed oneri di euro 450 mila (non presente nel 2018) dovuto ad una riorganizzazione interna ed a maggiori svalutazioni crediti.

L'esercizio 2019 ha evidenziato un risultato netto negativo pari ad euro 436 mila, in leggero peggioramento rispetto al risultato netto negativo di euro 404 mila realizzato al 31 dicembre 2018 con un patrimonio netto pari ad euro 3.848 mila (euro 4.284 mila alla fine dell'esercizio precedente).

Nell'ottica di un consolidamento positivo del mercato immobiliare, tutte le azioni intraprese dal *Management* dovrebbero consentire ulteriori crescite dei volumi, grazie anche all'incremento del portafoglio incarichi ed alle maggiori sinergie derivanti dallo sviluppo degli Uffici Territoriali di Gruppo su tutto il territorio italiano.

**PATRIGEST S.p.A.**

Capitale Sociale: euro 1.550.000

Partecipazione diretta: 100 %

La Società è specializzata nell'attività di valutazione e nel fornire consulenze mirate a tutti coloro che hanno la necessità di conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e di monitorarlo nel tempo.

I servizi della Società sono prevalentemente rivolti a investitori istituzionali pubblici e privati, alle Banche d'affari, ai fondi immobiliari e pensionistici, agli enti pubblici ed ai gruppi industriali, bancari e assicurativi.

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 in corso è tornata ad operare come esperto indipendente (attività che in passato rappresentava il core business dell'azienda). Nel corso del 2019 sono stati sottoscritti i primi contratti che hanno cominciato già a produrre ricavi, ma soprattutto ci si aspetta, da questo settore, una forte crescita nel 2020, anche grazie ad un rafforzamento della struttura commerciale con l'ingresso del nuovo direttore generale.

Al 31 dicembre 2019 i ricavi sono risultati pari ad euro 2.121 mila, in diminuzione rispetto ad euro 3.108 mila di fine esercizio 2018 a seguito di un rallentamento nello sviluppo del business dovuto ad un significativo turnover delle risorse, con un EBITDA negativo pari ad euro 305 mila (positivo per euro 265 mila nell'esercizio precedente).

Il bilancio al 31 dicembre 2019 ha evidenziato un risultato netto negativo di euro 261 mila in peggioramento rispetto al risultato netto positivo di euro 76 mila nel precedente esercizio ed un patrimonio netto di euro 1.609 mila (euro 1.945 mila nell'esercizio precedente).

**ABACO TEAM S.p.A.**

Capitale Sociale: euro 2.000.000

Partecipazione diretta: 100%

La società offre servizi tecnici per la risoluzione di problemi e per lo sviluppo di opportunità in ambito immobiliare, energetico, impiantistico, di sicurezza e ambientale sotto il profilo tecnico. Attraverso un team di professionisti con esperienza pluriennale, si rivolge ad investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari ed assicurazioni e Clienti privati nell'ambito di *Audit & Hse, Property & Facility Management, Loans Servicing*.

Nell'esercizio 2019 *Abaco* ha evidenziato la crescita del volume dei ricavi operativi, oggi pari ad euro 19.789 mila (+6% rispetto al 2018 pari ad euro 18.666 mila). Si è registrata una crescita in tutti i settori e soprattutto nell'*Audit* (+17%), nel *Facility* (+14%), nell'*Hse Energy* (+11%) e nel *Loans* (+7%).

Al 31 dicembre 2019 l'EBITDA è stato positivo per euro 1.960 mila, in forte aumento rispetto ad euro 1.033 mila del 2018 (+90%) grazie alla crescita dei ricavi ma soprattutto alla riduzione

dell'incidenza dei costi variabili, a seguito alla diversa composizione delle marginalità dei settori di business.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 evidenzia pertanto un utile netto positivo di € 1.094 mila, decisamente superiore rispetto ad euro +225 mila del 31 dicembre 2018. Il patrimonio netto risulta infine pari ad € 3.147 mila (€ 2.267 mila al 31 dicembre 2018).

Nell'ottica di un positivo consolidamento del mercato immobiliare, si ritiene che il proseguimento di tutte le attività sviluppate dal *Management* dovrebbe permettere un'ulteriore crescita dei risultati operativi anche negli esercizi futuri.

### **GABETTI MUTUICASA S.p.A.**

Capitale Sociale: euro 10.400.000

Partecipazione diretta: 51,429 %

Partecipazione indiretta (tramite Gabetti Agency S.p.A.): 48,571 %

Nel corso del 2019 è continuata l'attività di gestione del portafoglio mutui proprio con riferimento al recupero dei crediti in contenzioso.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 evidenzia un risultato netto negativo di euro 615 mila (risultato negativo netto di euro 622 mila nel 2018), con un patrimonio netto di euro 6.614 mila (euro 7.229 mila al 31 dicembre 2018).

### **GABETTI LAB S.r.l.**

Capitale Sociale: euro 50.000

Partecipazione diretta: 51%

E' la nuova società del Gruppo, operativa dal 2019, 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 dicembre 2019 i ricavi di Gabetti Lab sono pari ad euro 3.207 mila con un EBITDA già positivo pari ad euro 463 mila.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 evidenzia un risultato netto positivo di euro 307 mila con un patrimonio netto di euro 357 mila.



---

## RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE

Al 31 dicembre 2019 i rapporti finanziari ed economici con le imprese controllate e collegate risultano dettagliati nella seguente tabella, con l'evidenza qualora siano rapporti indiretti (importi in migliaia di euro):

<i>- Altri crediti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:</i>	
Gabetti Agency S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	14.276
Abaco Team S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	2.876
Tree Real Estate S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	827
<b>Totale</b>	<b>17.979</b>



- *Crediti a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- crediti commerciali	2.444
- crediti vari	1.402
- crediti per IVA di gruppo	289
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- crediti commerciali	1.285
Patrigest S.p.A.	
- crediti commerciali	1.123
Abaco Team S.p.A.	
- crediti commerciali	1.480
- crediti vari	53
- crediti per tassazione consolidata	593
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- crediti vari	1
- crediti per IVA di gruppo	5
- crediti per tassazione consolidata	10
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- crediti commerciali	395
- crediti per tassazione consolidata	145
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	1.066
- crediti vari	2
- crediti per IVA di gruppo	243
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- crediti commerciali	154
Professionecasa S.p.A.	
- crediti commerciali	318
Professionecasa Milano S.r.l.	
- crediti commerciali	18
- crediti vari	2
- crediti per tassazione consolidata	1
Professionecasa Roma S.r.l.	
- crediti commerciali	14
Professionecasa Torino S.r.l.	
- crediti commerciali	18
Professionecasa Verona S.r.l.	
- crediti commerciali	6
- crediti vari	1
Professionecasa Cagliari S.r.l.	
- crediti commerciali	6
- crediti vari	1
Gabetti Lab S.r.l.	
- crediti commerciali	106
- crediti vari	11
- crediti per tassazione consolidata	113
Monety S.r.l.	
- crediti commerciali	2
<b>Totale</b>	<b>11.307</b>

*- Debiti a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- debiti commerciali	1
- debiti per tassazione consolidata	567
Patrigest S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	71
Abaco Team S.p.A.	
- debiti commerciali	45
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	1
- debiti per tassazione consolidata	204
Professionecasa S.p.A.	
- debiti commerciali	2
- debiti per tassazione consolidata	100
Professionecasa Roma S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	26
Professionecasa Torino S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	49
Professionecasa Verona S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	12
Monety S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	114
<b>Totale</b>	<b>1.192</b>

*- Altri debiti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	4.360
Abaco Team Engineering S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	66
Patrigest S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	4
<b>Totale</b>	<b>4.430</b>

*- Ricavi per prestazioni di servizi a imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	2.117
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- servizi diversi	381
Patrigest S.p.A.	
- servizi diversi	595
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	1.620
NPLs_RE Solutions S.r.l.	
- servizi diversi	25
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- servizi diversi	876
Grimaldi Franchising S.r.l.	
- servizi diversi	274
Professionecasa S.p.A.	
- servizi diversi	347
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	864
Monety S.r.l.	
- servizi diversi	63
Professionecasa Milano S.r.l.	
- servizi diversi	8
Professionecasa Roma S.r.l.	
- servizi diversi	8
Professionecasa Torino S.r.l.	
- servizi diversi	8
Professionecasa Cagliari S.r.l.	
- servizi diversi	5
Professionecasa Verona S.r.l.	
- servizi diversi	5
Gabetti Lab S.r.l.	
- servizi diversi	47
<b>Totale</b>	<b>7.243</b>

*- Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate e altre consolidate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	485
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	16
<b>Totale</b>	<b>501</b>

*- Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:*

Patrigest S.p.A. per dividendo	76
Abaco Team S.p.A. per dividendo	214
<b>Totale</b>	<b>290</b>

*- Altri proventi finanziari da imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	126
Abaco Team S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	32
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	18
Gabetti Lab S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	1
NPLs_RE Solutions S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	2
<b>Totale</b>	<b>179</b>

*- Costi finanziari da imprese controllate:*

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	39
Abaco Team Engineering S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	1
<b>Totale</b>	<b>40</b>

## Rapporti con parti correlate

Nella tabella che segue vengono evidenziati il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo, secondo quanto previsto dalla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 Luglio 2006:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2019

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.	2.876	2.126		45	1.620	16	246	
Tree Real Estate S.r.l.	827	1.311		205	864		18	
Gabetti Agency S.p.A.	14.276	4.135		568	2.117	485	126	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		1.285	4.360		381			39
Patrigest S.p.A.		1.123	4	71	595		76	
Gabetti Franchising S.r.l.		540			876			
Grimaldi Franchising S.p.A.		154			274			
Professionecasa S.p.A.		318		102	347			
Professionecasa Torino S.r.l.		18		49	8			
Professionecasa Milano S.r.l.		21			8			
Professionecasa Roma S.r.l.		14		26	8			
Professionecasa Verona S.r.l.		7		12	5			
Professionecasa Cagliari S.r.l.		7			5			
Abaco Engineering S.r.l.		16	66					1
Monety S.r.l.		2		114	63			
Gabetti Lab S.r.l.		230			47		1	
<b>Totale controllate</b>	<b>17.979</b>	<b>11.307</b>	<b>4.430</b>	<b>1.192</b>	<b>7.218</b>	<b>501</b>	<b>467</b>	<b>40</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikire S.r.l.		20			20			
Npls Re_Solutions S.r.l.	122	43			25		2	
<b>Totale collegate</b>	<b>122</b>	<b>63</b>			<b>45</b>		<b>2</b>	
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				16		8		
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>18.101</b>	<b>11.370</b>	<b>4.430</b>	<b>1.208</b>	<b>7.263</b>	<b>509</b>	<b>469</b>	<b>40</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>19.807</b>	<b>12.088</b>	<b>19.743</b>	<b>3.147</b>	<b>7.318</b>	<b>3.151</b>	<b>522</b>	<b>164</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>91%</b>	<b>94%</b>	<b>22%</b>	<b>38%</b>	<b>99%</b>	<b>16%</b>	<b>90%</b>	<b>24%</b>

E' in essere una fideiussione a favore di Marcegaglia Investment di euro 2,2 M a seguito del subentro, a far data dal 31 luglio 2019, nei diritti ed obblighi vantati da taluni istituti di credito

cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione. Tale fideiussione fa parte delle obbligazioni assunte nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, in data 26 novembre 2013 da Gabetti Property Solutions S.p.A..

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

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, in primo luogo la Società ha adottato 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 e a interventi di pulizia degli uffici straordinari. 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.

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 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 dei costi generali e amministrativi. 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.

Fermo restando che la pandemia sta evolvendo rapidamente e allo stato attuale risulta estremamente difficile fare previsioni attendibili sugli sviluppi futuri, allo stato si ritiene che per il primo trimestre dell'esercizio 2020, grazie all'andamento positivo del primo bimestre (ricavi consolidati + 42% rispetto al 2019 e +15% rispetto alle previsioni) vi saranno impatti negativi ma assorbibili e quindi i risultati attesi non dovrebbero discostarsi significativamente dalle previsioni. Per la restante parte dell'anno gli effetti negativi a livello di fatturato e marginalità si prevede saranno più consistenti 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 mondiale.

Permane, in via del tutto teorica, il rischio, allo stato non prevedibile, relativo alla continuità aziendale nel caso in cui l'emergenza sanitaria dovesse protrarsi per diversi mesi.

---

### ***Evoluzione prevedibile della gestione***

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

Gli impatti economici negativi (al momento non stimabili) derivanti dalla diffusione del Coronavirus potrebbero (soprattutto nel caso in cui la pandemia dovesse durare alcuni mesi) pregiudicare il proseguimento del percorso di crescita e il miglioramento dei risultati attesi nell'esercizio 2020.

### **PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN MERITO AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO**

Signori Azionisti,  
il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. Vi invita ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 e la relazione sulla gestione che lo accompagna, nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 evidenzia una perdita di periodo di euro 718.891,19 che Vi proponiamo di coprire integralmente mediante l'utilizzo parziale della riserva sovrapprezzo azioni.

Milano, 6 aprile 2020

p. il Consiglio di Amministrazione  
**Il Presidente**  
(Fabrizio Prete)

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in Euro)

	ATTIVITA'	31.12.2019	31.12.2018
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	2.865.996	505.791
2	Immobilizzazioni immateriali	86.166	88.976
3	Partecipazioni in controllate	11.034.456	11.889.356
4	Partecipazioni in collegate	48.906	0
5	Attività per imposte differite	1.367.651	1.367.651
6	Altre attività a lungo termine	46.918	29.829
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>15.450.093</b>	<b>13.881.603</b>
	<b>Attività correnti</b>		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	12.088.451	10.999.225
8	Altri crediti finanziari a breve termine	19.806.850	21.313.528
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	958.437	1.138.627
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>32.853.738</b>	<b>33.451.380</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>48.303.831</b>	<b>47.332.983</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2019	31.12.2018
	<b>Capitale sociale e riserve</b>		
10	Capitale sociale	14.733.000	14.685.000
11	Sovrapprezzo azioni	8.553.332	8.857.272
11	Altre riserve	34.000	212.506
11	Utili/perdite a nuovo	-13.639	-11.995
11	Utili/perdite del periodo	-718.891	-1.214.435
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>22.587.802</b>	<b>22.528.348</b>
	<b>Passività non correnti</b>		
12	Debiti finanziari a lungo termine	2.883.116	13.586.904
13	Passività per imposte differite	672	2.413
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	596.575	594.406
15	Fondi a lungo termine	2.223.034	2.198.712
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>5.703.397</b>	<b>16.382.435</b>
	<b>Passività correnti</b>		
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	3.146.659	2.958.383
17	Debiti finanziari a breve termine	16.859.873	5.457.717
18	Fondi rischi ed oneri	6.100	6.100
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>20.012.632</b>	<b>8.422.200</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>48.303.831</b>	<b>47.332.983</b>



## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### CONTO ECONOMICO

(valori in Euro)

		Anno 2019	Anno 2018
	<b>Attività continue</b>		
19	Ricavi	7.274.488	7.026.369
20	Altri proventi	43.721	30.765
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>7.318.209</b>	<b>7.057.134</b>
21	Costo del personale	3.806.923	3.913.065
22	Ammortamenti	757.330	97.388
23	Costi per servizi	2.667.500	2.710.064
24	Altri costi operativi	483.757	900.375
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>7.715.510</b>	<b>7.620.892</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-397.301</b>	<b>-563.758</b>
25	Proventi finanziari	522.426	228.515
26	Oneri finanziari	163.956	171.136
27	Valutazione di attività finanziarie	-745.000	-705.000
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-783.831</b>	<b>-1.211.379</b>
28	Imposte sul reddito	64.940	-3.056
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>-718.891</b>	<b>-1.214.435</b>

---

## PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

**Prospetto di conto economico complessivo**

**Periodo chiuso al 31 dicembre**  
(in migliaia di Euro)

	Nota	2019	2018
<b>Risultato dell'esercizio</b>		-719	-1.214
<b>Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi</b>			
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>		0	0
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	11	-3	0
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	11	0	0
<b>Voci che si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi</b>			
Variazione netta di fair value delle attività finanziarie disponibili per la vendita registrata direttamente in riserva AFS (utili e perdite a nuovo)	11	0	0
<hr/>			
<b>Altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>		0	0
<hr/>			
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>		-722	-1.214

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto		-719	-1.214
- Ammortamenti	1-2-22	757	97
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-27	745	705
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	25-26	107	131
- Dividendi incassati	25	-290	0
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	14	2	-43
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	15-18	0	-155
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	5-6-7	-1.106	-783
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	13-16	187	410
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>-317</b>	<b>-852</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-27	-26
- materiali	1-2	-29	-485
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3-4	76	-47
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	8	1.497	1.851
- Dividendi incassati	25	290	0
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>1.807</b>	<b>1.293</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	12-17	-1.669	-418
Perdite attuariali su tfr imputate a patrimonio	11	-2	0
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>-1.671</b>	<b>-418</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>-181</b>	<b>23</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>1.139</b>	<b>1.116</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>958</b>	<b>1.139</b>

Si segnala che durante l'esercizio la società ha effettuato le seguenti operazioni di investimento e finanziamento che non sono state riflesse nel rendiconto finanziario anche se hanno comportato movimenti di liquidità:

- versamenti a titolo di aumento di capitale sociale delle società partecipate mediante versamento per euro 16 mila.

Informativa richiesta dallo IAS 7 par. n.44A, n.44E e n.60

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH						Saldo al 31/12/19	
	Saldo al 1/1/19	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Variazioni derivanti dall'ottenimento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito per escussione garanzia BU Investment	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Riclassifica debiti finanziari da MLT a BT		Altre variazioni
Debiti finanziari a lungo termine	13.587					-18 (e)	1.745 (d)	-11.651	-780 (e)	2.883
Debiti finanziari a breve termine	5.458	-1.061 (a)			17 (b)	-6 (e)	672 (d)	11.651	129 (f)	16.860
Totale debiti finanziari	19.045	-1.061			17	-24	2.417		-651	19.743

Note

- (a) pagamento rata minima prevista dall'accordo di ristrutturazione del debito per euro 375 mila, pagamento rata debito escusso per euro 568 mila, interessi sul debito pagati per euro 107 mila, variazione finanziamenti intercompany per euro 11 mila
- (b) variazione derivante dai costi ammortizzati legati alla ristrutturazione del debito del 2013
- (c) variazione per minor debito escusso relativo alla fidejussione BU Investment per euro 24 mila
- (d) debito derivante dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 2.417 mila
- (e) conversione del debito di categoria A - NPL per euro 780 mila
- (f) interessi maturati sul debito bancario per euro 83 mila, sul debito verso altri istituti finanziari per euro 7 mila e interessi capitalizzati sui finanziamenti intercompany euro 39 mila

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**  
**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO**  
(importi in migliaia di Euro)

	Capitale sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Altre riserve	Utile/(Perdite) attuariali sul TFR	Utile/(Perdite) a nuovo	Utile esercizio	Totale
<b>Saldi al 31.12.2016 *revised</b>	<b>14.600</b>	<b>8.543</b>	<b>119</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>(902)</b>	<b>22.361</b>
Ripporto a nuovo perdita esercizio 2016						902	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 22.01.2017	50		(50)				0
Delibera assemblea del 28.04.2017 copertura delle perdite al 31.12.2016		(946)	44		902		(0)
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		764	35				799
Valutazione "available for sale" polizza Ca.Ri.Spezia			51				51
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2017)				(13)			(13)
Variazione prima applicazione IFRS 9			(51)				(51)
Risultato netto al 31.12.2017						(501)	(501)
<b>Saldi al 31.12.2017 *revised</b>	<b>14.650</b>	<b>8.361</b>	<b>147</b>	<b>(12)</b>	<b>0</b>	<b>(501)</b>	<b>22.645</b>
Ripporto a nuovo perdita esercizio 2017						501	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 23.01.2018	35		(35)				0
Delibera assemblea del 30.04.2018 copertura delle perdite al 31.12.2017		(552)	51		501		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.048	48				1.096
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2018)				0			0
Risultato netto al 31.12.2018						(1.214)	(1.214)
<b>Saldi al 31.12.2018</b>	<b>14.685</b>	<b>8.857</b>	<b>211</b>	<b>(12)</b>	<b>0</b>	<b>(1.214)</b>	<b>22.528</b>
Ripporto a nuovo perdita esercizio 2018						1.214	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 28.02.2019	48		(48)				0
Delibera assemblea del 23.04.2019 copertura delle perdite al 31.12.2018		(1.050)	(164)		1.214		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		746	34				780
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2019)				(2)			(2)
Risultato netto al 31.12.2019						(719)	(719)
Arrotondamento			1				1
<b>Saldi al 31.12.2019</b>	<b>14.733</b>	<b>8.553</b>	<b>34</b>	<b>(14)</b>	<b>0</b>	<b>(719)</b>	<b>22.588</b>

\*Valori rivisti sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8 a seguito dell'adozione dell'IFRS 9 dall'1 gennaio 2018

## Stato Patrimoniale ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

<b>GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.</b>				
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in Euro)				
<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2019</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31.12.2018</b>	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Attività non correnti</b>				
1 Immobilizzazioni materiali	2.865.996		505.791	
2 Immobilizzazioni immateriali	86.166		88.976	
3 Partecipazioni in controllate	11.034.456		11.889.356	
4 Partecipazioni in collegate	48.906		0	
5 Attività per imposte differite	1.367.651		1.367.651	
6 Altre attività a lungo termine	46.918		29.829	
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>15.450.093</b>		<b>13.881.603</b>	
<b>Attività correnti</b>				
7 Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	12.088.451	11.370.677	10.999.225	10.381.577
8 Altri crediti finanziari a breve termine	19.806.850	18.101.049	21.313.528	19.573.196
9 Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	958.437		1.138.627	
<b>Totale attività correnti</b>	<b>32.853.738</b>	<b>29.471.726</b>	<b>33.451.380</b>	<b>29.954.773</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>48.303.831</b>	<b>29.471.726</b>	<b>47.332.983</b>	<b>29.954.773</b>

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA**

(valori in Euro)

PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		31.12.2019	di cui parti correlate	
			31.12.2018	di cui parti correlate
<b>Capitale sociale e riserve</b>				
10	Capitale sociale	14.733.000		14.685.000
11	Sovrapprezzo azioni	8.553.332		8.857.272
11	Altre riserve	34.000		212.506
11	Utili/perdite a nuovo	-13.639		-11.995
11	Utili/perdite del periodo	-718.891		-1.214.435
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>22.587.802</b>		<b>22.528.348</b>
<b>Passività non correnti</b>				
12	Debiti finanziari a lungo termine	2.883.116		13.586.904
13	Passività per imposte differite	672		2.413
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	596.575		594.406
15	Fondi a lungo termine	2.223.034		2.198.712
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>5.703.397</b>		<b>16.382.435</b>
<b>Passività correnti</b>				
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	3.146.659	1.208.027	2.958.383
17	Debiti finanziari a breve termine	16.859.873	4.429.474	5.457.717
18	Fondi rischi ed oneri	6.100		6.100
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>20.012.632</b>	<b>5.637.501</b>	<b>8.422.200</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>48.303.831</b>	<b>5.637.501</b>	<b>47.332.983</b>
				<b>5.247.298</b>

Conto Economico ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006

<b>GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.</b>					
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
(valori in Euro)					
		Anno 2019	di cui parti correlate	Anno 2018	di cui parti correlate
	<b>Attività continue</b>				
19	Ricavi	7.274.488	7.262.988	7.026.369	7.028.800
20	Altri proventi	43.721		30.765	
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>7.318.209</b>	<b>7.262.988</b>	<b>7.057.134</b>	<b>7.028.800</b>
21	Costo del personale	3.806.923		3.913.065	
22	Ammortamenti	757.330		97.388	
23	Costi per servizi	2.667.500	509.275	2.710.064	500.218
24	Altri costi operativi	483.757		900.375	
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>7.715.510</b>	<b>509.275</b>	<b>7.620.892</b>	<b>500.218</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-397.301</b>		<b>-563.758</b>	
25	Proventi finanziari	522.426	468.353	228.515	188.014
26	Oneri finanziari	163.956	39.175	171.136	39.999
27	Valutazione di attività finanziarie	-745.000		-705.000	
	<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>-783.831</b>	<b>429.178</b>	<b>-1.211.379</b>	<b>148.015</b>
28	Imposte sul reddito	64.940		-3.056	
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>-718.891</b>		<b>-1.214.435</b>	



---

## NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO SEPARATO

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

Il bilancio separato è stato redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2019 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione europea.

### PRINCIPALI FONTI DI INCERTEZZA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL BILANCIO

La redazione del bilancio separato ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio.

Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni.

In particolare, nonostante la ripresa del mercato immobiliare, la situazione di incertezza macroeconomica complessiva ha comportato la necessità di effettuare complesse assunzioni riguardanti l'andamento futuro riflettendosi in un più elevato grado di incertezza di alcune stime di bilancio.

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere ulteriori rettifiche anche significative al valore contabile delle partecipazioni, degli avviamenti e degli intangibili specifici iscritti in bilancio.

Il valore recuperabile delle partecipazioni è stato determinato sulla base dei dati previsionali, tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

La descrizione dei criteri di valutazione applicati ai principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio separato.

Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti alla composizione ed ai relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa invece rinvio alle specifiche sezioni della presente nota.

## **PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE**

Il bilancio è redatto sulla base del presupposto della continuità aziendale. La Società, infatti, ha valutato che, pur in presenza di un difficile contesto economico e finanziario generale, non sussistano significative incertezze in merito alla continuità aziendale di Gabetti. Per maggiori dettagli in merito ai fattori di rischio che afferiscono all'attività della Società ed alla sua continuità, si rimanda a quanto precedentemente esposto nello specifico paragrafo nella Relazione sulla Gestione.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI**

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2019 sono i seguenti:

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le attività immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività saranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente.

In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Da questo trattamento differiscono gli avviamenti.

Essi quantificano nella sostanza la capacità futura di produrre benefici economici che non può essere identificata nei singoli elementi ottenuti per mezzo di operazioni di acquisizione. Sono iscritti nella misura rappresentata dall'eccedenza del prezzo pattuito per l'acquisizione dell'azienda sul fair value dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che la compongono. L'avviamento non viene ammortizzato e il suo valore viene verificato annualmente attraverso il test di impairment.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile:

- |                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| - software e opere dell'ingegno | 3 – 5 anni |
| - marchi e licenze              | 10%        |

### **Immobilizzazioni materiali**

Le attività materiali comprendono mobili e arredi, macchine elettroniche e le altre attrezzature per ufficio.

Le attività materiali sono iscritte se il costo è attendibilmente determinabile e se è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene. Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile dalla sua dismissione.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

- mobili e arredi	12%
- dotazioni d'ufficio	15%
- macchine elettroniche d'ufficio	20%
- altri cespiti	20%
- diritti d'uso	<i>secondo la durata del contratto</i>

### Adozione di IFRS 16

Si riportano di seguito i principali elementi informativi e la sintesi degli impatti derivanti dall'applicazione di IFRS 16 – Leasing, avvenuta a partire dal 1° gennaio 2019.

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.

La Società ha applicato il principio a partire dal 1° gennaio 2019, avvalendosi della facoltà di escludere dall'applicazione delle disposizioni di rilevazione e valutazione i contratti definibili come *short term* o *low value lease*, complessivamente pari a circa 5 contratti. I contratti *short term* riguardano essenzialmente le classi di attività contratti di affitto di immobili e nolo automezzi; i contratti *low value* si riferiscono principalmente a contratti di affitto di immobili e macchine elettroniche. Per tali contratti l'introduzione dell'IFRS 16 non ha comportato la rilevazione della passività finanziaria del leasing e del relativo diritto d'uso.

I contratti rientranti nel nuovo ambito di applicazione indicato dall'IFRS 16 sono prevalentemente riconducibili ad affitti di immobili e noleggio di automezzi. 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 Società, in qualità di locatario, ha adottato il metodo di transizione *modified retrospective*, senza rideterminazione delle informazioni comparative. Al 1° gennaio 2019 la Società, relativamente ai contratti di leasing precedentemente classificati come operativi, ha perciò contabilizzato:

- una passività finanziaria, pari al valore attuale dei pagamenti futuri residui alla data di transizione, attualizzati utilizzando per ciascun contratto l'*incremental borrowing rate* (IBR) applicabile alla data di transizione;
- un diritto d'uso, come regola generale, pari al valore della passività finanziaria alla data di transizione.

La passività finanziaria emergente dall'applicazione del metodo *modified retrospective* è stata attualizzata al 1° gennaio 2019 utilizzando un *incremental borrowing rate* coerente con la *maturity* dei contratti sottostanti. I tassi di attualizzazione applicati alla passività finanziaria sono stati pari rispettivamente all'IRS 4 anni+4% di spread (per la flotta aziendale) e all'IRS 6 anni+4% di spread (per i contratti di locazione immobiliari).

Il management nell'applicare il metodo di contabilizzazione dei leasing ha valutato la definizione del *lease term* ovvero la durata dei contratti stessi, identificando alla data di transizione il periodo non annullabile del leasing (*non cancellable period*) ed integrandolo per tener conto di eventuali opzioni il cui esercizio è ragionevolmente certo. Nella definizione del *lease term* si è tenuto conto delle informazioni disponibili alla data della contabilizzazione.

La tabella seguente riepiloga gli impatti dall'adozione di IFRS 16 alla data di transizione:

<b>Diritto d'uso</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2019
Contratti di locazione immobiliare	2.268
Noleggio flotta aziendale	78
<b>Totale</b>	<b>2.346</b>

Nel conto economico è stato sostituito il costo per godimento beni di terzi con l'ammortamento del diritto d'uso dell'attività presa in locazione e gli interessi passivi. L'impatto sugli indicatori alternativi di performance quali EBITDA e indebitamento finanziario netto è descritto nella relazione sulla gestione. In particolare, relativamente ai contratti di leasing precedentemente classificati come operativi, i principali impatti sul bilancio della società, sono stati i seguenti:

<b>Diritto d'uso</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2019	Incrementi di periodo	Ammortamento 1.1.19-31.12.19	Valore finale Al 31.12.2019
Contratti di locazione immobiliare	2.268	574	-585	2.257
Noleggio flotta aziendale	78	139	-47	170
<b>Totale</b>	<b>2.346</b>	<b>713</b>	<b>-632</b>	<b>2.427</b>

<b>Passività finanziaria</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2019	Incrementi di periodo	Riduzione per		Valore finale Al 31.12.2019
			pagamento canoni 1.1.19-31.12.19	Oneri finanziari 1.1.19-31.12.19	
Contratti di locazione immobiliare	2.268	574	-595	13	2.260
Noleggio flotta aziendale	78	139	-61	1	157
<b>Totale</b>	<b>2.346</b>	<b>713</b>	<b>-656</b>	<b>14</b>	<b>2.417</b>

Di seguito si illustra la suddivisione della passività finanziaria per fasce temporali:

<b>Passività finanziaria</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito			Valore finale Al 31.12.2019
	entro 1 anno	da 2 a 5 anni	oltre 5 anni	
Contratti di locazione immobiliare	615	1.645	0	2.260
Noleggio flotta aziendale	57	100	0	157
<b>Totale</b>	<b>672</b>	<b>1.745</b>	<b>0</b>	<b>2.417</b>

## Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate, collegate e in altre imprese sono valutate secondo il metodo del costo sostenuto, rettificato per perdite di valore. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante alla Società del valore corrente delle attività nette alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento (implicito) ed è assoggettato a test di *impairment* annualmente.

## Crediti commerciali e finanziari

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura.

I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato. Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente.

Per tutte le tipologie di credito, il passaggio a perdita avviene quando si ritiene che non vi siano più possibilità di recupero o che l'ammontare del credito renda antieconomico il recupero.

## Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per i quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per il quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile.

L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile (art. 2120), proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio. I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati nel patrimonio netto. L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

### **Debiti e passività finanziarie**

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito.

Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

### **Fiscalità corrente e differita**

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data di bilancio.

Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, effettuato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno. Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare. Sono invece iscritte tutte le differenze temporanee relative alla fiscalità differita.

La Società partecipa in qualità di consolidante al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

### **Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile. Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.

I ricavi delle prestazioni, gli interessi attivi, nonché gli altri proventi ed oneri dell'esercizio, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

### **Dividendi**

I dividendi delle società controllate, collegate e delle altre partecipazioni, sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

### **Criteri di conversione delle poste in valuta**

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in euro ai cambi in vigore alla data di bilancio. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.



## Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2019

Nel seguito vengono indicati e succintamente illustrati gli IFRS in vigore a partire dal 1° gennaio dell'esercizio corrente. Gli impatti conseguenti all'applicazione di IFRS 16 – Leasing, anch'esso applicato dal 1° gennaio 2019, sono stati invece analizzati nel precedente paragrafo dedicato.

- IFRIC 23 – Incertezza sul trattamento delle imposte sul reddito, recepito dalla UE il 23 ottobre 2018. L'interpretazione fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito all'adozione di tale interpretazione.
- Modifiche all'IFRS 9 – Strumenti finanziari e allo IAS 28 - Interessenze a lungo termine nelle partecipazioni in società collegate e joint venture, recepite dalla UE rispettivamente il 22 marzo 2018 e l'8 febbraio 2019 e finalizzate a favorire la loro implementazione. Le modifiche all'IFRS 9 sono volte a consentire la misurazione al costo ammortizzato o al *fair value through other comprehensive income* (OCI) di attività finanziarie caratterizzate da un'opzione di estinzione anticipata con la cosiddetta “*negative compensation*”. Le modifiche allo IAS 28 sono volte a chiarire che ai crediti a lungo termine verso una società collegata o joint venture che, nella sostanza, fanno parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture, si applica IFRS 9. Lo IASB ha anche pubblicato un esempio che illustra come le previsioni di IFRS 9 e dello IAS 28 si applicano ai crediti a lungo termine in una società collegata o joint venture. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di dette modifiche.
- Modifiche agli IFRS derivanti dal ciclo di miglioramento 2015-2017 recepite dalla UE nel marzo 2019. I principali adeguamenti hanno interessato IFRS 3 – Aggregazioni aziendali (chiarisce che una società deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in un *business*, che si qualifica come *joint operation*, nel momento in cui ne ottiene il controllo), IFRS 11 – Accordi a controllo congiunto (chiarisce che una società non deve rimisurare l'interessenza precedentemente detenuta in una *joint operation* quando ne acquisisce il controllo congiunto), IAS 23 – Oneri finanziari (chiarisce che una società considera come parte di finanziamenti generici i finanziamenti specifici originariamente finalizzati allo sviluppo dell'*asset*, qualora gli stessi finanziamenti restino in essere anche quando l'*asset* sia disponibile all'uso o alla vendita), IAS 12 – Imposte sul reddito (chiarisce che una società deve rilevare a conto economico gli effetti fiscali dei dividendi). Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di detti miglioramenti.
- Modifiche allo IAS 19 – Benefici per dipendenti - *Plan Amendment, Curtailment or Settlement*, omologate dall'Unione europea a marzo 2019, volte a chiarire come si determinano il costo relativo alle prestazioni di lavoro correnti e gli interessi netti quando si verifica una modifica nel piano a benefici definiti. Le modifiche proposte prevedono che, in caso di cambiamenti,

riduzione od estinzione di un piano a benefici definiti, l'entità deve aggiornare le ipotesi attuariali utilizzate per la valutazione delle passività/(attività) netta per benefici definiti. Pertanto, il costo relativo alle prestazioni di lavoro correnti e gli interessi netti del periodo che intercorre tra la data di modifica, riduzione, o estinzione e la data di chiusura del bilancio annuale devono essere calcolati sulla base delle nuove ipotesi attuariali. Inoltre, i *past service costs* e l'utile/(perdita) al momento dell'estinzione devono essere determinati senza tener conto del massimale dell'attività, i cui effetti sono rilevati ad OCI. L'impatto dell'*asset ceiling* deve invece essere rideterminato dopo la data di modifica, riduzione o estinzione del piano. Nessun effetto è stato rilevato in bilancio a seguito di dette modifiche.

### Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora in vigore e non adottati anticipatamente dalla Società

- Modifiche allo IAS 1 e IAS 8, che hanno l'obiettivo di chiarire la definizione di "materiale" al fine di aiutare le società a valutare se un'informazione sia da includere in bilancio. Con la nuova definizione si chiarisce che sono rilevanti le sole informazioni omesse che possono ragionevolmente influenzare gli utilizzatori del bilancio. Le modifiche si applicheranno a partire dal 1° gennaio 2020, ma è tuttavia consentita l'applicazione anticipata.
- Emendamento all'IFRS 9, allo IAS 39 e all'IFRS 7 - Riforma degli indici per la determinazione dei tassi di interesse. Le modifiche prevedono delle agevolazioni temporanee che permettano di utilizzare ancora l'*hedge accounting* durante il periodo di incertezza che precede la riforma relativa alla sostituzione dell'attuale *benchmark* di tasso di interesse, con un tasso di interesse alternativo privo di rischio. Tali modifiche entrano in vigore dal 1° gennaio 2020 ed è consentita l'applicazione anticipata.
- Modifiche ai riferimenti al "*Conceptual Framework*" negli IFRS. Il documento aggiorna i riferimenti presenti negli IFRS al precedente *Conceptual Framework*, con prima applicazione dal 1° gennaio 2020.

Alla data del presente bilancio, gli organi competenti dell'Unione europea non hanno ancora concluso il processo di omologazione necessario per l'adozione dei seguenti principi ed emendamenti:

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
Emendamento all'IFRS 3 – Definizione di un business.	Le modifiche hanno l'obiettivo di aiutare a determinare se una transazione è un'acquisizione di un <i>business</i> o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di <i>business</i> dell'IFRS 3.

Gli amministratori non si attendono un effetto significativo sul bilancio dall'adozione di queste modifiche.

---

## ALTRE INFORMAZIONI

### *Operazioni infragruppo*

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato operazioni con le società del Gruppo regolate, sulla base di accordi contrattuali, a condizioni di mercato.

### *Debiti e crediti in valuta estera*

A fine esercizio non sono in essere debiti e crediti in valuta estera.

### *Compensi società di revisione (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)*

Si segnala che il bilancio della Società è oggetto di revisione contabile da parte della BDO Italia S.p.A. (già BDO S.p.A.), alla quale è stato conferito l'incarico per gli esercizi 2012 – 2020.

Si precisa che i compensi spettanti alla società di revisione di competenza dell'esercizio ammontano ad euro 71 mila.

### *Operazioni atipiche e/o inusuali*

Nel corso dell'esercizio la Società non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.

Si precisa che il bilancio separato è stato redatto secondo i principi contabili internazionali.

### *Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche*

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che la Società ha ricevuto sgravi relativi a contributi INPS pari ad euro 2.331.

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**
**STATO PATRIMONIALE**
**ATTIVITA' NON CORRENTI**
**Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali**

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
- Migliorie beni di terzi	252	310
- Diritto d'uso immobili	2.257	0
- Diritto d'uso automezzi	170	0
- Macchine elettroniche d'ufficio	34	35
- Mobili e dotazioni d'ufficio	153	161
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>2.866</b>	<b>506</b>

Nell'esercizio la voce si incrementa complessivamente di euro 2.360 mila principalmente a seguito dell'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 (capitalizzazione dei diritti d'uso) per euro 3.060 mila e si decrementa per la quota di ammortamento ordinario del periodo pari ad euro 727 mila.

**Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali**

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
- Software ed opere dell'ingegno	34	27
- Marchi e licenze	31	30
- Acconti	21	32
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>86</b>	<b>89</b>

La voce "Software ed opere dell'ingegno" ha registrato nell'esercizio un decremento netto pari ad euro 7 mila, dovuto alla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 25 mila, compensata da implementazioni su software esistenti per euro 32 mila (riclassificate dalle immobilizzazioni in corso e acconti).

La voce "Marchi" rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* del Gruppo Gabetti. Nel corso dell'esercizio tale voce si è decrementata della quota di ammortamento del periodo pari ad euro 5 mila e si è incrementata di euro 6 mila a seguito del rinnovo di marchi.

La voce “Acconti” pari ad euro 21 mila si riferisce principalmente all’implementazione di alcune funzioni del sistema “JD Edwards” non ancora in produzione.

### Nota n. 3: Partecipazioni in controllate

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
<i>- Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	3.855	4.284
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	3.401	3.717
Patrigest S.p.A.	1.535	1.535
Abaco Team S.p.A.	2.137	2.137
Abaco Team Engineering S.r.l.	81	81
Npls Re_Solutions S.r.l.	0	125
Gabetti Lab S.r.l.	25	10
<b>Totale partecipazioni in controllate</b>	<b>11.034</b>	<b>11.889</b>

Nota: Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2019 si rimanda all’Allegato 3.

Si precisa che al 31/12/2019 la partecipazione detenuta nella società NPLs Re\_Solutions S.r.l., a seguito della cessione di parte della sua quota, è stata riclassificata tra le “partecipazioni in collegate”.

#### *Gabetti Agency S.p.A.*

Il valore della partecipazione in Gabetti Agency S.p.A., pari ad euro 3.855 mila, è stato svalutato di euro 429 mila, considerando la quota di perdita dell’esercizio ritenuta durevole.

#### *Gabetti Mutuicasa S.p.A.*

Il valore della partecipazione in Gabetti Mutuicasa S.p.A., pari ad euro 3.401 mila, è stata svalutata di euro 316 mila per adeguare il valore di carico alla quota di patrimonio netto della società partecipata.

#### *Patrigest S.p.A.*

Il valore della partecipazione in Patrigest S.p.A., pari ad euro 1.535 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell’esercizio.



#### *Abaco Team S.p.A.*

Al 31 dicembre 2019 la partecipazione della società Abaco Team S.p.A., pari ad euro 2.137 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

#### *Abaco Team Engineering S.r.l.*

Il valore della partecipazione in Abaco Team Engineering S.r.l., pari ad euro 81 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

#### *Gabetti Lab S.r.l.*

In data 15 marzo 2019 la società ha effettuato un versamento per aumento capitale sociale pari ad euro 15 mila, incrementando il valore della partecipazione nella società Gabetti Lab S.r.l. (euro 25 mila). Ad esito di detto aumento, la quota di Gabetti Lab S.r.l. detenuta dalla società è pari al 51%.

### **IMPAIRMENT TEST**

Con riferimento alla controllata Gabetti Agency S.p.A. si evidenzia che la partecipazione totalitaria detenuta in Tree Real Estate S.r.l. è stata sottoposta al test di impairment per verificarne la tenuta del valore di iscrizione e, per conseguenza, la tenuta del valore della stessa Gabetti Agency nel bilancio separato.

Il modello valutativo utilizzato per la stima del valore d'uso incorpora un flusso terminale o *terminal value*, in sintonia con la prospettiva di continuità aziendale delle società che compongono la CGU Tree Real Estate oggetto di analisi.

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 lungo il periodo di Piano.

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

Qualora si dovessero in futuro consuntivare risultati significativamente diversi dalle stime effettuate, non si può escludere che potrebbero essere necessarie rettifiche, ad oggi non prevedibili, al valore contabile della partecipazione Gabetti Agency iscritta in bilancio.

### **CGU Tree Real Estate**

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* interamente detenuta dal Gruppo Gabetti, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (*Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi*) e, a partire dalla fine del 2016, nell'attività di mediazione creditizia (*Monety*), che si rivolge alle agenzie immobiliari ed ai loro clienti, con

L'obiettivo di diventare nel tempo il nuovo punto di riferimento nel mercato nell'ambito di mutui, cessione del quinto, prestiti personali e consulenza assicurativa.

Tree Real Estate nel corso del 2017 ha inoltre costituito le società “*Professionecasa Milano*, *Professionecasa Torino* e *Professionecasa Roma*” mantenendo la quota di maggioranza delle stesse e con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi) con l'obiettivo di sviluppare delle agenzie *testimonial* e punto di riferimento per gli affiliati *Professionecasa*, in grado di identificare al meglio la nuova offerta commerciale del *brand*; nel corso del biennio 2018-2019 lo sviluppo è proseguito con la costituzione il 15 novembre 2018 di “*Professionecasa Verona*” e il 31 gennaio 2019 di “*Professionecasa Cagliari*”.

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2019 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base dei nuovi piani 2020/2022 approvati il 12 novembre 2019 per tutte le società facenti parte della CGU Tree Real Estate. Questi nuovi piani 2020-2022 rappresentano una revisione completa di tutti i precedenti piani in essere (tranne per la neocostituita Professionecasa Cagliari Srl). La definizione dei nuovi piani industriali si è resa necessaria ed opportuna sia per uniformare l'orizzonte temporale per tutte le società al 2022 (peraltro la gran parte dei piani precedenti erano «proiettati» solo fino al 2020), sia per aggiornare le previsioni di crescita futura le quali, anche alla luce dell'andamento del 2018 e del 2019, hanno visto una riduzione dei flussi futuri in un'ottica maggiormente prudentiale e conservativa rispetto alle precedenti stime.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società (con alcuni aggiustamenti di normalizzazione sulle quote di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali in carico al bilancio di Tree Real Estate Srl); per prudenza su tutte le società non è stato considerato un fattore *g* di crescita.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC) stimato utilizzando diversi parametri finanziari al fine di considerare sia la rischiosità di mercato (stimata a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) che del Paese, oltre che quella propria della società. Con riferimento a tale ultimo aspetto, la componente di “costo del capitale proprio” (*Ke*) è stato rettificato di un “*additional premium risk*” considerato pari al 4,0%.

Per la CGU Tree Real Estate tale componente addizionale, inclusa nella formula di determinazione del WACC, è dovuta alla maggiore incertezza legata piano industriale di Monety S.r.l. che, seppur più conservativo e prudentiale rispetto al precedente, mantiene obiettivi di crescita significativi ed al fatto che sia stato deciso di non applicare alcuna rettifica prudentiale ai flussi attesi del nuovo piano al contrario di come avvenuto nel precedente esercizio dove era stata applicata una sensitivity di -18% sui flussi di cassa del blocco storico “Tree Re, Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa”. Tale impostazione prudentiale potrà essere rimossa o rimodulata nei futuri *test di impairment* in base agli scostamenti registrati nei relativi piani.

Lo IAS 36 precisa infatti che un tasso di attualizzazione che rifletta “*le valutazioni correnti del mercato del valore temporale del denaro e dei rischi specifici dell'attività corrisponde al rendimento che gli investitori richiederebbero se si trovassero nella situazione di dover scegliere un investimento che generasse flussi*”

finanziari di importi, tempistica e rischio equivalenti a quelli che l'entità si aspetta che derivino dall'attività in oggetto”.

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio ( $K_e$ ) è stata stimata pari al 10,10% (comprensivo dell'*additional premium risk* del 4,0%). La componente di costo del capitale proprio ( $K_e$ ), è stata ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito ( $K_d$ ) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 4,46%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 7,59%.

La Direzione della Società ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti a partecipazione, in quanto il valore contabile della CGU Tree Real Estate rilevata nel bilancio della controllata Gabetti Agency risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa.

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

#### Nota n. 4: Partecipazioni in collegate

Al 31 dicembre 2019 la voce comprende unicamente la partecipazione detenuta nella società NPLs Re\_Solutions S.r.l. pari ad euro 49 mila (al 31/12/2018 pari ad euro 125 mila e ricompresa nella voce “partecipazioni in controllate”).

In data 16 dicembre 2019 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha ceduto parte della sua quota di partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l. di nominali euro 14 mila ad Astasy S.r.l. al prezzo di euro 37 mila ed ha ceduto una ulteriore parte della sua quota di partecipazione in Npls Re\_Solutions S.r.l. di nominali euro 16 mila ad Axia Re S.p.a. al prezzo di euro 72 mila. A seguito di queste cessioni la quota di partecipazione detenuta in Npls Re\_Solutions S.r.l. è scesa al 34% determinandone la perdita del controllo. La cessione parziale di tale partecipazione ha garantito una plusvalenza pari ad euro 33 mila.

Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2019 si rimanda all'Allegato 3.

#### Nota n. 5: Attività per imposte differite

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
Imposte anticipate - IRES	1.368	1.368
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>1.368</b>	<b>1.368</b>



Le imposte anticipate sono iscritte a fronte della probabilità di conseguire, nei futuri esercizi, redditi imponibili consolidati sufficientemente capienti da assorbirne l'ammontare.

In via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRES per complessivi euro 21.142 mila, rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel Piano Strategico.

Tale potenziale attività per imposte anticipate risulta composta dalle seguenti voci:

- perdita fiscale dell'anno in corso per euro 39 mila;
- perdita fiscale del 2018 per euro 208 mila;
- perdita fiscale del 2017 per euro 181 mila;
- perdita fiscale del 2016 per euro 195 mila;
- perdita fiscale del 2015 per euro 704 mila;
- perdita fiscale del 2014 per euro 529 mila;
- perdita fiscale del 2013 per euro 1.884 mila;
- perdita fiscale del 2012 per euro 1.442 mila;
- perdita fiscale del 2011 per euro 1.720 mila;
- perdita fiscale del 2010 per euro 2.019 mila;
- perdita fiscale del 2009 per euro 2.191 mila;
- perdita fiscale del 2008 per euro 1.686 mila;
- perdita fiscale del 2007 per euro 3.437 mila;
- perdita fiscale del 2006 per euro 712 mila;
- maggior perdita 2006 e 2007 derivante dall'istanza di rimborso IRES a seguito della deducibilità forfettaria del 10% dell'IRAP versata per euro 69 mila;
- maggior perdita 2008/2009/2010 e 2011 derivante dall'istanza di rimborso IRES a seguito della deducibilità dell'IRAP versata sul costo dei dipendenti per euro 249 mila;
- perdite fiscali di società uscite dal consolidato fiscale ma il cui utilizzo è rimasto a disposizione della Capogruppo per euro 261 mila;
- interessi passivi indeducibili per complessivi euro 2.130 mila;
- quota spese fusione La Gaiana Spa per euro 89 mila;
- accantonamenti a rischi e oneri futuri per euro 535 mila;
- accantonamenti svalutazione crediti per euro 33 mila;
- ammortamento marchi per euro 14 mila;
- compensi ad amministratori non pagati per euro 63 mila;
- Aiuto alla Crescita Economica (ACE) per euro 739 mila;
- maggiore valore ammortamento relativo a investimenti in beni materiali strumentali nuovi per euro 13 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRAP sulla quota spese fusione La Gaiana S.p.A. per euro 21 mila e sui marchi per euro 3 mila, per complessivi euro 24 mila.

Il dettaglio delle voci componenti la fiscalità differita ed anticipata è esposto tra gli allegati.

## Nota n. 6: Altre attività a lungo termine

La voce accoglie:

	<b>Saldo 31.12.2019</b>	Saldo 31.12.2018
Depositi cauzionali vari	47	30
<b>Totale altre attività MLT</b>	<b>47</b>	<b>30</b>

I depositi cauzionali vari sono costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale e dai depositi cauzionali riferiti al noleggio auto. Tale voce si è incrementata di euro 17 mila per depositi cauzionali sul noleggio auto.

## ATTIVITA' CORRENTI

### Nota n. 7: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

Sono composti dai crediti verso società controllate per euro 11.307 mila, dai crediti tributari per euro 548 mila e dagli altri crediti a breve termine per euro 233 mila, così come qui di seguito dettagliato:

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
<i>- Imprese controllate</i>		
<b>Crediti commerciali :</b>		
Gabetti Agency S.p.A.	2.444	2.384
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	1.285	1.009
Patrigest S.p.A.	1.123	1.519
Npls Re_Solutions S.r.l.	0	58
Abaco Team S.p.A.	1.480	1.041
Gabetti Lab S.r.l.	106	0
<b>Altri crediti :</b>		
Gabetti Agency S.p.A.	1.691	2.295
Patrigest S.p.A.	0	111
Gabetti Lab S.r.l.	124	0
Npls Re_Solutions S.r.l.	0	7
Abaco Team S.p.A.	646	205
<b>Crediti commerciali :</b>		
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	395	119
Tree Real Estate S.r.l.	1.066	524
Grimaldi Franchising S.p.A.	154	147
Monety S.r.l.	2	62
Professionecasa S.p.A.	318	271
Professionecasa Roma S.r.l.	14	9
Professionecasa Torino S.r.l.	18	9
Professionecasa Milano S.r.l.	18	9
Professionecasa Verona S.r.l.	6	0
Professionecasa Cagliari S.r.l.	6	0
<b>Altri crediti :</b>		
Professionecasa Milano S.r.l.	3	7
Professionecasa Verona S.r.l.	1	0
Professionecasa Cagliari S.r.l.	1	0
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	145	131
Tree Real Estate S.r.l.	246	301
Abaco Engineering S.r.l.	15	0
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>11.307</b>	<b>10.218</b>

I crediti commerciali sono relativi alle prestazioni di servizi effettuate nei confronti delle società del Gruppo; gli altri crediti sono relativi alla procedura dell'I.V.A. di Gruppo, oltre ai crediti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata. I suddetti crediti sono tutti esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate rettifiche di valore.

Si precisa che al 31/12/2019 gli importi relativi a crediti verso la società NPLs Re\_Solutions S.r.l., a seguito della cessione di parte della quota di possesso, sono ricompresi nella voce "altri crediti a BT" nella sottovoce "crediti verso collegate".

*Crediti tributari*

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
- Crediti verso l'Erario per IVA di Gruppo	27	0
- Crediti IRES	489	409
- Erario c/interessi su rimborsi richiesti	2	2
- Crediti IRAP	119	124
- Altri crediti	48	45
- Fondo svalutazione su crediti tributari	-137	-135
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>548</b>	<b>445</b>

I crediti IRES si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dall'applicazione della tassazione consolidata.

I crediti IRAP si riferiscono a crediti chiesti a rimborso per euro 6 mila ed al credito d'imposta utilizzabile ai fini IRAP derivante dalla trasformazione dell'ACE per complessivi euro 113 mila. Trattandosi di un credito derivante dalla trasformazione dell'ACE del 2014, essendo scadute le cinque rate costanti, il credito non utilizzato è diventato illimitatamente utilizzabile a partire dal 2019. L'importo di euro 113 mila è la quota residua post-utilizzo 2019.

Si precisa che tale credito è stato completamente svalutato, con l'iscrizione di un fondo di pari importo, in quanto è incerta la sua recuperabilità.

Si precisa, inoltre, che tale voce comprende i crediti verso l'erario per il rimborso IVA sulle auto per euro 16 mila ed i crediti per interessi per euro 2 mila, entrambi totalmente svalutati, in quanto è incerta la recuperabilità degli stessi.

Tali svalutazioni sono ricomprese nel fondo svalutazione dei crediti tributari.

Si evidenzia che nell'esercizio precedente la società aveva un debito verso l'Erario per IVA di Gruppo, mentre quest'anno la posizione risulta a credito ed è riferita alla liquidazione IVA del mese di dicembre 2019.

*Altri crediti BT*

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
Risconti attivi	99	131
Crediti vari	14	12
Acconti a fornitori	3	3
Crediti verso dipendenti	13	16
Crediti verso collegate	43	0
Altri crediti verso clienti	61	174
<b>Totale altri crediti BT</b>	<b>233</b>	<b>336</b>

Nella voce “Risconti attivi” sono compresi euro 22 mila per consulenze varie, euro 5 mila per informazioni commerciali, euro 22 mila per assicurazioni, euro 21 mila per canoni di manutenzione, euro 6 mila per abbonamenti a libri, giornali e riviste, euro 13 mila per utenze telefoniche, euro 6 mila costi per convention ed euro 4 mila per prestazioni varie.

Si precisa che la voce “Crediti vari” comprende l’importo residuo di euro 4 mila che si riferisce al piano di riparto per la chiusura della liquidazione della società Royal Building S.r.l. del 5 dicembre 2013.

La voce “Crediti verso collegate” comprende i crediti commerciali e i crediti diversi verso la società NPLs Re\_Solutions S.r.l., non più soggetta al controllo della società.

Il decremento della voce “Altri crediti verso clienti” è riferito soprattutto all’incasso di crediti per fatture emesse.

#### Nota n. 8: Altri crediti finanziari a breve termine

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
NPLs RE_Solutions S.r.l.	0	70
Gabetti Agency S.p.A.	14.276	14.051
Abaco Team S.p.A.	2.876	4.144
Tree Real Estate S.r.l.	827	1.309
NPLs RE_Solutions S.r.l.	122	0
Verso banche	1.706	1.740
<b>Totale altri crediti finanziari BT</b>	<b>19.807</b>	<b>21.314</b>

I crediti finanziari verso Gabetti Agency S.p.A., Abaco Team S.p.A., Tree Real Estate S.r.l. e NPLs RE\_Solutions S.r.l. sono regolati a tassi di mercato.

I finanziamenti fruttiferi sono regolati al tasso Euribor 3 mesi + 1,25% di spread per Gabetti Agency S.p.A. e Abaco Team S.p.A.. Lo spread è invece pari al 2% sul finanziamento verso Tree Real Estate S.r.l. e NPLs RE\_Solutions S.r.l..

Si precisa che i crediti finanziari verso la società NPLs RE\_Solutions S.r.l. sono da considerarsi verso società collegate dal 2019 e non verso società controllate.

Le attività finanziarie a breve termine verso banche sono rappresentate dalla nuova polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1,7 milioni (la polizza precedente è stata totalmente riscattata nell’esercizio per euro 1,7 milioni) sulla quale sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 6 mila (al lordo delle ritenute fiscali).

Sulla base di IFRS 9 la polizza è stata iscritta nella categoria residuale delle attività finanziarie “FVTPL” e dunque valutata al “fair value” con variazioni rilevate a conto economico.

## Nota n. 9: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2019 sono pari ad euro 958 mila, in diminuzione rispetto ad euro 1.139 mila di fine esercizio precedente, prevalentemente composte da depositi bancari.

### *Posizione finanziaria netta*

Di seguito si evidenzia la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cassa	11	3
Depositi bancari e postali	947	1.136
Crediti finanziari correnti	1.828	1.810
<b>Liquidità</b>	<b>2.786</b>	<b>2.949</b>
Debiti verso banche	-10.912	-1.057
Debiti e passività finanziarie correnti	-5.276	-4.400
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-16.188</b>	<b>-5.457</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-13.402</b>	<b>-2.508</b>
Debiti verso banche	-1.138	-13.587
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-1.138</b>	<b>-13.587</b>
<b>Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)</b>	<b>-14.540</b>	<b>-16.095</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-672	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.745	0
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-2.417</b>	<b>0</b>
<b>Posizione finanziaria netta (contabile)</b>	<b>-16.957</b>	<b>-16.095</b>

Per il commento alla suddetta posizione finanziaria netta si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

## **PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'**

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in allegato.

### **Nota n. 10: Capitale sociale**

In data 16 dicembre 2019 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici n. 304.683 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di euro 779.988,48.

Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria A dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad euro 34.000,00 a capitale sociale e quanto ad euro 745.988,48 a riserva sovrapprezzo azioni.

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 19 dicembre 2019 ed è stata recepita in data 29 gennaio 2020.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato passa da euro 14.733.000,00 ad euro 14.767.000,00, suddiviso in numero 59.395.602 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

### **Nota n. 11: Riserve**

Il dettaglio delle riserve si evince dallo schema di stato patrimoniale.

Nel corso dell'esercizio la riserva sovrapprezzo azioni si è decrementata complessivamente di euro 304 mila. In dettaglio, si è incrementata per euro 746 mila, a seguito dell'aumento di capitale sottoscritto dagli istituti di credito, in base all'accordo di ristrutturazione del debito del 20.06.2013 e si è decrementata di euro 1.050 mila a fronte della copertura della perdita al 31 dicembre 2018, come da delibera assembleare del 23 aprile 2019.

La voce "Altre riserve", pari ad euro 34 mila (euro 213 mila del 31 dicembre 2018), si è decrementata di euro 179 mila, di cui euro 48 mila rappresentanti la quota di aumento di Capitale Sociale, derivante dall'accordo NPL del 20.06.2013, deliberata nell'esercizio precedente per la quale è avvenuta l'esecuzione con l'iscrizione al Registro Imprese in data 28 febbraio 2019 e di euro 164 mila a fronte della copertura della perdita al 31 dicembre 2018, come da delibera assembleare del 23 aprile 2019. La stessa si è incrementata di euro 34 mila che rappresenta la quota di aumento di Capitale Sociale, derivante dall'accordo NPL del 20.06.2013,

per la quale, al 31 dicembre 2019, non è ancora avvenuta l'esecuzione dell'aumento con l'iscrizione al Registro Imprese. Si precisa che la differenza di euro mille è riferita unicamente ad un arrotondamento.

SITUAZIONE AL 31/12/2019

Riepilogo delle utilizzazioni  
effettuate negli ultimi 3  
esercizi

Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate negli ultimi 3 esercizi	
				per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale *	14.733	B	14.733		
- Riserve di capitale:					
Sovraprezzo azioni **	8.553	A-B-C	8.553	2.548	
- Riserve di utili	20	B	20		
Riserva legale	-				
Riserva straordinaria	-				
Altre riserve	34		34		
Perdite a nuovo	- 14		- 14		
Perdita d'esercizio al 31.12.19	- 719		- 719		
<b>Situazione al 31/12/2019</b>					
<b>Totale</b>	<b>22.588</b>		<b>22.588</b>	<b>2.548</b>	<b>-</b>
<b>Quota non distribuibile</b>			<b>17.680</b>		
<b>Residuo quota distribuibile</b>			<b>4.908</b>		

Legenda

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

\*: la possibilità di utilizzazione per copertura perdite è subordinata al preventivo utilizzo di tutte le altre riserve

\*\*: l'ammontare della riserva non è distribuibile fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite del quinto del capitale sociale



---

## PASSIVITA' NON CORRENTI

### Nota n. 12: Debiti finanziari a medio/lungo termine

La voce risulta pari ad euro 2.883 mila (euro 13.587 mila al 31 dicembre 2018) ed è composta per euro 1.138 mila alla quota parte a medio-lungo termine imputabile alla riclassifica parziale di euro 2.277 mila registrata al 31 dicembre 2018 dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia originaria pari ad euro 4.500 mila) e, per euro 1.745 mila, alla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16.

Tale voce si è decrementata rispetto ad euro 13.587 mila del 2018 a seguito della conversione di parte del debito chirografario di categoria A – NPL per euro 780 mila, della liquidazione della rata minima sul debito chirografario di categoria B per euro 375 mila, del pagamento della prima rata di euro 569 mila relativa all'escussione della garanzia prestata a favore della BU Investment e soprattutto della riclassifica del debito residuo categoria A e categoria B in essere al 31 dicembre 2019 relativo all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 da finanziamento a lungo termine a finanziamento a breve termine in quanto la scadenza di tale debito è il 31 dicembre 2020.

Al 31 dicembre 2019, il tasso medio annuo d'interesse di Gruppo sui finanziamenti a lungo termine di cui sopra, è stato pari allo 0,71%.

Ad oggi non risulta nessun debito finanziario scaduto e non vi sono elementi relativi all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 non rispettati.

### Nota n. 13: Passività per imposte differite

La voce include imposte differite passive calcolate sulla rettifica IAS rilevata sul TFR al 31 dicembre 2019.

### Nota n. 14: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include esclusivamente il TFR e presenta la movimentazione seguente:

---

<b>Saldo al 31.12.2018</b>	594
- Quota maturata nell'esercizio	211
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-72
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-115
- Indennità liquidate nell'esercizio (al netto della quota recuperata dal f.do tesoreria Inps)	-11
- Fondo trasferito da/ad altre società del Gruppo	-22
- Utilizzo fondo per imposta sostitutiva	-1
- utili/perdite attuariali	13
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>597</b>

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2019 sono state le seguenti:

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

- decesso: tabelle di mortalità RG48 pubblicate dalla Ragioneria Generale dello Stato;
- inabilità: tavole INPS distinte per età e sesso;
- pensionamento: 100% al raggiungimento dei requisiti AGO.

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2019

- frequenza anticipazioni 2,10%
- frequenza turnover 12,50%

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

Lo scenario economico-finanziario utilizzato per la valutazione viene descritto dalla seguente tabella:

---

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,37%
Tasso annuo di inflazione	1,20%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	2,40%

---

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Corporate AA con duration 7-10 anni rilevato alla data della valutazione.

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

- analisi di sensitività per ciascuna ipotesi attuariale rilevante alla fine dell'esercizio, mostrando gli effetti che ci sarebbero stati a seguito delle variazioni delle ipotesi attuariali ragionevolmente possibili a tale data, in termini assoluti;
- indicazione del contributo per l'esercizio successivo;
- indicazione della durata media finanziaria dell'obbligazione per i piani a beneficio definito;
- erogazioni previste dal piano

**Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre 2019**

DBO al 31.12.2019

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Property Solutions S.p.A.	602.176,70	591.061,44	588.228,57	605.160,44	593.716,05	599.721,88

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Property Solutions S.p.A.	14.178,85	6,99

Anni	Erogazioni previste
1	83.349,64
2	102.245,07
3	60.843,08
4	54.088,61
5	48.060,75

---

### **Nota n. 15: Fondi a lungo termine**

Trattasi del fondo rischi ed oneri che ammonta ad euro 2.223 mila relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del piano 2013 – 2016 e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili.

In data 1 agosto 2019 Marcegaglia Investments S.r.l. ha comunicato a Gabetti Property Solutions S.p.A. di aver acquistato parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione, e precisamente crediti chirografari per un importo di circa euro 40,1 milioni. In forza dell'acquisto di detti crediti chirografari, Marcegaglia Investments S.r.l. è subentrata a far data dal 31 luglio 2019 in tutti i diritti ed obblighi vantati dagli istituti creditori cedenti ai sensi della suddetta Fideiussione.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, infine, comunicato che in merito alla eventuale escussione della fideiussione ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei crediti sia ipotecari che chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

### **PASSIVITA' CORRENTI**

#### **Nota n. 16: Debiti commerciali e altre passività a breve termine**

Sono composti dai debiti verso fornitori per fatture da ricevere e per fatture già ricevute per l'importo di euro 988 mila (euro 865 mila al 31.12.2018) e dalle seguenti ulteriori voci:

### Debiti verso controllate

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
<i>- Imprese controllate</i>		
<b>Debiti commerciali :</b>		
Abaco Team S.p.A.	45	22
Gabetti Agency S.p.A.	1	0
<b>Altri debiti :</b>		
Gabetti Agency S.p.A.	567	382
Patrigest S.p.A.	71	0
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
<b>Debiti commerciali :</b>		
Tree Real Estate S.r.l.	205	164
Professionecasa S.p.A.	2	0
<b>Altri debiti :</b>		
Abaco Team Engineering S.r.l.	0	2
Grimaldi Franchising S.p.A.	0	12
Professionecasa S.p.A.	100	90
Professionecasa Roma S.r.l.	26	6
Professionecasa Torino S.r.l.	49	23
Professionecasa Verona S.r.l.	12	0
Monety S.r.l.	114	138
<b>Totale debiti verso controllate</b>	<b>1.192</b>	<b>839</b>

Il debito verso le società controllate è comprensivo per euro 1.143 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata (euro 816 mila al 31.12.2018).

### Debiti tributari

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
Debiti verso l'Erario per IVA di Gruppo	0	288
Ritenute fiscali per IRPEF	132	133
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>132</b>	<b>421</b>

Si precisa che la società al 31 dicembre 2019 ha un credito verso l'Erario per IVA di Gruppo.

*Debiti verso Istituti di previdenza*

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	23	20
Debiti verso INPS	275	267
Debiti verso Enti Dirigenti	19	19
Debiti verso INAIL	1	1
<b>Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.</b>	<b>318</b>	<b>307</b>

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di dicembre 2019.

*Altri debiti*

	Saldo 31.12.2019	Saldo 31.12.2018
Debiti verso dipendenti	484	448
Debiti diversi	33	78
<b>Totale altri debiti</b>	<b>517</b>	<b>526</b>

I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi quattordicesima, ferie e r.o.l. da liquidare.

**Nota n. 17: Debiti finanziari a breve termine**

La voce al 31 dicembre 2019 ammonta ad euro 16.860 mila (euro 5.458 mila al 31 dicembre 2018) e si riferisce ai debiti verso gli istituti di credito per euro 10.912 mila, al finanziamento ricevuto dalla Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 4.360 mila, dalla Abaco Team Engineering S.r.l. per euro 66 mila e per euro 4 mila dalla Patrigest S.p.A. e alla quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2019 relativo all'applicazione del principio contabile IFRS 16 pari ad euro 672 mila. La voce comprende altresì il seguente debito oggetto di cessione: in data 25 novembre 2019 la società Kerma SPV S.r.l. è divenuta piena e legittima titolare di un portafoglio di crediti di cui era originario creditore Intesa Sanpaolo S.p.A., tra cui quello vantato nei confronti di Gabetti Property Solutions S.p.A., a seguito e per effetto di un contratto di cessione di crediti di cui è stato dato avviso ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della L. 130/99 e art. 58 del Testo Unico Bancario, mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 138 del 23 Novembre 2019. Il valore del debito ceduto, comprensivo degli interessi maturati al 31 dicembre 2019, è pari ad euro 846 mila.

## Nota n. 18: Fondi rischi ed oneri

Al 31 dicembre 2018 la voce “Fondi per rischi ed oneri” a breve termine ammonta ad euro 6 mila (euro 6 mila al 31 dicembre 2018) e rappresenta l'accantonamento per un avviso bonario da parte dell'INPS per il ritardato versamento del contributo di licenziamento riferito alle procedure 2013, collettive ed individuali, oltre a sanzioni ed interessi. Nel corso dell'esercizio tale voce non ha avuto movimentazioni.

## ALTRE INFORMAZIONI

### Fidejussioni

Gabetti Property Solutions S.p.A. si era costituito fideiussore a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. relativamente all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Investment Services S.p.A. in liquidazione (per accollo del debito da Cifin S.p.A. ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. in liquidazione, su fido originario rilasciato a Brunilde S.p.A., società fusa per incorporazione in Cifin S.p.A.), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni.

In data 1 agosto 2019 Marcegaglia Investments S.r.l. ha comunicato a Gabetti Property Solutions S.p.A. di aver acquistato parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione, e precisamente crediti chirografari per un importo di circa euro 40,1 milioni. In forza dell'acquisto di detti crediti chirografari, Marcegaglia Investments S.r.l. è subentrata a far data dal 31 luglio 2019 in tutti i diritti ed obblighi vantati da Intesa Sanpaolo S.p.A. ai sensi della suddetta Fideiussione.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, inoltre, comunicato che a partire dalla data del 31 luglio 2019, l'importo massimo garantito dalla fideiussione deve intendersi pari ad euro 420 mila. Marcegaglia Investments S.r.l. ha, infine, comunicato che in merito alla eventuale escussione della fideiussione ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei crediti sia ipotecari che chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Sulla base degli elementi a disposizione, allo stato, si ritiene tale attivazione possibile e quindi ne viene data *disclosure* in questa sessione.

### Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2019 i titoli di terzi depositati presso le Società del Gruppo sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro mille per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso Banca Carige S.p.A.

## Consolidato fiscale

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. nell'anno 2011 (incorporata in Cifin S.p.A. a sua volta incorporata nella società Investment & Development S.p.A.) le perdite residue prodotte dalla "Consolidata" sono rimaste nella disponibilità della "Consolidante" Gabetti Property Solutions S.p.A..

In caso di effettivo utilizzo di tali perdite da parte della "Consolidante", ovvero nel momento in cui tali perdite avrebbero potuto essere utilizzate da Investment & Development S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A. si impegna a riconoscere a Investment & Development S.p.A. il credito per imposta che ne deriverà.

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2019, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 85 mila.

In caso di cessazione di almeno una delle società, le perdite che non fossero utilizzate, non andrebbero più indennizzate.

## Passività potenziali

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. per incorporata LA GAIANA S.P.A. OLD  
Nel corso del 2011 sono stati notificati alla società alcuni avvisi di fissazione di udienza in Commissione Tributaria Centrale - Sezione di Genova - relativamente a contenziosi di anni remoti relativi a società a suo tempo incorporate; tali vertenze sono state estinte con la definizione liti pendenti, ad eccezione delle posizioni, tecnicamente non definibili, indicate di seguito:

- Società Ligure Armamento udienza 9.5.2011 per IRPEG ILOR 1974: decisione CTC ha confermato le precedenti decisioni di 1° e 2° grado. Maggior IRPEG circa 27.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre a sanzioni e interessi;
- Società Ligure Armamento estinto il giudizio in CTC, passata in giudicato la decisione della CT di 2° grado. Maggior IRPEG 1976 di circa 4.637 euro, oltre a sanzioni e interessi.

Per le pratiche di cui sopra, i cui valori non appaiono significativi, non sono appostati a bilancio, allo stato attuale, crediti per imposte provvisoriamente pagate, né fondi rischi, e non sono stati recuperati dati su iscrizioni a ruolo e pagamenti effettuati.



## CONTO ECONOMICO

### Nota n. 19: Ricavi

La voce ricavi pari ad euro 7.274 mila (euro 7.026 mila al 31 dicembre 2018) è composta prevalentemente da ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo e regolati sulla base di accordi contrattuali a condizioni di mercato, già evidenziati in dettaglio nella relazione sulla gestione.

### Nota n. 20: Altri proventi

La voce altri proventi pari ad euro 44 mila (euro 31 mila al 31 dicembre 2018) è composta principalmente da sopravvenienze attive.

### Nota n. 21: Costi per il personale

Al 31 dicembre 2019, il costo del personale ammonta ad euro 3.807 mila. Il decremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è pari ad euro 106 mila. La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente :

	31.12.2018	Entrate	Trasferiti	Usciti	31.12.2019	Media giornaliera 2019	Media giornaliera 2018
Dirigenti	4	0	1	-1	4	4	4
Quadri	7	1	-1	0	7	7	8
Impiegati	43	4	-2	-3	42	44	44
Totale	54	5	-2	-4	53	55	56

Si precisa che la media giornaliera non tiene conto del personale distaccato.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2019	Anno 2018
Salari e stipendi	2.743	2.838
Oneri sociali	853	875
Accantonamento TFR	211	199
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>3.807</b>	<b>3.913</b>

## Nota n. 22: Ammortamenti

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2019	Anno 2018
Mobili e arredi	18	12
Attrezzature d'ufficio	7	5
Macchine contabili ed elettroniche	13	12
Migliorie beni di terzi	57	41
Diritto d'uso immobili	585	0
Diritto d'uso automezzi	47	0
<b>Ammortamento immobilizz. materiali</b>	<b>727</b>	<b>70</b>
Software	25	22
Marchi e licenze	5	5
<b>Ammortamento immobilizz. immateriali</b>	<b>29</b>	<b>28</b>
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>757</b>	<b>97</b>

L'incremento di tale voce è dovuto principalmente all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 che ha portato a maggiori costi per ammortamento riferiti al diritto d'uso immobili pari ad euro 585 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 47 mila.

L'ammortamento del software si riferisce principalmente alla quota dell'anno relativa al sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne".

L'ammortamento delle migliorie beni di terzi si riferisce alla sede di Roma, Viale di Villa Grazioli ed agli uffici territoriali di Napoli e Padova.

## Nota n. 23: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2019	Anno 2018
Canoni di manutenzione	310	297
Spese per energia, telefoniche, pulizia	128	105
Pubblicità e promozione	72	284
Consulenze diverse	961	851
Servizi società di revisione	71	72
Servizi per il personale	193	188
Costi di formazione e ricerca personale	37	4
Emolumenti amministratori	206	206
Emolumenti sindaci	50	50
Servizi da imprese controllate	501	492
Servizi finanziari	21	15
Assicurazioni	47	45
Libri e giornali	26	29
Altri costi	45	72
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>2.668</b>	<b>2.710</b>

Il decremento netto della voce pari ad euro 42 mila è prevalentemente imputabile a minori costi per pubblicità e promozione per euro 212 (al 31 dicembre 2018 erano presenti i costi relativi alla convention aziendale non presente nell'anno corrente) ed a minori per costi diversi per euro 27 mila, maggiori costi per consulenze varie per euro 110 mila, specialmente riferiti ai compensi verso i "relationship manager" presenti sul territorio che hanno generato maggiori ricavi *intercompany*, ai compensi per collaboratori a cedolino e a maggiori consulenze legali, maggiori costi per utenze e pulizia per euro 23 mila riferiti soprattutto alla sede di Roma in Viale di Villa Grazioli, maggiori costi per manutenzione per euro 13 mila prevalentemente riferiti ai servizi IT, maggiori costi per formazione e ricerca del personale per euro 33 mila e per servizi da imprese controllate per euro 9 mila.

## Nota n. 24: Altri costi operativi

	Anno 2019	Anno 2018
<b>Godimento beni di terzi</b>	<b>150</b>	<b>527</b>
<b>Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Accantonamenti per svalutazione crediti attivo circolante</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Altri costi:		
Spese societarie	23	24
Imposte e tasse	71	41
Quote associative	33	32
Perdite su crediti	1	0
Spese di rappresentanza	81	73
Altri oneri di gestione	123	199
<b>Totale altri costi</b>	<b>332</b>	<b>369</b>
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>484</b>	<b>900</b>

Gli altri costi operativi sono diminuiti complessivamente di euro 416 mila principalmente a seguito dell'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 che ha portato a minori costi per godimento beni di terzi per euro 377 mila ed a minori oneri diversi di gestione per euro 76 mila, compensati da maggiori costi per spese di rappresentanza per euro 8 mila e da maggiori costi per imposte e tasse per euro 30 mila.

La voce imposte e tasse è principalmente composta da IVA indetraibile per euro 35 mila. Gli altri oneri di gestione comprendono sopravvenienze passive per euro 21 mila.

## Nota n. 25: Proventi finanziari

	Anno 2019	Anno 2018
<i>Dividendi:</i>		
Patrigest S.p.A.	76	0
Abaco Team S.p.A.	214	0
<b>Dividendi</b>	<b>290</b>	<b>0</b>
<i>Plusvalenze da cessione partecipazioni:</i>		
NPLs Re_Solutions S.r.l.	33	0
<b>Altri proventi finanziari</b>	<b>199</b>	<b>229</b>
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>522</b>	<b>229</b>

Gli altri proventi finanziari includono principalmente per euro 178 mila gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo, Abaco Team S.p.A., Tree Real Estate S.r.l. e Gabetti Agency S.p.A., nei confronti della società NPLs RE\_Solutions S.r.l., per euro mille gli interessi attivi di conto corrente e per euro 20 mila gli interessi attivi maturati sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A., che sulla base del nuovo principio IFRS 9 è stata iscritta tra le attività finanziarie “FVTPL” e valutata al “*fair value*” con variazioni rilevate a conto economico.

#### **Nota n. 26: Oneri finanziari**

La voce pari ad euro 164 mila (euro 171 mila al 31 dicembre 2018) è composta prevalentemente da interessi passivi su finanziamenti a breve termine per euro 90 mila, da interessi passivi sul finanziamento verso le società del gruppo Gabetti Mutuicasa S.p.A e Abaco Team Engineering S.r.l. per euro 39 mila, dall’effetto dell’esercizio degli *amortised cost* sulle consulenze relative all’accordo di ristrutturazione dei debiti per euro 17 mila e dall’effetto dell’introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 che ha generato costi finanziari per euro 14 mila.

#### **Nota n. 27: Valutazione di attività finanziarie**

E’ composta dalle svalutazioni sulle seguenti partecipazioni:

- Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 316 mila (euro 320 mila al 31.12.2018);
- Gabetti Agency S.p.A. per euro 429 mila (euro 366 mila al 31.12.2018).

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto indicato alla nota n. 3.

#### **Nota n. 28: Imposte sul reddito**

La voce positiva per euro 65 mila (negativa per euro 3 al 31 dicembre 2018) accoglie IRES da consolidato fiscale su una parte della perdita fiscale per euro 69 mila, IRAP d’esercizio per euro 6 mila e l’utilizzo per imposte differite per euro 2.

Il dettaglio analitico con l’evidenza delle differenze temporanee iscritte nell’esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte é evidenziato nell’apposito prospetto allegato alla presente nota.

## Nota n. 29 : Informativa sui rischi

### **INFORMAZIONI INTEGRATIVE SUGLI STRUMENTI FINANZIARI E POLITICHE DI GESTIONE DEI RISCHI**

#### **CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI**

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie di IFRS 9. I dati comparativi sono stati uniformati alle nuove regole di classificazione.

#### **Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari**

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	30			30	6
Crediti commerciali	10.395			10.395	7
Attività finanziarie correnti	19.573	1.740		21.313	8
Disponibilità liquide	1.139			1.139	9
<b>TOTALE</b>	<b>31.137</b>	<b>1.740</b>		<b>32.877</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2018	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2018	NOTE
Debiti verso banche M/L T	13.587			13.587	12
Debiti verso banche BT	1.057			1.057	17
Debiti verso fornitori	1.704			1.704	16
Altre passività finanziarie	4.400			4.400	17
<b>TOTALE</b>	<b>20.748</b>			<b>20.748</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2019	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	47			47	6
Crediti commerciali	11.404			11.404	7
Attività finanziarie correnti	18.101	1.706		19.807	8
Disponibilità liquide	958			958	9
<b>TOTALE</b>	<b>30.510</b>	<b>1.706</b>		<b>32.216</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2019	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2019	NOTE
Debiti verso banche M/L T	1.138			1.138	12
Altre passività finanziarie M/L T	1.745			1.745	12
Debiti verso banche BT	10.912			10.912	17
Debiti verso fornitori	2.180			2.180	16
Altre passività finanziarie	5.947			5.947	17
<b>TOTALE</b>	<b>21.922</b>			<b>21.922</b>	

Gli strumenti finanziari disponibili per la vendita sono stati iscritti al *fair value* utilizzando parametri ufficiali rivenienti dall'emittente.

Al 31 dicembre 2019 non si è proceduto ad alcun accantonamento.

### ***Fair value di attività e passività finanziarie***

Il *fair value* delle attività e passività commerciali e degli altri crediti e debiti finanziari corrisponde al valore nominale iscritto in bilancio.

Il *fair value* dei crediti e debiti verso banche non si discosta dai valori iscritti in bilancio, in quanto è stato mantenuto costante il *credit spread*.

Il *fair value* relativo ai titoli disponibili per la vendita corrisponde al valore di mercato alla data di bilancio determinato sulla base di valutazioni tecniche che incorporano i principali fattori ritenuti rilevanti dai componenti del mercato.

L'IFRS 13 richiede che gli strumenti finanziari valutati al *fair value* siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Tale gerarchia prevede i seguenti livelli:

- Livello 1 - quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività e passività oggetto di valutazione;
- Livello 2 – input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3 – che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2018 e al 31 dicembre 2019, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2018	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza	0	0	1.740	1.740
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.740</b>	<b>1.740</b>

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2019	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.706	1.706
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.706</b>	<b>1.706</b>

### ***Proventi e oneri finanziari iscritti in bilancio***

Di seguito vengono evidenziati i proventi e gli oneri finanziari iscritti in bilancio:

Valori espressi in migliaia di Euro					
Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2018	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività disponibili per la vendita		39			8
Passività a Fair Value (TFR)			6	6	14
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	



Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2019	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività disponibili per la vendita		6			8
Passività a Fair Value (TFR)			6	6	14
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	

### ***Rischio di cambio***

La Società non è esposta a tale rischio.

### ***Rischio di prezzo***

La Società non è esposta a tale rischio.

### ***Rischio di tasso di interesse***

La Società è esposta a tale rischio in ragione della propria posizione debitoria nei confronti degli Istituti di credito, come più specificatamente illustrato nell'ambito dell'analisi del rischio di liquidità.

E' stata applicata la variazione simmetrica di 50 *bps* sull'indebitamento alla data di bilancio.

La seguente tabella mostra la variazione del risultato economico d'esercizio e del Patrimonio Netto conseguente l'analisi di *sensitivity* effettuata al netto degli effetti fiscali calcolati sulla base dell'aliquota teorica vigente.

*(valori in migliaia di euro)*

Anni	Risultato Economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
<b>2018</b>	44	(44)	0	0	44	(44)
<b>2019</b>	38	(38)	0	0	38	(38)

Si precisa che l'analisi di *sensitivity* è stata calcolata sul debito bancario, eccetto il debito chirografario di Cat. A - NPL non disciplinato da condizioni a tasso fisso finito (pari ad euro 2.145 mila in linea capitale al 31 dicembre 2019).

### ***Rischio di liquidità***

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre il Gruppo ha stimato un flusso di cassa netto leggermente positivo per euro 0,2 milioni, composto dalla generazione di cassa operativa per euro 2,4 milioni, al netto di euro 0,7 milioni dell'attività d'investimento, euro 1,0 milioni derivante dalla gestione finanziaria (comprensiva di euro 0,6 milioni della 2° rata relativa all'escussione della garanzia prestata da GPS a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment) ed euro 0,5 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale.

Considerato al 31 dicembre 2019 il Gruppo Gabetti dispone di euro 6,9 milioni di cassa e di euro 2,1 milioni di attività finanziarie a breve termine disponibili per la vendita, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto ulteriore alla data del 31 dicembre 2019 per i 12 mesi successivi ma non è in grado di rimborsare interamente il debito categoria B scadente il 31 dicembre 2020 come previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 2013.

Per questo motivo il Gruppo Gabetti ha già messo in atto le azioni necessarie alla salvaguardia della continuità aziendale come riportato nel paragrafo seguente.

### ***Rischio legato all'indebitamento finanziario***

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 dicembre 2019 pari ad euro 8.860 mila (al netto degli interessi 2019 previsti in pagamento a gennaio 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020 mentre il debito categoria A, al 31 dicembre 2019 pari ad euro 2.406 mila (al netto degli interessi 2019 previsti in pagamento a gennaio 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 di provvedere al rimborso del debito residuo in essere al 31 dicembre 2020. Alla data del 31 dicembre 2019 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Il Gruppo Gabetti ha già avviato le trattative con un Istituto di Credito volte ad ottenere un finanziamento che consenta alla Società di rimborsare i debiti (diversi dai debiti NPL) e i relativi interessi oltre agli interessi relativi 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.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", le obbligazioni finanziarie di Gabetti Property Solutions S.p.A., riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

**2018**

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Debiti v/banche per c/c passivi	14.644	0	1.057	10.401	3.186	14.644	12-17
Finanziamenti	4.400	0	4.400	0	0	4.400	12-17
<b>Totale</b>	<b>19.044</b>	<b>0</b>	<b>5.457</b>	<b>10.401</b>	<b>3.186</b>	<b>19.044</b>	

**2019**

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Debiti v/banche per c/c passivi	12.050	0	10.912	1.138	0	12.050	12-17
Finanziamenti	7.692	0	5.947	1.745	0	7.692	12-17
<b>Totale</b>	<b>19.742</b>	<b>0</b>	<b>16.859</b>	<b>2.883</b>	<b>0</b>	<b>19.742</b>	

Milano, 06 aprile 2020

p. Il Consiglio di Amministrazione  
**Il Presidente**  
 (Fabrizio Prete)

---

## **PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI**

Allegato n° 1) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Immateriali.

Allegato n° 2) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Materiali.

Allegato n° 3) - Elenco partecipazioni in imprese controllate e collegate al 31 dicembre 2019 ex-art. 2427 n. 5 C.C..

Allegato n° 4) – Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita e anticipata.

Allegato n° 5) – Prospetto di riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva.

Allegato n° 6) – Compensi corrisposti alla Società di Revisione

Allegato n. 7) – Relazione del Dirigente Preposto e dell'Amministratore Delegato

Allegato n° 8) – Relazione della Società di Revisione.

Allegato n° 9) – Relazione del Collegio Sindacale.

I prospetti supplementari e gli allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.

ALLEGATO N. 1

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**  
**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo al 01.01.2019
Marchi e licenze	209		(179)		30
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.733		(2.695)	(11)	27
Immobilizzazione in corso e acconti	40			(8)	32
<b>Totale</b>	<b>2.982</b>	<b>0</b>	<b>(2.874)</b>	<b>(19)</b>	<b>89</b>

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammortamenti	Svalutazioni
Marchi e licenze	6				(5)	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno		32			(25)	
Immobilizzazione in corso e acconti	21	(32)				
<b>Totale</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(30)</b>	<b>0</b>

(A) Di cui:

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2019
Marchi e licenze	215		(184)		31
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.765		(2.720)	(11)	34
Immobilizzazione in corso e acconti	29			(8)	21
<b>Totale</b>	<b>3.009</b>	<b>0</b>	<b>(2.904)</b>	<b>(19)</b>	<b>86</b>

ALLEGATO N. 2

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni.	Saldo 01.01.19
			(A)		
Mobili e attrezzature d'ufficio	515		(354)		161
Macchine contabili ed elettroniche	641		(606)		35
Altri beni materiali	351		(41)	0	310
<b>Totale</b>	<b>1.507</b>	<b>0</b>	<b>(1.001)</b>	<b>0</b>	<b>506</b>

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazione	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Rivalutazioni
			(A)			
Mobili e attrezzature d'ufficio	17			(25)		
Macchine contabili ed elettroniche	12		0	(13)		
Altri beni materiali	3.059			(690)		
<b>Totale</b>	<b>3.088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(728)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(A) Di cui (in unità di Euro):

Costo originario	0
Ammortamenti ordinari	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2019
Mobili e attrezzature d'ufficio	532		(379)		153
Macchine contabili ed elettroniche	653		(619)		34
Altri beni materiali	3.410		(731)		2.679
<b>Totale</b>	<b>4.595</b>	<b>0</b>	<b>(1.729)</b>	<b>0</b>	<b>2.866</b>

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**  
**ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E ALTRE IMPRESE**  
**(EX ART. 2427 N. 5 DEL CODICE CIVILE)**  
 (importi in migliaia di Euro)

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio netto		Risultato al 31.12.2019		Quota posseduta	Valore di canco (B)	Valore ex art. 2426 n.4 C.C. (C)	Differenze	
			Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota (A)	Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota				(A)-(B)	(C)-(B)
<b>Controllate</b>											
Gabetti Agency S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	4.650	3.848	3.848	(436)	(436)	100%	3.855	3.848	(7)	(7)
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	10.400	6.614	3.401	(615)	(316)	51,429%	3.401	3.401	0	0
Patrigest S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.550	1.609	1.609	(261)	(261)	100%	1.535	1.609	74	74
Abaco Team S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	2.000	3.147	3.147	1.094	1.094	100%	2.136	3.147	1.010	1.010
Abaco Team Engineering S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	100	118	118	37	37	100%	81	118	37	37
Gabetti Lab S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	50	357	357	307	307	100%	26	357	331	331
Totali		18.750	15.693	12.480				11.034	12.480	1.445	1.445

<b>Collegate</b>											
Npls Re_Solutions S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	50	168	57	21	7	34%	49	57	8	8
Totali		50	168	57				49	57	8	8

ALLEGATO N.4

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA**  
**PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)**  
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2018			UTILIZZI 2019		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3
<b>Imposte (anticipate):</b>						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(5.698.549)	24,00%	(1.367.651)	0	24,00%	0
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
<b>TOTALE</b>	<b>(5.698.549)</b>		<b>(1.367.651)</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Imposte differite:</b>						
F.do TFR IAS	10.055	24,00%	2.413	(10.055)	24,00%	(2.413)
Storno ammort.immobil.immat IAS	0	24,00% 3,90%	0 0	0	24,00% 3,90%	0 0
Storno ammort.mobil.mat. IAS	0	24,00% 3,90%	0 0	0	24,00% 3,90%	0 0
<b>TOTALE</b>	<b>10.055</b>		<b>2.413</b>	<b>(10.055)</b>		<b>(2.413)</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>(5.688.494)</b>		<b>(1.365.238)</b>			
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite</b>						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(72.868.175)	24,00%	(17.488.362)			
- per altro	(15.063.037)	24,00% 5,57%	(3.615.129) (27.903)			



**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA**  
**PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)**  
 (Valori in Euro)

	NUOVE ISCRIZIONI 2019			ESERCIZIO 31/12/2019		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)		(A3+B3+C3)
<b>Imposte (anticipate):</b>						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	0	24,00%	0	(5.698.549)	24,00%	(1.367.651)
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>(5.698.549)</b>		<b>(1.367.651)</b>
<b>Imposte differite:</b>						
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
Storno ammort.immobil.immat IAS	2.333	24,00% 3,90%	560 91	2.333	24,00% 3,90%	560 91
Storno ammort.mobil.mat. IAS	74	24,00% 3,90%	18 3	74	24,00% 3,90%	18 3
<b>TOTALE</b>	<b>2.407</b>		<b>672</b>	<b>2.407</b>		<b>672</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>				<b>(5.696.142)</b>		<b>(1.366.979)</b>
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite</b>						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo				(73.024.914)	24,00%	(17.525.979)
- per altro				(15.067.744)	24,00% 5,57%	(3.616.259) (23.882)

## ALLEGATO N. 5

**Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva**

	IRES		IRAP		TOTALE	
<b>Utile prima delle imposte</b>	-	<b>783.832,00</b>	-	<b>783.832,00</b>		
<b>Aliquota teorica applicabile</b>					<b>15,10%</b>	<b>5,57%</b>
Redditi non imponibili	-	-	0,00%	33.106,00	0,24%	0,24%
Dividendi non imponibili	-	275.500,00	5,31%	290.000,00	2,06%	7,37%
Svalutazioni non deducibili		745.000,00	-14,35%	745.000,00	-5,29%	-19,64%
Costi indeducibili		182.939,00	-3,52%	550.964,00	-3,93%	-7,45%
Accantonamenti non deducibili		1.611,00	-0,03%	1.611,00	-0,01%	-0,04%
Altre differenze permanenti		-	0,00%	1.442,00	0,01%	0,01%
Differenze temporanee relative ad anni precedenti	-	324.914,00	6,25%	81.602,00	0,58%	6,83%
<b>Aliquota effettiva da fiscalità corrente</b>					<b>8,76%</b>	<b>-0,77%</b>
Variaz. da fiscalità anticipata/differita			0,23%		-0,01%	0,22%
Variaz. da imposte esercizi precedenti			0,00%		0,07%	0,07%
<b>Imponibile fiscale</b>	-	<b>454.696,00</b>		<b>107.593,00</b>		
<b>Aliquota effettiva</b>					<b>8,99%</b>	<b>-0,71%</b>

ALLEGATO N. 6

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**  
**COMPENSI CORRISPOSTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE**

(Valori in migliaia di Euro)

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti di Consob, di seguito vengono indicati i compensi percepiti nel 2018 dalla Società di Revisione:

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compensi esercizio 2019
Revisione contabile	BDO Italia S.p.A.	Capogruppo	79
Revisione contabile	BDO Italia S.p.A.	Controllate	203
<b>Totale</b>			<b>282</b>

Si precisa che il compenso è così suddiviso:

- Prestazione servizi di revisione Euro 271 mila
- Prestazione servizi di verifica finalizzati all'emissione di un'attestazione Euro 3 mila
- Altri servizi Euro 8 mila

ALLEGATO N. 7: Relazione del Dirigente Preposto, del Presidente e dall'Amministratore Delegato

## ATTESTAZIONE

### DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

*ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni*

1. I sottoscritti Fabrizio Prete in qualità di “Presidente del Consiglio di Amministrazione”, Roberto Busso in qualità di “Amministratore Delegato” e Marco Speretta in qualità di “Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari” della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio nel corso dell'esercizio 2019.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle Imprese incluse nel consolidamento.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 6 aprile 2020

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione  
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari  
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato  
Roberto Busso



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

Relazione della società di revisione  
indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs.  
27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del  
Regolamento (UE) n. 537/2014

*Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019*

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Agli Azionisti di  
Gabetti Property Solutions S.p.A.

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

---

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. (la Società), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs.38/05.

---

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

---

#### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

## Aspetti chiave

## Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

### VALUTAZIONE DEL PRESUPPOSTO DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE - RISPETTO DELL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE DEL DEBITO

PARAGRAFO "PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE" DELLA NOTA INTEGRATIVA E

NOTA 29 "RISCHIO DI LIQUIDITÀ", "RISCHIO LEGATO ALL'INDEBITAMENTO FINANZIARIO"

Gli affidamenti ricevuti dalla Società, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'accordo di ristrutturazione dei debiti sottoscritto con le banche nell'anno 2013; tale accordo prevede che il debito residuo di categoria B, al 31 dicembre 2019 pari ad euro 8,9 milioni (al netto degli interessi 2019 previsti in pagamento a gennaio 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020.

Le disponibilità finanziarie attuali e previsionali non consentono di rimborsare interamente il debito verso le banche scadente il 31 dicembre 2020.

In tale circostanza, la Società ha avviato trattative con il sistema bancario volte al rifinanziamento del debito stesso, che gli amministratori ritengono possano evolversi in modo positivo. In ogni caso, in considerazione degli obblighi di rimborso summenzionati, Marcegaglia Investments S.r.l., in qualità di azionista di controllo, ha formalizzato in data 6 aprile 2020 un impegno vincolante a concedere alla Società un finanziamento soci dell'importo necessario al predetto rimborso, ove entro il 30 novembre 2020 non sia ancora intervenuta la formalizzazione di un accordo con il ceto bancario.

In considerazione della rilevanza del rischio finanziario descritto, nell'ambito del rispetto dell'accordo di ristrutturazione a suo tempo sottoscritto con le banche, la valutazione del presupposto della continuità aziendale ha rappresentato un aspetto chiave della revisione.

Le procedure di revisione applicate in risposta a tale aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- la comprensione degli elementi alla base della valutazione degli amministratori in merito al presupposto della continuità aziendale;
- l'analisi della movimentazione dei debiti finanziari e dei relativi interessi nel corso dell'esercizio, nel rispetto dell'accordo di ristrutturazione;
- l'ottenimento e la disamina della documentazione di impegno al sostegno finanziario fornita da Marcegaglia Investments S.r.l.;
- l'ottenimento di formali attestazioni da parte della direzione relative al presupposto della continuità aziendale;
- la verifica dell'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

## Aspetti chiave

## Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

### VALUTAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI

NOTA 3 “PARTECIPAZIONI IN CONTROLLATE” E  
NOTA 27 “VALUTAZIONE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE”

Le partecipazioni sono iscritte in bilancio al valore complessivo di euro 11.083 mila e sono per lo più riferite a società controllate.

Tra le controllate, le società Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. e Abaco Team S.p.A. possiedono a loro volta quote di interessenza in altre entità, che per conseguenza sono controllate e collegate indirette della Società. In particolare, la controllata indiretta Tree Real Estate S.r.l. e la collegata Wikire S.r.l. presentano differenziali significativi tra il valore di carico nelle rispettive partecipanti dirette ed il valore pro quota del patrimonio netto contabile.

La valutazione delle partecipazioni ha rappresentato un aspetto chiave nell'ambito della revisione del bilancio separato, in considerazione del relativo ammontare, della complessità dei processi connessi e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore recuperabile.

Abbiamo individuato e compreso i controlli rilevanti implementati dalla Società sul processo di valutazione delle partecipazioni e le modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore delle stesse.

Abbiamo analizzato la movimentazione della voce nel periodo, esaminandone le componenti più significative.

Abbiamo verificato la corretta classificazione ed il relativo trattamento contabile sulla base dei principi di riferimento.

Abbiamo ottenuto ed analizzato i progetti di bilancio chiusi al 31 dicembre 2019 per tutte le partecipazioni, di cui, per lo più, effettuiamo direttamente procedure di revisione completa, ovvero procedure limitate, in funzione della rispettiva rilevanza.

Abbiamo confrontato il valore delle partecipazioni con la percentuale di patrimonio netto detenuta e valutato in merito alla necessità di stanziamento di un fondo per perdite su partecipazioni.

Con riferimento al test di impairment, anche mediante il supporto di esperti BDO, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni ed ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori;
- analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate l'anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l'affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
- analizzato il test di impairment predisposto dalla Società con riguardo alla CGU (“Cash Generating Unit”) Tree Real Estate S.r.l., riscontrando la conformità dello stesso ai principi contabili di riferimento;
- esaminato le assunzioni chiave alla base del modello di impairment, in particolare quelle relative alle proiezioni dei flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione ed alla valorizzazione del “terminal value”;
- verificato l'accuratezza matematica dei modelli di calcolo utilizzati.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.



---

## Aspetti chiave

## Procedure di revisione in risposta agli aspetti chiave

---

### PRIMA APPLICAZIONE DI IFRS 16 - LEASES

#### NOTA RELATIVA AI “CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI”

Dal 1° gennaio 2019 è entrato in vigore il nuovo standard inerente alla contabilizzazione di tutte le operazioni di locazione (IFRS 16), in sostituzione di IAS 17. Il nuovo standard contabile interviene 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 dell’attività sottostante nell’attivo di stato patrimoniale, con contropartita un debito finanziario.

In sede di transizione, l’adozione di IFRS 16 ha generato sul bilancio della Società l’iscrizione di attivi materiali (per lo più diritti d’uso di natura immobiliare) per euro 2.346 mila ed un pari importo di passività finanziarie correlate.

La prima applicazione di IFRS 16, in funzione dell’elevato grado di giudizio insito nella determinazione delle stime necessarie, oltre alla significatività degli effetti generatisi sul bilancio della Società, ha rappresentato un aspetto chiave nell’ambito della revisione del bilancio.

Abbiamo, tra l’altro:

- esaminato il sistema dei controlli interni posto in essere dalla direzione a presidio delle aree contabili interessate;
- ottenuto e validato l’inventario dei contratti che rientrano nell’ambito di applicazione del nuovo standard;
- effettuato la disamina di corretta applicazione del metodo di transizione prescelto dalla Società alla data di prima adozione (in coerenza con i metodi previsti dallo standard);
- verificato l’adeguata valutazione in continuità delle appostazioni contabili originate da IFRS 16 (diritti d’uso, passività finanziarie e riflessi economici) dalla data di prima applicazione alla chiusura dell’esercizio;
- verificato la completezza e correttezza dell’informativa inserita in bilancio con riguardo alla prima applicazione del nuovo standard.

---

### Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d’esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d’esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art.9 del D.Lgs.38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un’entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d’esercizio, per l’appropriatezza dell’utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d’esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l’interruzione dell’attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell’informativa finanziaria della Società.

## Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

---

#### Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento (UE) 537/2014

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 5 novembre 2012 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2012 al 31 dicembre 2020.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

---

#### Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

**Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 58/98.**

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2019, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 29 aprile 2020

BDO Italia S.p.A.  
  
Claudio Tedoldi  
Socio

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

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40  
Capitale sociale deliberato Euro 23.129.249,28 sottoscritto e versato Euro 14.767.000,00  
C.F. e Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029  
R.E.A. Milano n. 975958  
P.Iva. n. 03650800158

### **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D.LGS. N. 58/1998 E DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE - AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2019**

Signori Azionisti,

la presente relazione è stata redatta dallo scrivente collegio sindacale nominato dall'Assemblea degli azionisti del 30 aprile 2018, il cui mandato scade con l'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, il collegio ha svolto i compiti di vigilanza previsti dalla legge, attenendosi alle disposizioni Consob in materia di controlli societari, secondo i principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

La Società ha adottato il modello di governance tradizionale e al collegio sindacale compete il ruolo di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi del D.Lgs. 39/2010, come modificato dal D.Lgs. n. 135/2016 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014.

Sulle attività svolte nel corso dell'esercizio, anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla Consob, con comunicazione DEM/1025564 del 6 aprile 2001, modificata e integrata con comunicazione DEM/3021582 del 4 aprile 2003, e con comunicazione DEM/6031329 del 7 aprile 2006, il collegio espone quanto segue.

#### **Attività di vigilanza**

Nell'ambito delle proprie funzioni il collegio sindacale:

- ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- ha partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione e dell'assemblea che si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento;
- ha ottenuto dagli amministratori, con periodicità almeno trimestrale, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per le loro dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate. Sulla base delle informazioni rese disponibili, il collegio sindacale può ragionevolmente ritenere che le operazioni intraprese siano conformi alla legge ed allo statuto sociale e non siano manifestamente imprudenti o azzardate o in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;



- può attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci;
- può dare atto che il consiglio di amministrazione riceve adeguate informazioni dal presidente del consiglio di amministrazione e dall'amministratore delegato, dal comitato per il controllo interno e rischi e vigila sul generale andamento della gestione;
- ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo e del sistema amministrativo e contabile della società, nonché sull'idoneità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento delle necessarie informazioni dall'alta direzione, dai responsabili delle competenti funzioni aziendali, dalle risultanze delle verifiche effettuate dalla società di revisione e dall'esame dei documenti aziendali, ivi comprese le codificate procedure amministrative e, a tale riguardo, il collegio sindacale non ha osservazioni da evidenziare;
- ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi mediante: l'esame della valutazione positiva espressa dal consiglio di amministrazione sull'adeguatezza ed effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, l'esame delle relazioni semestrale ed annuale del chief financial officer/dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari sull'assetto amministrativo e contabile e sul sistema di controllo interno sull'informativa finanziaria, la partecipazione ai lavori del comitato controllo e rischi, l'esame dei rapporti e della relazione dell'internal audit (la cui funzione è affidata alla Crowe Horwath AS S.p.A dal dicembre 2012), nei quali non risultano rilevate criticità in merito al funzionamento e all'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- ha preso visione e ottenuto informazioni sulle attività di carattere organizzativo e procedurale poste in essere ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e successive integrazioni e modifiche; tali attività sono illustrate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, cui si rinvia;
- ha vigilato, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lett. C bis, del D.Lgs. 58/1998 sulle modalità di concreta attuazione del codice di autodisciplina approvato nel 2018 dal comitato per la corporate governance delle società quotate a cui la società ha dichiarato di attenersi con l'eccezione di alcune raccomandazioni, dandone conto e descrivendone le ragioni sottostanti nella relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari, cui si rimanda;
- ha verificato periodicamente la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal consiglio per valutare l'indipendenza dei consiglieri, nonché la permanenza dei requisiti di indipendenza da parte dei singoli membri del collegio, come previsto dal codice.

Nel corso dell'esercizio 2019 il collegio sindacale ha tenuto, con la partecipazione di tutti i suoi componenti, n. 5 riunioni collegiali per le periodiche verifiche trimestrali, alle quali sono intervenuti l'amministratore delegato ed il chief financial officer della società e n. 1 riunione per la redazione delle proprie relazioni al bilancio.

Nel corso dell'esercizio 2019 il collegio sindacale ha partecipato nella sua interezza a tutte le n. 6 riunioni del consiglio di amministrazione ed alla n. 1 assemblea degli azionisti; inoltre, il collegio sindacale, in persona del suo presidente, ha partecipato alle n. 4 riunioni del comitato per il controllo e rischi e alla n. 1 riunione del comitato nomine e politiche retributive ed ha avuto incontri con l'organismo di vigilanza senza che siano emersi fatti o situazioni da evidenziare nella presente relazione.



Il collegio sindacale può dare atto che:

- nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunce ex art. 2408 c.c., né esposti di alcun genere;
- nel corso dell'attività di vigilanza, ed a seguito delle verifiche effettuate, non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità significative tali da richiederne la menzione nella presente relazione;
- è stato rilasciato un parere, a termine di legge, in merito alla proposta del comitato nomine e politiche retributive relativa agli "MBO 2019" degli amministratori esecutivi e dei dirigenti delle società facenti parte del "Gruppo Gabetti";
- la società gestisce apposite procedure in materia di informativa societaria e di "Internal Dealing", con particolare riferimento al trattamento delle informazioni rilevanti e privilegiate e alla diffusione dei comunicati e delle informazioni al pubblico;
- il Consiglio di amministrazione ha presentato, nei termini di legge, la relazione finanziaria relativa al primo semestre 2019, di cui all'art. 154 ter, comma 2 del D.Lgs. 58/1998, rendendola pubblica nei tempi e con le modalità prescritte dall'apposita normativa emanata da Consob, e ha trasmesso, su base volontaria, in continuità di contenuto informativo e di termini di pubblicazione rispetto alla disciplina previgente, i resoconti intermedi sulla gestione del primo e del terzo trimestre 2019; risultano, altresì, adempiuti gli obblighi di informativa periodica supplementare ai sensi dell'art. 114, comma 5 del D.Lgs. n. 58/1998, di cui alla nota Consob da ultimo pervenuta in data 5 agosto 2018.

#### **Vigilanza sui rapporti infragruppo o con parti correlate**

Per quanto a conoscenza del collegio, non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali con società del gruppo, con terzi o con parti correlate; le operazioni tra le società del gruppo fanno parte dell'ordinaria gestione e sono state regolate a normali condizioni di mercato. Nel rispetto della comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 e delle prescrizioni regolamentari Consob, contenute nella delibera n. 17221 del 12/03/2010 e successive modificazioni e integrazioni, il collegio sindacale può dare atto che le informazioni relative alle principali operazioni infragruppo e con le altre parti correlate, realizzate nell'esercizio 2019, nonché la descrizione delle loro caratteristiche e degli effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico nonché sui flussi finanziari della società e/o del gruppo, sono contenute nelle note di commento al bilancio consolidato del gruppo e nelle note di commento al bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A. e che - ove previsto - i documenti informativi sono stati messi a disposizione del pubblico.

Il collegio sindacale rileva che appaiono adeguate le istruzioni impartite alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del D. Lgs. 58/1998, in tema di adempimenti fiscali, di redazione dei bilanci e delle relazioni periodiche e di altri problemi diversi, con particolare riferimento alle notizie "*price sensitive*".

In conformità con quanto richiesto dall'art. 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché con l'art. 2391-bis, comma 1, codice civile, la società comunica di aver adottato la "Procedura per le operazioni con parti correlate" disponibile sul sito internet della società.

#### **Autovalutazione del collegio sindacale**



Il Collegio Sindacale ha verificato e valutato positivamente la sussistenza del requisito di indipendenza in capo ai propri componenti, come previsto dalla legge, dai principi enunciati nelle Norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché dal Codice di Autodisciplina [ad esclusione del criterio applicativo 8.C.1. con riferimento al criterio applicativo 3.C.1., lettere e) e f) ivi richiamato a cui la Società ha dichiarato di non attenersi].

Il Collegio Sindacale ha verificato e riscontrato che i propri componenti:

- non ricadono in alcuna situazione di ineleggibilità, incompatibilità e decadenza prevista in relazione alla carica di Sindaco dalla legge, dalla regolamentazione e dallo statuto sociale;
- possiedono i requisiti di onorabilità prescritti dalla normativa applicabile;
- rispettano le disposizioni relative ai limiti al cumulo degli incarichi previsti dalla normativa vigente.

Nella composizione del Collegio Sindacale è garantito l'equilibrio tra i generi, secondo quanto previsto dalla disciplina vigente pro tempore e dallo Statuto Sociale.

Il Collegio Sindacale ha svolto, con esito positivo, l'autovalutazione periodica sulla propria composizione e sul proprio funzionamento secondo le indicazioni contenute nelle "Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate" e nel documento applicativo "L'autovalutazione del Collegio Sindacale" emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Gli esiti delle verifiche svolte sono stati comunicati al Consiglio di Amministrazione per tutti i necessari adempimenti, e, in particolare, per consentire allo stesso di fornire adeguata informativa nell'ambito della relazione sul governo societario.

#### **Attività del Comitato per il controllo interno e la revisione contabile**

Il collegio sindacale, nello svolgimento delle proprie attività ha tenuto conto delle modifiche apportate al D.Lgs. 39/2010 dal D.Lgs. n. 135/2016 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014, con particolare riguardo alla funzione assunta in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'articolo 19 del D.Lgs. 39/2010 ed in tale ambito:

- ha informato l'organo amministrativo dell'esito della revisione legale;
- ha monitorato il processo di informativa finanziaria e verificato le misure adottate dalla Società per garantirne l'integrità;
- ha monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato;
- ha verificato e monitorato l'indipendenza della società di revisione.

Il collegio sindacale ha tenuto incontri con i rappresentanti della società di revisione BDO Italia S.p.a. nel corso dei quali sono stati svolti opportuni scambi informativi e non sono emersi aspetti rilevanti degni di menzione.

In data 29 aprile 2020 la società di revisione ha trasmesso al comitato per il controllo interno e la revisione contabile la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) 537/2014, che descrive i risultati della revisione legale dei conti effettuata, senza individuare "carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria", né questioni significative ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010.



Tale documento contiene, in particolare, la dichiarazione di conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'art 6 paragrafo 2), lettera a) del Regolamento Europeo 537/2014 e le indicazioni in merito all'ammontare totale dei corrispettivi addebitati alla Società ed alle sue società controllate nel periodo dal 1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019, con specifico rinvio al prospetto dei corrispettivi presentato in bilancio da parte della Società ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti.

Il collegio sindacale provvederà a informare l'organo di amministrazione della Società in merito agli esiti della revisione legale, trasmettendo a tal fine la relazione aggiuntiva di cui all'art. 11 del Regolamento Europeo 537/2014, corredata da eventuali osservazioni, ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010, e del Regolamento Europeo 537/2014.

La Società di Revisione ha rilasciato, in data 29 aprile 2020, la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" dalla quale risulta che *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D.Lgs. 38/05"* e che contiene il giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione e di talune specifiche informazioni contenute nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

In allegato al bilancio di esercizio della Società è riportato il prospetto dei corrispettivi di competenza dell'esercizio riconosciuti alla Società di revisione legale, ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, per servizi di revisione, servizi di verifica finalizzati all'emissione di attestazioni delle dichiarazioni fiscali e altri servizi, forniti alla Società e alle società controllate dalla Società di revisione legale "BDO Italia S.p.A."; il Collegio non ha riscontrato criticità in merito alla prestazione di servizi diversi dalla revisione, conformemente all'art. 5 del Regolamento (UE) n. 537/2014.

Tenuto conto della dichiarazione in materia di indipendenza rilasciata dalla Società di revisione legale ai sensi dell'art. dell'art. 6 paragrafo 2) del Regolamento Europeo 537/2014 e ai sensi del Principio di revisione internazionale (ISA Italia) 260 e contenuta nella Relazione aggiuntiva e della Relazione di trasparenza prodotta dalla stessa ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 39/2010 e pubblicata sul proprio sito internet e degli incarichi conferiti alla stessa e alle società appartenenti alla sua rete da Gabetti Property Solutions S.p.A. e dalle società del gruppo, il Collegio non ritiene che esistano aspetti critici in materia di indipendenza della Società di revisione legale "BDO Italia S.p.A."

#### **Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio**

In data 16 dicembre 2019 è avvenuta l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale relativo ai crediti "Non Performing Loan" riservato in sottoscrizione esclusivamente agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di





Ristrutturazione dei Debiti del 20 giugno 2013, deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013. L'esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale si è conclusa con la sottoscrizione e liberazione di n. 304.683 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, godimento regolare, per un controvalore pari ad euro 779.988,48 (di cui euro 34.000,00 da imputarsi a capitale ed euro 745.988,48 a titolo di sovrapprezzo). L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 19 dicembre 2019 ed è stata iscritta in data 29 gennaio 2020.

Ad esito di tale aumento, il capitale sociale sottoscritto e versato della Società è pari ad euro 14.767.000,00, suddiviso in numero 59.395.602 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Gli Amministratori hanno descritto e dettagliatamente illustrato nella Relazione sulla gestione, le operazioni verificatesi nell'esercizio relativamente alle obbligazioni contenute nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, ed in particolare alle fidejussioni assunte da Gabetti Property Solutions S.p.A. in favore degli istituti di creditori delle "società BU Investment".

#### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Le azioni intraprese e le analisi effettuate dalla Società in relazione all'emergenza sanitaria COVID-19, sono adeguatamente descritte nell'informativa finanziaria alla quale si rimanda.

Il Collegio Sindacale è stato aggiornato sull'evoluzione della situazione, sia per gli aspetti di natura finanziaria, sia di natura economica e gestionale, riguardanti la Società e il Gruppo, che ha prontamente attivato il proprio protocollo di risposta, al fine di salvaguardare la salute e la sicurezza del proprio personale, nel rispetto delle indicazioni del Ministero della Salute e delle Regioni coinvolte.

In merito alle modalità di convocazione e di svolgimento dell'Assemblea annuale, previste in ottemperanza allo statuto e alle disposizioni normative in vigore, anche contenute nelle disposizioni straordinarie introdotte dall'art. 106 del decreto legge del 17 marzo 2020, n. 18 [emanato in considerazione dell'emergenza sanitaria covid-19] il collegio sindacale non ha ravvisato elementi meritevoli di essere segnalati.

#### **Azioni proprie**

La società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie o quote di società controllanti.

#### **Bilancio d'esercizio**

Il consiglio di amministrazione, in data 6 aprile 2020, ha approvato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, che chiude con una perdita di Euro 718.891,00 e la relazione sulla gestione.

Nei limiti della funzione demandata al collegio, è stata eseguita la valutazione di tipo sintetico complessivo di tali atti, ponendo particolare attenzione alla tempestività e alla correttezza della



formazione dei documenti che compongono il bilancio, nonché del procedimento con cui sono stati predisposti ed accertandone la conformità alla legge e la rispondenza ai fatti ed alle informazioni di cui il collegio sindacale è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei propri doveri di vigilanza. Non vi sono osservazioni da riportare.

Si segnala che il consiglio di amministrazione della società, ha approvato in data 6 aprile 2020, preliminarmente al momento di approvazione della relazione finanziaria, la procedura d'impairment test rispondente alle prescrizioni del principio contabile internazionale IAS 36.

Il Collegio ha ricevuto approfondita informativa in merito al test di impairment eseguito dalla Società a conferma dei valori degli avviamenti iscritti in bilancio; le relative impostazioni ed esiti sono adeguatamente illustrati nelle Note al bilancio ai sensi del documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 4 del 3 marzo 2010.

La relazione degli amministratori sulla gestione fornisce un'ampia informativa sull'attività e sui principali fattori di rischio della società e delle società partecipate e sulle operazioni infragruppo e con parti correlate e contiene, in particolare, le indicazioni circa l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, così come valutato dagli amministratori.

A questo ultimo riguardo, il collegio sindacale assicura la massima attenzione, in stretto coordinamento con l'organo amministrativo, per monitorare gli impatti economici, finanziari e sociali che la pandemia covid-19 procurerà nel mercato e quindi anche per la Società.

Gli Amministratori hanno fornito nella Relazione sulla gestione dettagliata descrizione in merito al rischio connesso all'indebitamento finanziario [legato al rispetto degli obblighi previsti nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 e in particolare alla capacità finanziaria di provvedere al rimborso del debito residuo in essere al 31 dicembre 2020] e alle misure adottate dalla Società in funzione della salvaguardia della continuità aziendale, informando, in particolare, delle trattative avviate con il sistema bancario volte all'ottenimento di un finanziamento che consenta alla Società di rimborsare i propri debiti e dell'ottenimento dall'azionista di controllo di un formale impegno al sostegno finanziario, in caso di necessità.

In considerazione della peculiarità del rischio finanziario descritto, tale aspetto sarà oggetto di osservazione da parte del collegio sindacale.

Il Presidente del consiglio di amministrazione della società, l'amministratore delegato e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, hanno attestato, in data 6 aprile 2020, ai sensi dell'art. 81-ter del regolamento Consob n. 11971 del 14/05/1999 e successive modificazioni ed integrazioni, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154 bis, 3° e 4° comma del D.Lgs. n. 58/1998, l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili nel corso dell'esercizio 2019 per la formazione del bilancio d'esercizio. Hanno, inoltre, attestato che il bilancio al 31 dicembre 2019 corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili, è stato redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla commissione europea ai sensi del regolamento comunitario n. 1606/2002, ed è idoneo a fornire



una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale economica e finanziaria della società e delle società incluse nel consolidamento.

#### Conclusioni

Sulla base delle attività svolte, il collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2019 e della proposta di copertura della perdita dell'esercizio formulate dal consiglio di amministrazione.

Genova, 29 aprile 2020

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Salvatore Canonici

