

RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE CONSOLIDATA
AL 30 GIUGNO 2020



Gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

Dati societari

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755711

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale deliberato Euro 23.129.249,28- sottoscritto e versato Euro 14.767.000,00

C.F. e Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

Investor Relator

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer

Dr. Marco Speretta

E-mail: investor.relations@gabetti.it

Indice

Relazione intermedia sulla gestione

5	Organi Sociali
7	Cariche Sociali e deleghe conferite
8	Struttura del Gruppo
9	Composizione del capitale sociale
9	Azionariato
10	Conto Economico consolidato di sintesi
11	Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
12	Risultati consolidati e andamento delle aree di business
22	Patrimonio Netto e Posizione Finanziaria Netta
26	Accordo di ristrutturazione dei debiti e <i>covenants</i> economici e finanziari
27	Andamento rispetto alle previsioni di <i>budget</i>
28	Avviamenti ed <i>impairment test</i>
30	Le Persone
31	Operazioni rilevanti avvenute nel semestre
33	Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

Bilancio consolidato semestrale abbreviato (di seguito anche “Bilancio Consolidato”)

36	Situazione Patrimoniale-Finanziaria
38	Conto Economico
39	Conto Economico complessivo
40	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto
41	Rendiconto finanziario
42	Note illustrative
58	Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato ai sensi dell’art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni
59	Relazione della Società di Revisione



RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente e Amministratore Delegato	Fabrizio Prete
Vice Presidente	Alessandro Luigi Gatti
Amministratore Delegato	Roberto Busso
Consigliere	Antonio Marcegaglia
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Patrizia Longhini
Consigliere	Claudia Malvestiti
Consigliere (Amministratore indipendente)	Franco Carlo Papa
Consigliere (Amministratore indipendente)	Barbara Beltrame Giacomello

Collegio Sindacale

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

Società di Revisione

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

Comitato Controllo e Rischi

Presidente	Franco Carlo Papa
	Barbara Beltrame Giacomello
	Antonio Marcegaglia
	Emma Marcegaglia
	Alessandro Luigi Gatti

Comitato Nomine e Politiche Retributive

Presidente	Emma Marcegaglia Franco Carlo Papa Barbara Beltrame Giacomello Antonio Marcegaglia Alessandro Luigi Gatti
------------	---

Lead Independent Director

Franco Carlo Papa

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

Roberto Busso

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

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

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

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

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2022.

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

Cariche sociali e Deleghe conferite

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

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

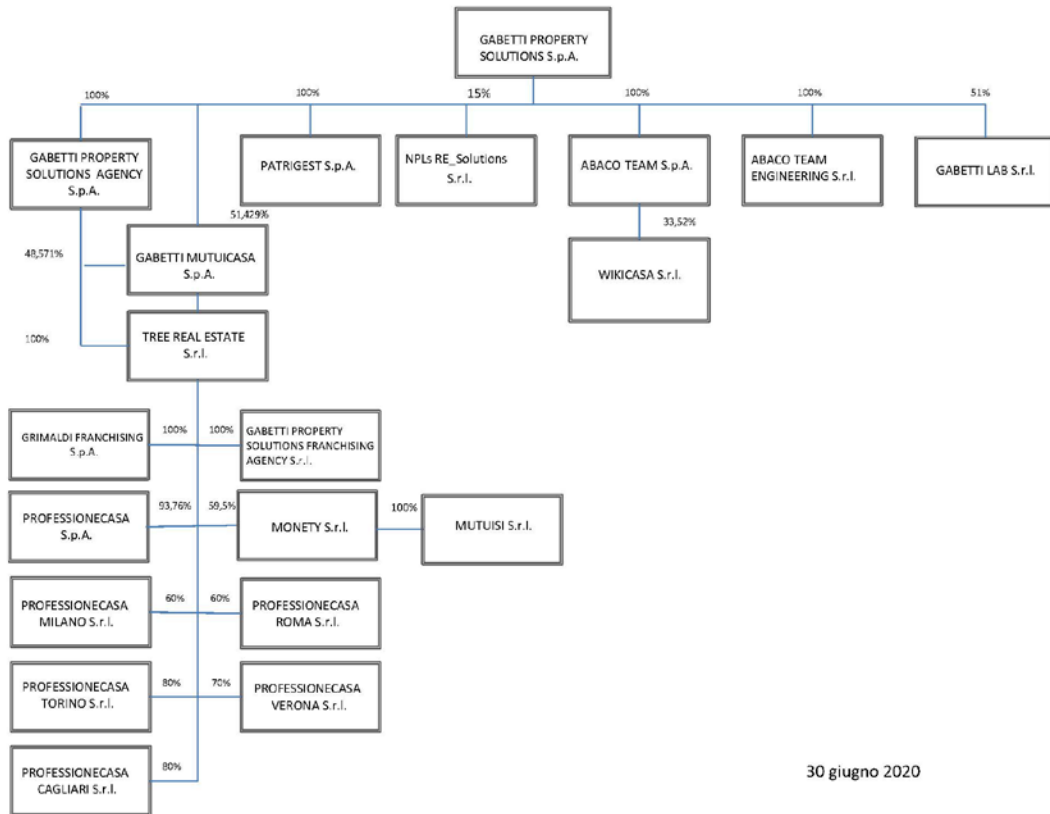
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Roberto Busso sempre entro determinati limiti di spesa.

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

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

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

Struttura del Gruppo al 30 giugno 2020



Composizione del capitale sociale

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

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

Azioni proprie

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

Azionariato

Il prospetto che segue evidenzia, tenuto conto delle previsioni di cui alla Deliberazione Consob n. 21326 del 9 aprile 2020, il dettaglio degli azionisti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 3% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, aggiornato al 30 luglio 2020, secondo le risultanze del libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del TUF e da altre informazioni a disposizione della Società:

Dati al 30 luglio 2020	
Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
FIN.MAR S.r.l. - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	32,97%
ALESSANDRO GATTI - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	16,15%
GIACOMO DI BARTOLO	5,05%
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.	4,12%

Conto economico consolidato di sintesi

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

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

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

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

Risultati consolidati e andamento delle aree di business

Analisi dei risultati

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

L'analisi dei dati puntuali del 1° trimestre del 2020 ha però evidenziato una contrazione del 15,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, nel dettaglio -15,5% nel settore Residenziale e -17,1% nel mercato degli Usi diversi.

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

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

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

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

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

Come previsto dalle disposizioni governative, dal 4 maggio 2020 gli uffici del Gruppo sono stati riaperti, con modalità scaglionate legate ai periodi di cassa integrazione attivata per i dipendenti e

cercando di favorire laddove possibile lo smart-working. Anche gli uffici vendite e le agenzie dirette di Professionecasa hanno riaperto al pubblico.

Tra le iniziative a sostegno della riapertura, il Gruppo Gabetti, attraverso la controllata Monety, ha sottoscritto per tutti i dipendenti, per tutti i 1.500 titolari e coordinatrici delle agenzie (Gabetti, Grimaldi e Professionecasa) e per i consulenti Monety una polizza assicurativa Covid-19 per un valore di coperture di 4,8 milioni di euro. La polizza è stata sottoscritta con RBM Assicurazione Salute, la più grande compagnia specializzata nell'assicurazione sanitaria per raccolta premi e per numero di assicurati in Italia. Le garanzie previste nel pacchetto assicurativo comprendono una diaria da ricovero, senza alcuna franchigia, in struttura ospedaliera SSN per cura di patologie derivanti da sindromi influenzali di natura pandemica e un'indennità una tantum da convalescenza post terapia intensiva.

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

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

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

Al 30 giugno 2020 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 2,5 milioni, in crescita del 2% rispetto a quello realizzato al 30 giugno 2019, prevalentemente a seguito del buon andamento della divisione technical services che ha compensato le difficoltà della divisione agency conseguenti agli effetti del Covid e della forzata chiusura delle agenzie. Nel primo semestre 2020 ha avuto un ruolo determinante il contenimento dei costi diffuso a tutti i livelli e su tutte le attività con particolare riferimento al ricorso alla cassa integrazione (o altre forme di ammortizzatori sociali) per i dipendenti ed alla riduzione temporanea dei compensi mensili percepiti dai collaboratori ed amministratori del Gruppo. Lo sforzo di tutti, in modo deciso e compatto, ha permesso di contenere l'effetto del calo della marginalità.

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

Al 30 giugno 2020 l'effetto sull'EBITDA derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro 0,9 milioni (minori costi per godimento beni di terzi) in linea rispetto al 30 giugno 2019.

L' EBIT di Gruppo è risultato invece pari ad euro -0,4 milioni, inferiore rispetto al 30 giugno 2019 (pari ad euro -0,2 milioni), soprattutto per effetto della maggiore svalutazione crediti effettuata in particolare verso la rete franchising, nella quale è emersa qualche criticità di incasso dai piccoli imprenditori in difficoltà per la completa chiusura delle attività. La struttura sta lavorando per il recupero visto che ora le agenzie sono ripartite ed hanno ripreso l'attività. Sostanzialmente allineati gli ammortamenti e l'accantonamento al fondo rischi e oneri, quest'ultimo, pari ad euro 0,4 milioni, è dovuto prevalentemente ad una riorganizzazione effettuata nella capogruppo che ha esternalizzato alcune funzioni di staff.

I costi operativi sono aumentati del 6% rispetto al 2019, soprattutto nel settore Technical Services, legati alla crescita dei volumi di ricavi e alla tipologia di prestazione; crescono in particolare i costi della società Gabetti Lab collegati all'aumento della struttura operativa per supportare l'aumento del volume dei ricavi. L'EBITDA di Gabetti Lab è comunque positivo ed è pari ad € 0,4 milioni, in forte crescita rispetto al 2019.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency al 30 giugno 2020 è risultato in pareggio, in ritardo rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, positivo per euro 1,3 milioni; in difficoltà la rete diretta e le agenzie di Professionecasa dirette che hanno subito fortemente gli effetti derivanti dalla diffusione del Covid 19 che ha imposto anche la temporanea chiusura delle agenzie, ma soprattutto non ha reso possibile la visita degli immobili e gli appuntamenti con i clienti.

I ricavi del 1° semestre del 2020 dell'Agency diretta risultano in contrazione del 31%, meno penalizzato il settore Santandrea (-16%), maggiormente in ritardo il settore Corporate (-33%) ed il settore Home Value (-47%).

Anche i ricavi delle Professionecasa dirette risultano inferiori, -28% rispetto allo stesso periodo del 2019. La crescita ipotizzata non ha trovato riscontro a seguito prevalentemente del problema COVID e dello stop imposto dal lockdown.

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

Nel 1° semestre del 2020 sono stati sottoscritti comunque n.56 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi, dato leggermente inferiore alle previsioni ed allo stesso periodo del 2019; il forzato stop imposto dal Covid 19 ha fatto slittare la firma di alcuni contratti di affiliazione già previsti, mentre non vi è stato, al momento, impatto sulle royalties che risultano infatti in crescita del 4% grazie all'entrata a regime dei contratti sviluppati l'anno precedente. A livello di affiliazioni, si segnala la forte "vivacità"

del marchio Professionecasa, che ha visto la sottoscrizione nel solo mese di giugno di n.29 contratti, superando ad oggi le 300 zone contrattuali.

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

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 13% rispetto al 30 giugno 2019, grazie soprattutto all'attività del Facility (con ricavi superiori del 95% rispetto all'esercizio precedente) per alcune lavorazioni straordinarie ed al consolidamento delle altre linee di business. Si segnala il netto miglioramento dell'EBITDA di Abaco con una crescita decisamente superiore all'aumento dei ricavi grazie ad un'incidenza dei costi variabili costante ed una contrazione dei costi fissi.

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici); al 30 giugno 2020 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 3,7 milioni, in forte crescita rispetto ad euro 1,6 milioni del 2019 con un EBITDA pari ad euro 0,4 milioni, raddoppiato rispetto ad euro 0,2 milioni del 30 giugno 2019. Il business della riqualificazione energetica su cui Gabetti Lab è impegnata e che il Gruppo presidia da diversi anni è una delle attività più importanti per la ripresa stessa del paese e rappresenta un elemento chiave per la crescita del Gruppo e delle imprese appartenenti a tutte le reti affiliate, sia immobiliari che tecniche.

I ricavi di Patrigest sono in contrazione del 28% rispetto all'anno precedente; la società, già dall'esercizio precedente, è tornata a lavorare direttamente sull'attività di esperto indipendente, che in passato rappresentava il core business dell'azienda. Purtroppo, il lockdown provocato dal Covid ha creato una situazione di «stallo» nelle gare per l'attività di Esperto Indipendente ed inoltre ha rallentato l'attività commerciale non consentendo in questi mesi di acquisire rilevanti incarichi di advisory. Si prevede però che in autunno si possa registrare una ripresa dell'attività di advisory ed un ulteriore slancio nella partecipazione alle gare per acquisire incarichi di Esperto Indipendente. La società ha peraltro rafforzato la struttura commerciale grazie all'inserimento ad inizio anno del nuovo Direttore Generale, che sta lavorando sullo sviluppo anche con clienti istituzionali molto importanti.

Al 30 giugno 2020, nonostante il lockdown, risulta allineata rispetto al 2019 l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso Money, società controllata da Tree Real Estate ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi con un focus specifico sulle agenzie immobiliari. Il business è in crescita e, nonostante i due mesi di blocco totale dell'attività nel semestre risulta ancora in linea con l'esercizio precedente.

Dal 20 maggio 2020 inoltre è stata acquisita la società Mutuisi, società leader in Lombardia nella consulenza creditizia e particolarmente attiva sul mercato dell'online; l'obiettivo è di raggiungere ad integrazione avvenuta importanti volumi di erogato, sfruttando economie di scala e senza dimenticare l'offerta web a cui il marchio Mutuisi sarà dedicato in via esclusiva. I ricavi al 30 giugno 2020 sono stati pari ad euro 1,9 milioni (comprensivi di euro 251 mila derivanti da Mutuisi) superiori del 16% rispetto

ad euro 1,6 milioni del 2019. L'EBITDA pari ad euro -0,2 milioni è sostanzialmente allineato all'anno precedente. Anche quest'attività soprattutto nei mesi di marzo, aprile e maggio è stata penalizzata dagli effetti negativi della diffusione del Covid 19 che ha portato allo slittamento di molte pratiche di mutuo previste in chiusura ed oggi a magazzino per essere smaltite nei prossimi mesi, con l'obiettivo di portarle tutte a compimento.

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

Al 30 giugno 2020 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 -0,2 milioni, sostanzialmente allineato rispetto a quello dell'esercizio precedente.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 2,3 milioni, allineato rispetto al 30 giugno 2019.

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

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,4 milioni sostanzialmente allineati al 30 giugno 2019 e maggiori svalutazioni di crediti commerciali (pari ad euro 0,9 milioni, rispetto ad euro 0,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente); al 30 giugno 2020 sono inoltre presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri pari ad euro 0,4 milioni (stesso dato nel 2019) connessi principalmente alla riorganizzazione effettuata nella capogruppo che ha portato all'esternalizzazione di alcune funzioni di staff.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,3 milioni, in peggioramento rispetto ad euro 0,2 milioni del 30 giugno 2019.

Al 30 giugno 2020 il risultato netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,9 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 17 mila), in peggioramento rispetto al risultato del 30 giugno 2019 pari ad euro -0,5 milioni. Tale effetto è imputabile alla situazione di mercato connessa al Covid 19 che ha portato al rallentamento dell'attività commerciale ed allo stop per oltre due mesi di diverse attività. Le importanti misure di contenimento dei costi adottate dal Gruppo e la crescita di alcuni business hanno consentito di limitare l'effetto economico negativo. Rispetto all'EBITDA, hanno inciso sul risultato le svalutazioni dei crediti fatte prudenzialmente anche a fronte della difficile situazione delle agenzie affiliate che hanno rallentato in parte il pagamento delle royalties.

L'effetto economico complessivo del 1° semestre 2020 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro +40 mila (euro -3 mila al 30 giugno 2019), derivante da minori

costi per godimento beni di terzi per euro 928 mila, maggiori ammortamenti per euro 842 mila e maggiori oneri finanziari per euro 46 mila.

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

AGENCY SERVICES

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare) al 30 giugno 2020 ha complessivamente evidenziato un EBITDA in pareggio pari ad euro +11 mila, decisamente inferiore rispetto ad euro +1.282 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente. Questa linea di business è ovviamente la più colpita dall'effetto pandemia e dal periodo di lockdown che ha portato alla chiusura per oltre due mesi dell'attività.

I ricavi operativi della divisione, pari ad euro 9.116 mila, risultano in contrazione del 18% rispetto ad euro 11.139 mila del 30 giugno 2019. I ricavi della rete diretta (euro 4.665 mila al 30 giugno 2020, -31% rispetto ad euro 6.779 mila del 30 giugno 2019) evidenziano un ritardo in tutti i settori, meno penalizzato il settore *Luxury Santandrea* -16%, in maggiore difficoltà il settore *Corporate* -33% ed il settore *Home Value* -47%. In ritardo, -28%, anche i ricavi operativi derivanti dalle *Professionecasa Dirette* che sono stati pari ad euro 173 mila (euro 239 mila al 30 giugno 2019).

Al 30 giugno 2020 i ricavi da franchising sono stati invece pari ad euro 4.451 mila, in leggera crescita (+2%) rispetto ad euro 4.360 mila del 30 giugno 2019.

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

Tipologia	06/2020	06/2019	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	1.972	2.350	-378	-16%
Home Value	1.045	1.979	-934	-47%
Corporate	1.475	2.211	-736	-33%
Professionecasa dirette	173	239	-66	-28%
TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA	4.665	6.779	-2.114	-31%
RICAVI DA FRANCHISING	4.451	4.360	91	2%
TOTALE	9.116	11.139	-2.023	-18%

Intermediazione immobiliare diretta

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

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

Al 30 giugno 2020 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

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

Franchising immobiliare

Al 30 giugno 2020 risultano sottoscritti n. 1.172 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	30/06/2020	31/12/2019
	Contratti sottoscritti	Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	652	661
ProfessioneCasa	300	291
Grimaldi Franchising Immobiliare	220	225
TOTALE	1.172	1.177

Nel corso del primo semestre 2020 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, nonostante una temporanea riduzione di punti rispetto a fine 2019, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Nel semestre sono stati sottoscritti n. 56 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, dato leggermente inferiore alle previsioni ed allo stesso periodo del 2019; il forzato stop imposto dal Covid 19 ha fatto slittare la firma di alcuni contratti di affiliazione. A livello di rete si segnala la forte "vivacità" del brand *ProfessioneCasa* che, nonostante il periodo difficile e le restrizioni dovute al lockdown, ha visto la sottoscrizione nel solo mese di giugno di n. 29 contratti in 10 regioni diverse d'Italia e ha raggiunto così le 300 zone contrattuali.

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

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

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

Nel corso dell'anno precedente è stato anche avviato il nuovo modello per il brand Grimaldi con la sottoscrizione dei primi contratti Grimaldi Store, agenzie innovative, di nuova generazione, punto di riferimento per lo sviluppo del brand; al 30 giugno 2020 risultano in essere n. 7 contratti, in linea con il 31 dicembre 2019.

Al 30 giugno 2020 la voce "Altri proventi", principalmente comprensiva dei ricavi derivanti dall'utilizzo da parte degli affiliati della piattaforma informatica gestionale "Treeplat", di rimborsi spese, penali e sopravvenienze attive, risulta pari ad euro 365 mila, in diminuzione del 7% rispetto ad euro 394 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nella voce "Altri proventi" rientrano anche i ricavi derivanti dalla commercializzazione in esclusiva degli Astasy Point, attività partita nel 2018, che prevede la creazione di "corner" specializzati all'interno delle agenzie immobiliari focalizzati sul mercato delle aste e delle esecuzioni immobiliari in genere. Al 30 giugno 2020 risultano sottoscritti n.119 contratti, leggermente inferiori a n.126 contratti del 31 dicembre 2019, con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 139 mila (euro 164 mila al 30 giugno 2019). Il progetto rappresenta un ulteriore step nel processo di trasformazione delle agenzie immobiliari in punti di consulenza globale sul territorio in ambito Real Estate. Anche questo progetto è stato penalizzato dalle restrizioni e limitazioni imposte dal Covid.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency al 30 giugno 2020 risulta pari ad euro 9.470 mila, inferiore (-8%) rispetto ad euro 10.251 mila del 30 giugno 2019 grazie, in parte, a minori costi variabili connessi ai minori ricavi e soprattutto alle operazioni di contenimento dei costi adottate dal Gruppo, al ricorso agli ammortizzatori sociali per i dipendenti ed alla riduzione temporanea del compenso percepito dai collaboratori e amministratori delle Società.

TECHNICAL SERVICES

Al 30 giugno 2020 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 1.646 mila, in forte crescita (+35%) rispetto a quello di euro 1.216 mila del 30 giugno 2019.

Risultano in crescita (+13%) i ricavi operativi di *Abaco* pari ad euro 10.524 mila, rispetto ad euro 9.343 mila del 30 giugno 2019, grazie soprattutto al *Facility*, praticamente raddoppiato (+95%) per alcune lavorazioni straordinarie. In crescita anche l'*Audit* (+4%), sostanzialmente allineate le altre linee di business tra cui anche il *Loans*, nonostante il ritardo verificatosi nei mesi di aprile e maggio che ha risentito delle minori perizie *retail* sui mutui derivanti dalle restrizioni e limitazioni imposte dal Covid.

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

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici); al 30 giugno 2020 i ricavi di Gabetti Lab sono stati pari ad euro 3.678 mila, in forte crescita (+128%) rispetto ad euro 1.611 mila del 2019 con un EBITDA pari ad euro 402 mila, praticamente raddoppiato rispetto ad euro 225 mila del 30 giugno 2019, nonostante la presenza, nel 1° semestre 2020, dei costi della Convention "Home Together" per circa 200 mila euro, l'evento di Gabetti dedicato all'abitare sostenibile che ha visto la partecipazione a gennaio 2020 di circa 5 mila persone.

I ricavi di *Patrigest* pari ad euro 912 mila sono in riduzione del 28% rispetto ad euro 1.274 mila del 2019, ritardo verificatosi sia nell'attività di Advisory, sia nell'attività di Esperto Indipendente, in crescita invece i ricavi provenienti dalle Sedi Territoriali grazie alle sempre maggiori sinergie tra i vari settori, conseguenti la scelta strategica di sviluppare degli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e servizi tecnici. Purtroppo il lockdown provocato dal Covid ha ritardato l'attività commerciale ed in questi mesi non sono stati acquisiti rilevanti incarichi di Advisory e soprattutto molte gare per l'attività di Esperto Indipendente sono state rimandate. Si prevede però che in autunno si possa registrare una ripresa dell'attività di advisory ed un ulteriore slancio nella partecipazione alle gare per acquisire incarichi di Esperto Indipendente; intanto la società ha lavorato per contenere i costi, usando strumenti tra i quali il ricorso alla cassa integrazione, limitando così l'impatto negativo derivante dalla riduzione dei ricavi.

Costi e spese operative

Al 30 giugno 2020 i costi e le spese operative del settore Technical Services sono stati complessivamente pari ad euro 13.576 mila, in crescita del 16% rispetto ad euro 11.656 mila del 30 giugno 2019, a seguito sia dell'aumento del volume dei ricavi operativi (tenuto anche conto del diverso mix tra le varie attività di Abaco, Patrigest e Gabetti Lab che presentano incidenze di costi tra loro differenti) che della presenza dei costi della Convention "Home Together" avvenuta a gennaio 2020; la crescita dei costi risulta in ogni caso meno che proporzionale rispetto alla crescita dei ricavi pari al 18%.

FINANCIAL SERVICES

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

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

Al 30 giugno 2020 i ricavi sono pari ad euro 1.913 mila, di cui euro 251 mila derivanti da Mutuisi, in crescita rispetto ad euro 1.646 mila di giugno 2019 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di oltre 65 milioni di euro (senza considerare l'apporto di Mutuisi), in crescita rispetto ai 60 milioni di euro dello stesso periodo dello scorso anno.

L'EBITDA al 30 giugno 2020 è pari ad euro -164 mila, sostanzialmente allineato rispetto ad euro -161 mila dell'anno precedente; anche quest'attività, soprattutto nei mesi di marzo, aprile e maggio, è stata impattata dagli effetti negativi della diffusione del Covid 19 ed alla forzata chiusura degli uffici che ha portato allo slittamento di molte pratiche di mutuo con impatti negativi sui ricavi e sui margini. Già da giugno si registra una significativa crescita del magazzino, anche grazie alla convenzione con il nuovo partner MPS.

Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori e della struttura che al 30 giugno 2020 ha superato le 100 unità impiegate nel business a cui si aggiungono 39 mediatori del credito di Mutuisi (di cui 4 dipendenti). Il prossimo step a cui sta già lavorando la Società è incrementare la produttività dei mediatori promuovendo i migliori a discapito dei meno efficienti, cercando anche di migliorare la redditività della singola pratica lavorata.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 30 giugno 2020 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro 1.050 mila, rispetto ad euro 152 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 213 mila e soprattutto al contenimento dei costi, al ricorso alla cassa integrazione per i dipendenti ed alla riduzione temporanea del compenso mensile di collaboratori ed amministratori; inoltre nel 1° semestre 2020 è presente un provento non ripetibile di euro 386 mila derivante da un rimborso assicurativo.

ALTRI BUSINESS

Al 30 giugno 2020 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 234 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in leggero peggioramento rispetto ad euro -183 mila del 30 giugno 2019, legato a minori interessi di mora incassati sulle pratiche in contenzioso.

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

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

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

Posizione Finanziaria Netta

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

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2020	31.12.2019
Cassa	133	140
Depositi bancari e postali	10.979	6.752
Titoli e attività finanziarie correnti	89	26
Crediti finanziari correnti	2.112	2.099
Liquidità	13.313	9.017
Debiti verso banche	-13.212	-13.182
Debiti e passività finanziarie correnti	-2.029	-1.556
Indebitamento finanziario corrente	-15.241	-14.738
Posizione finanziaria netta corrente	-1.928	-5.721
Debiti verso banche	-1.138	-1.138
Debiti e passività finanziarie non correnti	-250	0
Indebitamento finanziario non corrente	-1.388	-1.138
Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)	-3.316	-6.859
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.654	-1.735
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-2.536	-3.353
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-4.190	-5.088
Posizione finanziaria netta (contabile)	-7.506	-11.947

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2020 ammonta ad euro 7,5 milioni, composto per euro 15,2 milioni da debiti finanziari a breve termine e per euro 1,4 milioni a medio/lungo termine, al netto di euro 13,3 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 4,2 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing operativo in essere.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 3,3 milioni, in miglioramento di euro 3,5 milioni rispetto ad euro 6,9 milioni del 31 dicembre 2019. L'indebitamento include l'importo di euro 1,7 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine e 1,1 milioni a medio lungo termine) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni) ed include inoltre debiti finanziari pari ad euro 0,7 milioni relativi all'acquisizione di Mutuisi S.r.l. (di cui euro 0,5 milioni a breve termine ed euro 0,2 milioni a medio lungo termine).

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 2,4 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "Altri Business" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di

gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società Capogruppo, salvo proroga.

Al netto del debito chirografario di categoria A di cui sopra, si evidenzia pertanto che al 30 giugno 2020 l'indebitamento netto residuo "effettivo" (ossia senza l'effetto IFRS 16) del Gruppo Gabetti, riferito all'attività *core* dei Servizi, risulta pari ad euro 0,9 milioni (euro 4,4 milioni al 31 dicembre 2019).

Nei primi sei mesi dell'esercizio l'indebitamento finanziario netto "effettivo" è diminuito di euro 3,5 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente a seguito di incassi in crescita rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, seppur inferiori alle previsioni e al rallentamento nei flussi di uscita a scopo precauzionale a seguito della situazione venutasi a creare con la diffusione dell'emergenza sanitaria. Senza impatti sulla posizione finanziaria netta nel periodo sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2019 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

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

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

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2020	31.12.2019
Cassa	9	11
Depositi bancari e postali	3.208	947
Crediti finanziari correnti	1.838	1.828
Liquidità	5.055	2.785
Debiti verso banche	-10.950	-10.912
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.140	-5.276
Indebitamento finanziario corrente	-15.090	-16.188
Posizione finanziaria netta corrente	-10.035	-13.402
Debiti verso banche	-1.138	-1.138
Indebitamento finanziario non corrente	-1.138	-1.138
Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)	-11.173	-14.540
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-633	-672
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.426	-1.745
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-2.059	-2.417
Posizione finanziaria netta (contabile)	-13.232	-16.957

Al 30 giugno 2020 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A ammonta ad euro 13,2 milioni, composto per euro 15,1 milioni da debiti finanziari a breve termine e per 1,1 milioni da debiti finanziari a medio/lungo termine, al netto di euro 5,1 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti oltre ad euro 2,1 milioni di debiti finanziari afferenti ai contratti di leasing.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 11,2 milioni, in miglioramento di euro 3,4 milioni rispetto ad euro 14,6 milioni del 31 dicembre 2019. L'indebitamento include l'importo di euro 1,7 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine e 1,1 milioni a medio lungo termine) relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni).

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

Nei primi sei mesi del 2020 l'indebitamento finanziario netto "effettivo" della Società è migliorato di euro 3,4 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, principalmente a seguito di maggiori incassi dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo e al rallentamento nei flussi di uscita. Nel periodo (senza impatti sulla posizione finanziaria netta) sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2019 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 giugno 2020 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 11,4 milioni, oltre ad euro 0,9 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

Accordo di ristrutturazione dei debiti

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, il quale prevede che il debito residuo categoria B, al 30 giugno 2020 pari ad euro 11,85 milioni (al netto degli interessi 2019 pagati a gennaio 2020 e comprensivo degli interessi maturati nel 1° semestre 2020) venga rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A, al 30 giugno 2020 pari ad euro 2,4 milioni (al netto degli interessi 2019 pagati a gennaio 2020 e comprensivo degli interessi maturati nel 1° semestre 2020) venga convertito in capitale della società il 31 dicembre 2020, salvo possibilità di proroga.

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

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

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

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

Alla data di approvazione della relazione finanziaria semestrale del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2020, in base a quanto previsto dall'Accordo stesso, non vi sono *negative pledges* o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e, pertanto, il Gruppo rispetta le previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Si segnala inoltre che l'Accordo non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

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

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 1° semestre 2020 è leggermente inferiore sia a livello di ricavi sia a livello di margini (EBITDA ed EBIT) rispetto alle previsioni di budget, soprattutto a seguito degli effetti negativi derivanti dal Covid 19 che ha imposto la temporanea chiusura delle agenzie e degli uffici vendite.

Maggiormente penalizzate sono state le attività dell'Agency diretta.

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

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

Per la restante parte dell'anno, tra l'altro quella che dal punto di vista della stagionalità del business è quella più importante, gli effetti negativi a livello di fatturato e marginalità derivanti dalla pandemia provocata dal Covid si prevede continueranno, ma l'intensità del fenomeno potrà essere stimata solo quando si avrà evidenza della effettiva durata dell'emergenza e soprattutto degli effetti che tale emergenza avrà a livello nazionale e sul mercato immobiliare. Come previsto dalle disposizioni governative, dal 4 maggio 2020 gli uffici del Gruppo sono stati riaperti, con modalità scaglionate legate ai periodi di cassa integrazione attivata per i dipendenti e cercando di favorire laddove possibile lo smart-working. Anche le agenzie dirette hanno riaperto al pubblico.

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

La pandemia da Covid 19 costituisce un fattore esterno che ha modificato profondamente per l'anno 2020 l'economia e soprattutto il mercato immobiliare rispetto allo scenario previsto in occasione della redazione del budget a fine 2019. Di conseguenza il Management ha ritenuto di rivedere alcune

previsioni soprattutto nei settori maggiormente impattati dal lockdown (Agency diretta, Professionecasa dirette e Patrigest), mentre negli altri settori gli impatti sono stati previsti più limitati. Si è tenuto conto, oltre alla riduzione dei ricavi, degli interventi effettuati per contenere i costi ed in particolar modo degli effetti derivanti dall'applicazione degli ammortizzatori sociali. Nel complesso anche i margini (EBITDA ed EBIT) sono previsti inferiori rispetto al budget originario.

Avviamenti ed impairment test

Al 30 giugno 2020 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 8.171 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising, euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione di Mutuisci), interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate.

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

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

La Società, così come avvenuto negli ultimi esercizi in occasione della redazione del bilancio annuale, ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing* dell'*impairment* dell'avviamento iscritto 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).

Nello svolgimento del test di impairment al 30 giugno 2020 gli Amministratori hanno considerato i flussi di cassa operativi futuri per gli anni 2021 e 2022 derivandoli dai piani approvati il 12 novembre 2019 (aventi orizzonte 2020/2022) per tutte le società facenti parte della CGU Tree Real Estate; per l'anno 2020 si è invece ritenuto opportuno effettuare un budget revised, che tenesse conto degli effetti del Covid e della recente acquisizione di Mutuisci. Tale revised budget 2020, come pure la conferma delle proiezioni 2021 e 2022, è stato approvato dai rispettivi CDA in data 30 luglio 2020.

Il budget revised 2020 rispetto al piano originario prevede per la parte riguardante il franchising un EBITDA allineato grazie al risparmio di costi e alla sostanziale tenuta dei ricavi mentre l'EBIT è

leggermente inferiore a seguito delle maggiori svalutazioni crediti; sono risultate invece più penalizzate le Professionecasa dirette a seguito della temporanea chiusura degli uffici vendite e Monety, per la quale il piano 2020 prevedeva una forte crescita rispetto al 2019. Tale crescita, rallentata dal Covid, dovrebbe essere in parte recuperata grazie all'acquisizione e successiva integrazione di Mutuisi. Con riferimento ai flussi di cassa utilizzati per il 2021, il 2022 e per la stima del Terminal Value, il management non ha ritenuto di modificare il piano strategico di medio-lungo termine poichè al momento ritiene di non avere elementi tali giustificare una modifica di queste previsioni; gli Amministratori si riservano eventualmente di riformulare gli scenari in futuro, alla luce dell'effettivo andamento dell'anno 2020, dell'evoluzione della pandemia da Covid 19 e del monitoraggio dell'andamento del settore.

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.

Rispetto al 31 dicembre 2019 il valore d'uso della CGU risultante dell'applicazione del metodo del DCF è risultato inferiore in ragione dei seguenti elementi:

- Le conseguenze sui mercati finanziari della pandemia da Covid 19 hanno avuto un effetto sulle determinanti della stima del WACC (in particolare il costo dell'equity), portandolo dal precedente 7,59% al 9,58%;
- In conseguenza della pandemia da Covid 19, il management ha riformulato le previsioni economiche per il 2020, abbassandole (in particolare per Monety) rispetto all'ultima versione del piano industriale approvato a fine 2019;
- a seguito dell'operazione «Mutuisi Srl», la quota di partecipazione in Monety Srl si è ridotta dal 70% al 59,5%;

In ogni caso la “cover” (delta positivo tra il valore d'uso della CGU ed il valore di contribuzione al bilancio consolidato) rimane comunque significativa.

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

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

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

Rapporti con parti correlate

Per il dettaglio dei rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto riportato nelle note del bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Le Persone

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

	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	51	53	55
GABETTI AGENCY S.p.A.	45	43	41
PATRIGEST S.p.A.	16	19	18
GABETTI MUTUICASA S.p.A.	0	2	2
ABACO TEAM S.p.A.	77	76	73
TREE REAL ESTATE S.r.l.	13	5	5
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	0	8	8
PROFESSIONECASA S.p.A.	3	1	2
MONETY S.r.l.	8	8	8
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	2	1	1
PROFESSIONECASA TORINO S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA VERONA S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA CAGLIARI S.r.l.	0	1	0
NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l.	0	0	2
GABETTI LAB S.r.l.	6	5	5
MUTUISI S.r.l.	15	0	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	239	225	223

	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2019
DIRIGENTI	14	12	13
QUADRI	26	26	24
IMPIEGATI	167	154	151
OPERAI	0	0	1
PORTIERI	32	33	34
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	239	225	223

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 98 collaboratori autonomi (n. 94 unità a fine esercizio 2019) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 43 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 42 collaboratori a fine esercizio 2019); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 8 collaboratori autonomi (n. 6 risorse a fine esercizio 2019); in *Patrigest S.p.A.* operano n. 2 collaboratori autonomi (n. 1 collaboratore a fine 2019), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 9 collaboratori autonomi (n. 8 collaboratori a fine 2019), in *Monety*

S.r.l. operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 102 consulenti del credito (n. 4 collaboratori e n. 95 consulenti del credito a fine 2019), in *Mutuisi S.r.l.* operano n. 1 collaboratore e n. 35 consulenti del credito, in *Gabetti Lab S.r.l.* operano n. 3 collaboratori autonomi (n. 3 unità a fine esercizio 2019).

Operazioni rilevanti avvenute nel semestre

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

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

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

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

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

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

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

- Le Agenzia Virtuali

Un luogo virtuale in cui poter incontrare i clienti e mettere a disposizione i servizi utili di consulenza, appuntamenti, visite, annunci e valutazione degli immobili.

- Il nuovo form di valutazione
Una pagina web personalizzata per l'agenzia per raccogliere le richieste di valutazione e aiutare ad ottenere nuovi incarichi di vendita. E' possibile promuoverla in tutte le campagne web: facebook, instagram, whatsapp e google adwords.
- Fai notizia con pochi click
Uno nuovo strumento come valida alternativa al tradizionale modo di fare acquisizione.
- Visita online agli immobili
Nuovo servizio di video appuntamento per poter visionare l'immobile in video conferenza con il cliente; una vera visita virtuale completa con tecnologia 360°.
- Firma digitale
Uno strumento che consente di firmare incarichi, proposte, contratti di vendita e locazione e tanti altri documenti a distanza, con il grande vantaggio che non sono necessari carta, inchiostro e la presenza fisica.

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

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

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

Il Gruppo Gabetti accelera su Reti e Consulenti 4.0

Il Gruppo Gabetti guarda avanti e affronta la fase 2 dell'emergenza che ha colpito l'Italia e il mondo intero, forte di una serie di iniziative innovative a sostegno delle proprie agenzie Gabetti, Grimaldi e Professionecasa, create ad hoc nel periodo di lockdown, nell'ambito della campagna "Insieme ce la faremo!".

Oltre alla redazione di un protocollo dettagliato per la riapertura al pubblico dell'attività e la messa in salute di ambienti, collaboratori e clienti, proseguiranno tutti i servizi digitali e interattivi predisposti nel periodo di chiusura delle agenzie, accelerando di fatto la concretizzazione delle reti e dei consulenti immobiliari 4.0.

In primo piano si evidenziano nuovi strumenti, a partire dall'agenzia virtuale, con la possibilità di utilizzare il servizio di video appuntamento con i clienti e, grazie al virtual tour, di effettuare la visita dell'immobile in remoto, ma anche l'acquisizione a distanza del form di valutazione di un immobile, attraverso una pagina web personalizzata. E' stata altresì lanciata una nuova piattaforma dedicata, con la navigazione delle mappe catastali, che permette di ampliare il proprio parco immobili con un solo click. E' stata inoltre attivata la firma digitale per i documenti.

E' un insieme di strumenti integrati in un nuovo metodo operativo che ci permette di lavorare anche a distanza in una modalità che rivoluzionerà il nostro lavoro anche dopo la fase 2.

Restano attivi per gli affiliati il canale Telegram e Magazine “Insieme ce la faremo!” con i suggerimenti commerciali, legali, di sicurezza e gestione dei rapporti con i clienti. Proseguono i webinar di approfondimento su temi specifici dedicati e anche la comunicazione in smart working con un piano editoriale personalizzato da condividere su Facebook, Instagram, WhatsApp e Telegram. Attività che si aggiungono alle iniziative realizzate dal Gruppo nel periodo del lockdown come la campagna di comunicazione “Vetrine d’Italia” con una selezione di foto delle agenzie, la raccolta fondi per la costruzione di un ospedale d’urgenza e la “Lettera aperta al Governo”, a sostegno del settore nell’ambito della riqualificazione, insieme alla community professionale nata con l’evento Home Together.

Mutuisi S.r.l.

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

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

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

Approvazione del bilancio d’esercizio

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

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

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel rispetto delle azioni previste, il Gruppo sta affrontando un percorso di crescita puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

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

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

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

Milano, 30 luglio 2020

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
Fabrizio Prete



BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO CONSOLIDATO

Situazione patrimoniale finanziaria

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	30.06.2020	31.12.2019
	Attività non correnti		
10	Immobilizzazioni materiali	5.243	6.169
10	Immobilizzazioni immateriali	9.383	9.148
11	Partecipazioni valutate ad equity	1.136	1.256
8	Attività fiscali differite	3.445	3.444
	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	4	4
	Altre attività a lungo termine	230	229
	Totale attività non correnti	19.441	20.250
	Attività correnti		
12	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	30.067	27.003
13	Altri crediti finanziari a breve termine	4.079	4.191
	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	11.201	6.918
	Totale attività correnti	45.347	38.112
	TOTALE ATTIVO	64.788	58.362

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		30.06.2020	31.12.2019
Capitale sociale e riserve			
	Capitale sociale	14.767	14.733
	Altre riserve	7.825	8.574
	Utili/Perdite a nuovo	-9.667	-10.499
	Utile/Perdite del Gruppo	-897	121
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	12.028	12.929
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	295	269
	Risultato di pertinenza di terzi	-17	-16
	Totale patrimonio netto di terzi	278	253
	Patrimonio netto totale	12.306	13.182
Passività non correnti			
6	Debiti finanziari a lungo termine	3.924	4.491
	Passività fiscali differite	400	334
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.902	1.914
15	Fondi a lungo termine	2.223	2.223
	Totale passività non correnti	8.449	8.962
Passività correnti			
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	26.666	19.495
	Debiti per imposte sul reddito	98	64
6	Debiti finanziari a breve termine	16.895	16.473
15	Fondi rischi ed oneri	374	186
	Totale passività correnti	44.033	36.218
TOTALE PASSIVITA'		64.788	58.362

Conto Economico

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)			
		01.01.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019
	Attività in funzionamento		
19	Ricavi	25.818	25.440
19	Altri proventi	1.712	506
	Totale valore della produzione	27.530	25.946
20	Costo del personale	5.652	6.662
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.405	1.358
21	Costi per servizi	17.327	15.510
22	Altri costi operativi	3.548	2.551
	Totale costi della produzione	27.932	26.081
	Risultato operativo	-402	-135
23	Ricavi finanziari	26	107
23	Costi finanziari	184	121
	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-87	-147
	Valutazione di attività finanziarie	-120	-94
	Risultato prima delle Imposte	-767	-390
8	Imposte sul reddito	147	129
	Risultato netto consolidato	-914	-519
	<i>Attribuibile a:</i>		
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	-897	-485
	Azionisti di minoranza	-17	-34

Conto Economico complessivo

Prospetto di conto economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019
Risultato del semestre	-914	-519
Voci che non si riverteranno in conto economico negli esercizi successivi		
Altre componenti del conto economico complessivo	-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	-17	-90
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	3	19
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali	0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio	-928	-590
Totale risultato complessivo attribuibile a:		
Azionisti della controllante	-911	-556
Interessenze di pertinenza di terzi	-17	-34

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Altre riserve	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldi al 01.01.2019	14.685	8.858	926	(345)	(10.633)	(1.325)	12.166
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		(1.051)	(163)		1.214		0
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2019)					(71)		(71)
Altre differenze di consolidamento					(12)		(12)
Risultato netto consolidato al 30.06.2019						(485)	(485)
Saldi al 30.06.2019	14.733	7.807	715	(345)	(10.827)	(485)	11.598
Saldi al 31.12.2019	14.733	8.554	748	(473)	(10.754)	121	12.929
Riporto a nuovo perdita esercizio 2019					121	(121)	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 29.01.2020	34		(34)				0
Delibera assemblea del 20.05.2020 copertura delle perdite al 31.12.2019		(719)			719		0
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2020)					(14)		(14)
Variazione di perimetro Mutuisi e Monety					20		20
Altre differenze di consolidamento					(10)		(10)
Risultato netto consolidato al 30.06.2020						(897)	(897)
Saldi al 30.06.2020	14.767	7.835	714	(473)	(9.918)	(897)	12.028

Rendiconto finanziario

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

01.01.2020 01.01.2019
30.06.2020 30.06.2019

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

Note illustrative

1. Area di consolidamento

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

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

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

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

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

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

- In data 20 maggio 2020 è stato stipulato un contratto tra le società Monety S.r.l., rappresentata dai soci Tree Real Estate S.r.l. e Finitalica S.r.l. con la società Mutuisi S.r.l., rappresentata dai soci Andrea Negri, Maurizio Salvetti, Paolo Alessandro Amari, Roberto Ferrario e Alessandro D'Alesio, per l'acquisizione del 100% del capitale sociale di Mutuisi S.r.l. per l'importo complessivo di euro 1.000.000,00, che verrà corrisposto da Monety in quattro tranches, pari

rispettivamente a euro 270.000,00, 180.000,00, 300.000,00, 250.000,00, la prima delle quali corrisposta in favore dei soci Mutuisi alla data dell'esecuzione dell'operazione, le altre tre tranches di pagamento saranno corrisposte rispettivamente entro 60 giorni dalla data dell'esecuzione, entro il 15 giugno 2021 ed entro il 15 giugno 2022. La data dell'esecuzione dell'operazione è stata il 21 maggio 2020; la società è stata consolidata con il metodo dell'integrazione globale per il periodo 21 maggio 2020 – 30 giugno 2020.

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

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

2. Criteri di redazione e principi contabili

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2020 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), adottate dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella redazione sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento ed in particolare in accordo con le disposizioni dello IAS 34 *Bilanci Intermedi*. I principi contabili sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

Il Bilancio consolidato non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e dovrebbe essere letto congiuntamente con il bilancio annuale del Gruppo al 31 dicembre 2019.

3. Variazioni di principi contabili

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2020

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
Modifiche ai riferimenti al "Conceptual Framework" negli IFRS.	Il documento aggiorna i riferimenti presenti negli IFRS al precedente Conceptual Framework.
Modifiche allo IAS 1 e IAS 8.	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
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.
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 business o di un gruppo di attività che non soddisfa la definizione di business dell'IFRS 3.

4. Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato

La redazione della Relazione finanziaria semestrale 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 soggettive 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.

Tali poste sono, per natura, soggette a rischi valutativi che possono essere influenzati anche da fattori esterni come, ad esempio, l'andamento del mercato.

Pertanto, non è possibile escludere che in futuro si possa addivenire a risultati anche significativamente diversi, che tuttavia non sono ad oggi prevedibili sulla base della situazione economico, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti alla composizione e ai relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota di bilancio.

5. Avviamenti

Si rimanda a quanto riportato in Relazione sulla Gestione.

6. Posizione finanziaria netta consolidata e della Società e analisi indebitamento finanziario

Di seguito viene fornita la composizione della Posizione Finanziaria Netta consolidata così come richiesta dalla comunicazione *Consob* del 28 luglio 2006 evidenziando l'indebitamento finanziario netto corrente e non corrente del Gruppo.

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2020	31.12.2019
Cassa	133	140
Depositi bancari e postali	10.979	6.752
Titoli e attività finanziarie correnti	89	26
Crediti finanziari correnti	2.112	2.099
Liquidità	13.313	9.017
Debiti verso banche	-13.212	-13.182
Debiti e passività finanziarie correnti	-2.029	-1.556
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.654	-1.735
Indebitamento finanziario corrente	-16.895	-16.473
Posizione finanziaria netta corrente	-3.582	-7.456
Debiti verso banche	-1.138	-1.138
Debiti e passività finanziarie non correnti	-250	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-2.536	-3.353
Indebitamento finanziario non corrente	-3.924	-4.491
Posizione finanziaria netta	-7.506	-11.947

Di seguito si espone anche la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2020	31.12.2019
Cassa	9	11
Depositi bancari e postali	3.208	947
Crediti finanziari correnti	1.838	1.828
Liquidità	5.055	2.785
Debiti verso banche	-10.950	-10.912
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.140	-5.276
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-633	-672
Indebitamento finanziario corrente	-15.723	-16.860
Posizione finanziaria netta corrente	-10.668	-14.075
Debiti verso banche	-1.138	-1.138
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.426	-1.745
Indebitamento finanziario non corrente	-2.564	-2.883
Posizione finanziaria netta	-13.232	-16.957

Per l'analisi delle variazioni della Posizione Finanziaria Netta del Gruppo e della Capogruppo intervenute nel semestre, si rimanda a quanto precedentemente esposto nella Relazione sulla Gestione nella sezione di commento alla Struttura Patrimoniale e Finanziaria netta di Gruppo.

7. Dividendi

Nel semestre in esame non sono stati pagati dividendi da parte dell'emittente.

8. Imposte

(dati in migliaia di Euro)

	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019
- Imposte correnti	143	129
- Imposte esercizi precedenti	-64	0
- Imposte differite	68	0
Totale imposte sul reddito nel conto economico consolidato	147	129

Le imposte correnti si riferiscono principalmente all'accantonamento Irap del periodo.

Le imposte di esercizi precedenti si riferiscono allo stralcio del saldo Irap 2019, così come previsto dall'art. 24 del DL 34/2020 (Decreto Rilancio).

Le imposte differite sono attribuibili principalmente al 5% dei dividendi non incassati (euro 67 mila), ad accantonamenti per svalutazioni crediti (- euro 21 mila) e ai ricavi per affiliazione (euro 19 mila).

Prudenzialmente, in attesa che si realizzi il recupero di redditività del Gruppo, non sono state iscritte imposte differite attive per euro 667 mila, principalmente riferite alle perdite fiscali, ad ulteriori accantonamenti a fondi svalutazione crediti e ad accantonamenti a fondi rischi e oneri.

Per quanto riguarda la sezione patrimoniale si evidenzia che:

- le attività fiscali differite sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto al bilancio. La recuperabilità delle attività fiscali differite è basata sui risultati attesi riflessi nei dati previsionali delle società facenti parte del Gruppo;
- le passività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 66 mila, attribuibili prevalentemente al 5% dei dividendi non incassati.

9. Informativa di settore

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* e con l'acquisizione della nuova società *Mutuisi* si punterà sempre di più sul mondo dell'online;
- **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 di cui sopra, per i periodi chiusi rispettivamente al 30 giugno 2020 e al 30 giugno 2019.

Giugno 2020 (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	9.465	14.993	1.913	6	26.377		26.377			
Ricavi da altri segmenti	15	229	0		244		244			
Totale Ricavi	9.480	15.222	1.913	6	26.621	0	26.621	909	27.530	1
Totale Costi operativi	(9.469)	(13.576)	(2.077)	(240)	(25.362)	1.050	(24.312)			
Ebitda	11	1.646	(164)	(234)	1.259	1.050	2.309			
Ammortamenti e svalutazioni						(2.315)	(2.315)	910	(1.405)	2
Accantonamenti						(390)	(390)	303	(87)	
Proventi ed oneri da partecipazioni						(120)	(120)	0	(120)	
Proventi finanziari						19	19	7	26	
Oneri finanziari						(206)	(206)	22	(184)	
Imposte						(211)	(211)	64	(147)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						17	17	0	17	
Risultato Netto							(897)	0	(897)	
Valore delle attività di segmento	23.839	23.923	2.634	3.243	53.639	11.149	64.788	0	64.788	

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 244 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.
 Costi infragruppo settore "Agency" gestionalmente stornati direttamente dai ricavi (-Euro 18 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 462 mila).
 Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 6 mila) nel civilistico riclassificati nei proventi finanziari.
 Ricavi contributo convention settore "Technical Services" per euro -744 mila riclassificati gestionalmente a storno costi convention ed invece presenti nei ricavi del civilistico.
 Sopravvenienza attiva per mancato versamento IRAP saldo 2019 per (+Euro 65 mila) nel civilistico riclassificati nelle imposte.

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 823 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.
 Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 87 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.

Giugno 2019 (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	11.463	12.754	1.646	129	25.992		25.992
Ricavi da altri segmenti	70	118	0		188		188
Totale Ricavi	11.533	12.872	1.646	129	26.180	0	26.180
Totale Costi operativi	(10.251)	(11.656)	(1.807)	(312)	(24.026)	152	(23.874)
Ebitda	1.282	1.216	(161)	(183)	2.154	152	2.306
Ammortamenti e svalutazioni						(2.120)	(2.120)
Accantonamenti						(357)	(357)
Proventi ed oneri da partecipazioni						(94)	(94)
Proventi finanziari						21	21
Oneri finanziari						(146)	(146)
Imposte						(129)	(129)
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						34	34
Risultato Netto							(485)
Valore delle attività di segmento	27.137	20.990	1.340	3.630	53.097	6.612	59.709

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di *business* si rimanda a quanto precedentemente evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

10. Immobilizzazioni materiali ed immateriali

Nel corso del primo semestre la voce immobilizzazioni materiali è diminuita complessivamente di euro 926 mila principalmente a seguito dell'ammortamento del periodo pari ad euro 985 mila (di cui euro 841 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso riferito all'applicazione dell'IFRS 16), parzialmente compensata dagli acquisti effettuati nel periodo per euro 76 mila, a seguito, soprattutto, dell'acquisto di macchine contabili ed elettroniche (euro 27 mila) e per l'acquisizione della società Mutuisi S.r.l. (euro 48 mila), al netto della dismissione di un contratto riferito al diritto d'uso di un immobile per euro 17 mila.

L'incremento netto delle immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 235 mila, è principalmente dovuto all'avviamento legato all'acquisizione di Mutuisi pari ad euro 531 mila, ad ulteriori acquisti di immobilizzazioni per euro 123 mila principalmente relativi a software, al netto dell'ammortamento del periodo pari ad euro 419 mila.

La tabella seguente riepiloga le poste interessate dalla contabilizzazione dei leasing sulla base dello standard IFRS 16 adottato a partire dal 1° gennaio 2019:

Diritto d'uso <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2020	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.20-30.06.20	Valore finale Al 30.06.2020
Contratti di locazione immobiliare	4.617	0	-16	-727	3.874
Noleggio flotta aziendale	524	0	0	-111	413
Macchine elettroniche	14	0	0	-3	11
Totale	5.155	0	-16	-841	4.298

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2020	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.20-30.06.20	Riduzione per chiusura contratto 1.1.20-30.06.20	Oneri finanziari 1.1.20-30.06.20	Valore finale Al 30.06.2020
Contratti di locazione immobiliare	4.573	0	-807	-16	41	3.791
Noleggio flotta aziendale	501	0	-118	0	5	388
Macchine elettroniche	14	0	-3	0	0	11
Totale	5.088	0	-928	-16	46	4.190

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

Passività finanziaria <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale Al 30.06.2020
Contratti di locazione immobiliare	1.459	2.332	0	3.791
Noleggio flotta aziendale	189	199	0	388
Macchine elettroniche	6	5	0	11
Totale	1.654	2.536	0	4.190

11. Partecipazioni valutate ad equity

La voce è composta dalla partecipazione nella società Wikicasa Srl (euro 659 mila già al netto della svalutazione della stessa al 30 giugno 2020 per la registrazione della perdita pro quota di euro 114 mila) e dalla partecipazione nella società NPLs Re_Solutions S.r.l. (euro 477 mila anch'essa già al netto della svalutazione al 30 giugno 2020 per la registrazione della perdita pro quota di euro 6 mila).

12. Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

La voce è così composta:

Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

	30.06.2020	31.12.2019
Crediti verso clienti	15.847	14.194
Crediti per fatture da emettere	18.996	17.208
Fondo svalutazione crediti	-7.840	-7.359
Crediti tributari	1.046	761
Altri crediti a breve termine	2.018	2.199
Totale crediti commerciali ed altri crediti a b/t	30.067	27.003

13. Crediti finanziari a breve termine

L'ammontare dei crediti finanziari a breve termine è costituito dal valore attuale dei crediti a breve relativi a mutui e leasing erogati dal Gruppo per il residuo importo di euro 1.968 mila, dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1.700 mila sulla quale sono maturati interessi attivi pari ad euro 15 mila (al lordo delle ritenute fiscali) e dai finanziamenti attivi verso le società Npls re_Solutions S.r.l. e Wikicasa S.r.l. rispettivamente pari ad euro 123 mila e ad euro 273 mila.

14. Posizioni debitorie scadute

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

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 495 mila, debiti tributari scaduti per euro 223 mila, mentre non risultano debiti finanziari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

A scopo precauzionale è stato attuato un rallentamento dei flussi di uscita a seguito della situazione venutasi a creare con la diffusione dell'emergenza sanitaria. Con alcuni fornitori di servizi sono stati rinegoziati piani di rientro. Non si segnalano sospensioni di servizi.

15. Fondi rischi

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.

La voce fondi rischi ed oneri a breve termine è pari ad euro 374 mila e si riferisce a stanziamenti per copertura costi relativi a controversie per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente per euro 328 mila, per euro 23 mila riveniente dai conti dell'acquisita Mutuisi S.r.l. e da cause diverse per euro 23 mila.

16. Debiti commerciali e altre passività a breve termine

La voce è così composta:

Debiti commerciali e altre passività a breve termine

	30.06.2019	31.12.2019
Debiti verso fornitori	9.140	6.174
Debiti per fatture da ricevere	9.801	7.713
Debiti verso dipendenti e assimilati	1.750	1.519
Debiti verso istituti di assistenza e previdenza	1.174	1.109
Debiti tributari	2.441	557
Altri debiti a breve termine	2.360	2.423
Totale debiti commerciali ed altri debiti a b/t	26.666	19.495

17. Impegni e rischi

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 SPA 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 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.

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.

La maggiore imposta ed interessi richiesti sono pari a 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.

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.

In data 13 luglio l'Ufficio ha notificato appello avverso la sentenza di primo grado. E' in corso la predisposizione delle controdeduzioni da parte della società.

ABACO TEAM S.p.A.

Un fornitore di servizi di guardiania ha richiesto ad Abaco il pagamento di fatture per circa euro 24 mila relativamente a un condominio gestito da Abaco. Abaco contesta gli addebiti ritenendo che gli stessi vadano attribuiti al condominio.

Il Giudice di primo grado ha accolto la domanda del fornitore ritenendo che il contratto inizialmente stipulato da Abaco in proprio (poiché effettivamente il Condominio non era ancora venuto in essere) non è mai stato ceduto al Condominio. Abaco ha proposto appello.

PROFESSIONECASA S.p.A.

La controversia trae origine da due contratti sottoscritti tra Professionecasa e una società affiliata che ha citato in giudizio Professionecasa per sentire pronunciare la nullità, o comunque la risoluzione dei contratti e per chiedere il risarcimento danni.

Professionecasa si costituiva contestando le eccezioni di controparte ed evidenziando la totale strumentalità della citazione in giudizio, evidentemente volta a bloccare il procedimento monitorio che l’Affiliante stava per intraprendere e precostituire così un’infondata giustificazione all’inadempimento dell’affiliato agli obblighi contrattuali.

Professionecasa ha svolto domanda volta ad ottenere il pagamento di quanto dovutole dall’affiliato.

Il Giudice di primo grado ha accolto la domanda dell’affiliato relativa all’inadempimento di Professionecasa e ha ritenuto che a quest’ultima nulla fosse dovuto. Il Giudice di primo grado ha rigettato la richiesta di risarcimento danni dell’affiliato.

E’ in corso l’appello in cui ciascuna parte ha ribadito la propria posizione.

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

18. Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolati alle normali condizioni di mercato. Si riportano di seguito le informazioni sull’incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

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

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

Si riportano inoltre di seguito le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società capogruppo mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

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

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

19. Ricavi e altri proventi

La voce ricavi e altri proventi ha avuto un incremento netto di euro 1.584 mila rispetto all'esercizio precedente, principalmente imputabile a Gabetti Lab Srl (+2.733 mila euro), ad Abaco Team Spa (+1.104 mila euro), all'acquisizione di Mutuisi Srl per la frazione di periodo 21 maggio 2020 – 30 giugno 2020 (+ 251 mila euro), parzialmente compensati da minori ricavi imputabili a Gabetti Agency Spa (- 2.012 mila euro) e a NPLs Re_Solutions Srl (- 585 mila euro) società ora consolidata con il metodo del patrimonio netto. Si rinvia a quanto riportato nella relazione sulla gestione per maggiori dettagli sull'andamento.

20. Costi del personale

Si decrementano di euro 1.010 mila, riduzione principalmente dovuta al ricorso agli ammortizzatori sociali e ad una riorganizzazione nella Capogruppo.

21. Costi per servizi

I costi per servizi aumentano di euro 1.817 mila, principalmente a seguito dell'aumento delle lavorazioni esterne di Abaco Team Spa e Gabetti Lab Srl per euro 1.922 mila, compensati

soprattutto da minori costi per pubblicità per euro 134 mila e da minori costi per consulenze per euro 180 mila.

22. Altri costi operativi

La voce aumenta complessivamente di euro 997 mila, principalmente a seguito dei costi sostenuti per la convention di Gruppo.

23. Ricavi e costi finanziari

I ricavi finanziari sono pari ad euro 26 mila (euro 107 mila al 30/06/2019) e accolgono principalmente gli interessi maturati nel semestre sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. e gli interessi di mora incassati su contratti di mutuo.

L'incremento degli oneri finanziari è invece principalmente dovuto a maggiori oneri bancari.

Milano, 30 luglio 2020

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete

Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato 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 semestrale abbreviato consolidato, nel corso del periodo dal 1° gennaio 2020 al 30 giugno 2020.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio semestrale abbreviato consolidato al 30 giugno 2020:

- 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 intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato consolidato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi ed incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.

Milano, 30 luglio 2020

Il Presidente
Fabrizio Prete

L'Amministratore Delegato
Roberto Busso

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta



Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione sulla
revisione contabile limitata del bilancio
consolidato semestrale abbreviato

*Relazione semestrale consolidata
al 30 giugno 2020*

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti di
Gabetti Property Solutions S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative di Gabetti Property Solutions S.p.A. e controllate (Gruppo Gabetti) al 30 giugno 2020.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata.

La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2020 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 4 agosto 2020

BDO Italia S.p.A.



Claudio Tedoldi
Socio