

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**

Sede legale in Milano, Via Bernardo Quaranta n. 40

Capitale sociale Euro 14.869.514,00 i.v.

Codice Fiscale e. Iscr. al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 81019220029

REA di Milano n. 975958 - Partita IVA n. 03650800158



**DOCUMENTO INFORMATIVO**

relativo

**AD OPERAZIONI DI MAGGIORE RILEVANZA**

**CON PARTI CORRELATE**

(redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato).

25 giugno 2021

Il Documento Informativo è a disposizione del pubblico presso la sede legale di Gabetti Property Solutions S.p.A. (Milano, Via Bernardo Quaranta n. 40) e sul sito internet dell'Emittente ([www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com)).

## INDICE

<b>1. AVVERTENZE</b> .....	pag.	3
<b>1.1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione....</b>	pag.	3
<b>2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE</b> .....	pag.	3
<b>2.1 Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione</b> .....	pag.	3
<b>2.2. Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione</b> .....	pag.	4
<b>2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell'Operazione</b> .....	pag.	5
<b>2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo dell'Operazione e valutazioni circa la sua congruità</b> .....	pag.	5
<b>2.5. Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione e indici di rilevanza applicabili</b> .....	pag.	6
<b>2.6. Incidenza dell'Operazione dei compensi dei componenti degli organi di amministrazione della Società e/o della società da questa controllate.....</b>	pag.	7
<b>2.7. Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione.....</b>	pag.	7
<b>2.8. Descrizione della procedura di approvazione dell'Operazione</b> .....	pag.	7
<b>2.9. Se la rilevanza dell'operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla società, le informazioni indicate nei punti precedenti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni</b> .....	pag.	8

\*\*\*

## ALLEGATO

- Parere a favore del Comitato per le Operazioni con Parti correlate rilasciato da EnVent S.r.l. in data 16 giugno 2021 .....	pag.	9
---	------	---

## 1. AVVERTENZE

### 1.1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione.

In data 18 giugno 2021 il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. (la “**Società**” o “**Gabetti**” o l’“**Emittente**”) ha approvato la sottoscrizione di un contratto di finanziamento soci tra Marcegaglia Investments S.r.l. (“**MI**”) e Gabetti per un importo massimo complessivo di Euro 13 milioni (il “**Finanziamento Soci**” o l’“**Operazione**”), ai termini e alle condizioni di cui al presente documento informativo (il “**Documento Informativo**”).

MI è parte correlata di Gabetti in quanto controlla la Società, detenendo n. 19.585.456 azioni ordinarie, senza valore nominale espresso, dell’Emittente, pari al 32,5% del capitale sociale di quest’ultima.

MI è detenuta interamente da Marcegaglia Holding S.p.A. che, a sua volta, è partecipata da Finmar S.r.l. che detiene il 51,31% dei diritti di voto e da Marfin S.r.l. che detiene il 48,69% dei diritti di voto.

I signori Antonio Marcegaglia (“**AM**”) ed Emma Marcegaglia (“**EM**”) detengono, ciascuno, rispettivamente, il 50% del capitale sociale di Finmar S.r.l. e di Marfin S.r.l..

L’Operazione integra un’operazione con parti correlate di “maggiore rilevanza”, ai sensi e per gli effetti del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato ed integrato (il “**Regolamento OPC**”) e della Procedura per le Operazione con Parti Correlate adottato dalla Società con efficacia dal 1° gennaio 2011 (la “**Procedura OPC**”).

In attuazione della Procedura, pertanto, il Comitato per le Operazioni con Parti Correlate (il “**Comitato OPC**”) è stato chiamato ad esprimere, ed in data 18 giugno 2021 ha espresso – all’unanimità – parere favorevole sull’interesse di Gabetti al compimento dell’Operazione nonché sulla convenienza della stessa. Per maggiori dettagli sulla procedure espletata, si rinvia al successivo Paragrafo 2.8..

Il Comitato OPC in carica alla data di approvazione dell’Operazione e alla data del Documento Informativo è composto dai seguenti Consiglieri di Amministrazione: Franco Carlo Papa (Indipendente), Barbara Beltrame Giacomello (Indipendente) e Alessandro Luigi Gatti. Il Presidente del Comitato OPC è Franco Carlo Papa.

Tra i componenti del Consiglio di Amministrazione dell’Emittente in carica alla data di approvazione dell’Operazione e alla data del Documento Informativo ci sono AM ed EM.

Nella deliberazione con cui, in data 18 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato l’Operazione i Consiglieri di Amministrazione AM ed EM hanno dichiarato di essere portatori di un interesse ai sensi e per gli effetti dell’art. 2391 del codice civile, in ragione di quanto sopra esposto, e si sono astenuti nella votazione dell’Operazione.

L’Operazione è posta in essere tra parti correlate e non espone Gabetti a particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti operazioni con parti correlate.

## 2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL’OPERAZIONE

### 2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell’Operazione.

L’Operazione di cui al presente Documento Informativo consiste nella stipulazione di un contratto di finanziamento soci tra MI e Gabetti.

Le principali caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione sono di seguito illustrate.

MI si è resa disponibile ad erogare alla Società l'importo massimo complessivo di Euro 13 milioni.

Il Finanziamento Soci potrà essere utilizzato dall'Emittente, in una o più soluzioni, a fronte della richiesta di quest'ultima, a far data dal 18 giugno 2021 (*i.e.* data di sottoscrizione del contratto di Finanziamento Soci) e per tutta la durata del Finanziamento Soci.

In particolare, il Finanziamento Soci è di tipo revolving, ad uso rotativo: ogni suo utilizzo da parte di Gabetti diminuisce la disponibilità complessiva massima concessa da MI, che sarà di volta in volta reintegrata in misura uguale all'ammontare degli eventuali rimborsi in linea capitale effettuati dalla Società nel corso della durata del Finanziamento Soci. Il Finanziamento Soci così ricostituito potrà quindi essere nuovamente utilizzato per successivi usi.

Il tasso di interesse applicabile sulla parte del Finanziamento Soci utilizzata, pro tempore, è pari al 3% in ragione d'anno.

La commissione applicabile sulla parte del Finanziamento Soci non utilizzata, pro tempore, è pari allo 0,2% in ragione d'anno (la "**Commitment Fee**").

La Società corrisponderà a MI gli interessi calcolati al tasso di interesse e/o la Commitment Fee in via posticipata per ciascun anno solare alla data del 31 gennaio, a partire dal 31.01.2022.

Gli interessi calcolati al tasso di interesse e/o la Commitment Fee relativa all'ultimo periodo di interesse saranno corrisposti dalla Società a MI alla data di scadenza finale del Finanziamento Soci.

Il Finanziamento Soci scade il 17 giugno 2028 (la "**Data di Scadenza Finale**").

E' prevista la possibilità per la Società di rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, a MI gli importi utilizzati del Finanziamento Soci, unitamente agli interessi e alla Commitment Fee maturati e non pagati alla data di rimborso anticipato, senza alcuna penalità o indennizzo.

E', inoltre, prevista la seguente ipotesi di rimborso anticipato obbligatorio del Finanziamento Soci: Gabetti, nel caso di erogazione da parte di un istituto bancario di un finanziamento avente caratteristiche e condizioni analoghe al Finanziamento Soci, nel rispetto delle disposizioni di legge pro tempore vigenti, dovrà rimborsare anticipatamente - entro 30 giorni lavorativi dall'erogazione del detto finanziamento bancario - a MI gli importi utilizzati del Finanziamento Soci, unitamente agli interessi e alla Commitment Fee maturati e non pagati alla data di rimborso anticipato, senza alcuna penalità o indennizzo.

Sono, infine, previste le seguenti clausole:

- per tutta la durata del Finanziamento Soci e, in ogni caso, sino a quando tutte le ragioni di credito di MI non siano state estinte, la Società si impegna, per sé e per le società del Gruppo Gabetti a non concedere in garanzia i beni propri e delle Società del Gruppo Gabetti, necessari per lo svolgimento della propria attività, salvo il caso di espressa autorizzazione scritta di MI;
- nell'ipotesi in cui, a seguito di trattativa privata tra un soggetto terzo e MI, nel contesto di unica operazione, MI dovesse cedere la partecipazione detenuta nella Società, dovrà essere previsto, in tale ambito, il subentro del soggetto terzo, secondo le modalità tecniche che saranno definite, nel Finanziamento Soci.

## **2.2. Indicazione delle parti correlate con cui l'Operazione è stata posta in essere, della natura della correlazione e della natura e della portata degli interessi di tali parti nell'Operazione.**

Ai sensi dell'Allegato 1 del Regolamento OPC, per "operazioni con parti correlate" si intende "qualunque trasferimento di risorse, servizi o obbligazioni fra parti correlate, indipendentemente dal fatto che sia

stato pattuito un corrispettivo”.

Nel caso dell’Operazione oggetto del presente Documento Informativo, come precedentemente evidenziato, il rapporto di correlazione deriva dal fatto che MI controlla l’Emittente, detenendo una partecipazione pari al 32,5% del capitale sociale di quest’ultima.

MI è detenuta interamente da Marcegaglia Holding S.p.A. che, a sua volta, è partecipata da Finmar S.r.l. che detiene il 51,31% dei diritti di voto e da Marfin S.r.l. che detiene il 48,69% dei diritti di voto.

AM ed EM detengono, ciascuno, rispettivamente, il 50% del capitale sociale di Finmar S.r.l. e di Marfin S.r.l..

Tra i componenti del Consiglio di Amministrazione dell’Emittente ci sono AM ed EM che sono portatori di un interesse ai sensi e per gli effetti dell’art. 2391 del codice civile, in ragione di quanto sopra esposto.

### **2.3. Indicazione delle motivazioni economiche e della convenienza per la Società dell’Operazione.**

Riguardo alle motivazioni economiche e alla convenienza per la Società dell’Operazione, si evidenzia che l’Emittente potrà utilizzare il Finanziamento Soci al fine di sostenere le proprie esigenze finanziarie, con particolare riferimento, ma non solo, all’esigenza di provvedere, nel rispetto dei termini pattuiti, all’integrale soddisfacimento delle esposizioni debitorie discendenti dall’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis l.f. sottoscritto in data 20 giugno 2013 da Gabetti e da alcune società facenti parte del Gruppo Gabetti con taluni istituti di credito.

In particolare, si ricorda che Gabetti, unitamente alle controllate Gabetti Property Solutions Agency S.p.A., Abaco Team S.p.A. e Gabetti Mutuicasa S.p.A. e Tree Real Estate S.r.l. (quest’ultime esclusivamente ai fini di presa visione ed accettazione di talune clausole contenute nell’Accordo di ristrutturazione dei debiti), in data 20 giugno 2013 ha sottoscritto un Accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis L.F (l’**”Accordo”**) con Unicredit S.p.A., UBI Banca S.p.A., Banco BPM S.p.A., Intesa SanPaolo S.p.A., Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banca Popolare di Sondrio - Soc. Coop. per Azioni.

Tale Accordo prevede che i Crediti (diversi dai Crediti NPL) siano rimborsati in un’unica soluzione al 31 dicembre 2020.

L’art. 9 del D.L. n. 23 del 8 aprile 2020, convertito con modificazioni dalla L. n. 40 del 5 giugno 2020, ha stabilito che “i termini di adempimento dei concordati preventivi e degli accordi di ristrutturazione omologati aventi scadenza nel periodo tra il 23 febbraio 2020 e il 31 dicembre 2021 sono prorogati di 6 mesi”.

E’ previsto che le risorse finanziarie ottenute con il Finanziamento Soci saranno inizialmente utilizzate per adempiere all’Accordo, consentendone il termine dello stesso per integrale estinzione delle posizioni creditizie vantate dagli istituti finanziari aderenti.

Gli effetti dell’Operazione coinvolgeranno anche le controllate Abaco Team S.p.A. e Gabetti Property Solutions Agency S.p.A., controllate al 100% e sottoposte ad attività di direzione e coordinamento della Società, le quali provvederanno all’estinzione delle proprie posizioni residue nei confronti degli Istituti Finanziari Aderenti.

### **2.4. Modalità di determinazione del corrispettivo dell’Operazione e valutazioni circa la sua congruità.**

Come sopra indicato, il tasso di interesse applicabile sulla parte del Finanziamento Soci utilizzata, pro tempore, è pari al 3% in ragione d’anno.

La commissione applicabile sulla parte del Finanziamento Soci non utilizzata, pro tempore, è pari allo 0,2% in ragione d'anno.

Al fine di valutare la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione, il Comitato OPC ha dato incarico ad Envent S.r.l. (“**Envent**”) al fine di verificare che tale Operazione sia definita a condizioni di mercato o migliori.

Il “Parere a favore del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate” rilasciato da Envent in data 16 giugno 2021 (“**Parere Envent**”), allegato al presente Documento Informativo, conclude che “il costo del Finanziamento è da considerarsi migliore rispetto alle condizioni medie di mercato prevedibili in operazioni assimilabili per termini, condizioni e natura delle controparti coinvolte”.

Nel dettaglio il Parere Envent evidenzia che il costo complessivo del Finanziamento Soci, ricompreso tra il tasso del 3% e quello inferiore della commitment fee in base alla quota tirata (media ponderata tra i due tassi con pesi pari alle quote di “tirato/non tirato”) risulta comunque non superiore al 3%.

Sulla base delle analisi svolte, prendendo a riferimento i tassi sui prestiti in Italia con finanziatori non bancari, Envent indica un costo medio pari a circa il 3,8%, tasso che non include costi aggiuntivi solitamente sostenuti dal soggetto finanziato per operazioni di questa tipologia (fee per advisor, placement fees, etc), giungendo alla conclusione che in Italia, gli investitori diversi dalle banche attualmente erogano finanziamenti il cui costo complessivo appare superiore a quello previsto per il Finanziamento Soci.

Envent ha, altresì, individuato il costo del debito dei comparables (come dalla stessa individuati) del Gruppo Gabetti, rilevando un tasso medio del 5% circa. Anche in questo caso, le condizioni di finanziamento delle società quotate analizzate evidenziano un'onerosità complessiva dell'indebitamento finanziario netto nel 2020 superiore a quanto previsto dal Finanziamento Soci.

Si rileva, inoltre, che il Comitato OPC, tenuto conto del Parere Envent, ritiene inoltre che la definizione di un tasso di interesse in linea (ed inferiore rispetto a quanto esposto da Envent) con il mercato, risulti ancor più vantaggioso in considerazione dell'attuale status azienda in ristrutturazione di Gabetti.

## **2.5. Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione e indici di rilevanza applicabili.**

Si rappresentano di seguito gli indici di rilevanza dell'Operazione nonché gli effetti economici, patrimoniali e finanziari dell'Operazione.

Il Finanziamento Soci rientra nella definizione di “Operazione di Maggiore Rilevanza” in quanto supera gli indici di cui all'Allegato 3 del Regolamento OPC.

In particolare, risulta superato l'Indice di Rilevanza del Controvalore in quanto rapporto tra il controvalore dell'operazione, pari a massimi Euro 13 milioni, e la capitalizzazione della Società rilevata alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto compreso nel periodo di riferimento del più recente documento contabile periodo pubblicato (*i.e.* resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2021), pari ad Euro 42,1 milioni, è pari al 30,9% e quindi superiore al 5%.

Inoltre, risulta superato l'Indice di Rilevanza delle Passività in quanto il rapporto tra il totale delle passività, pari a massimi Euro 13 milioni, e il totale attivo della Società tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato consolidato dell'Emittente (*i.e.* resoconto intermedio di gestione consolidato al 31 marzo 2021), pari ad Euro 95,2 milioni, è pari al 13,7% e quindi superiore al 5%.

Il costo del finanziamento è ricompreso fra il tasso del 3% (per la parte utilizzata) e quello inferiore della Commitment Fee, pari allo 0,2% sulla parte non utilizzata, in ragione d'anno.

Gli effetti patrimoniali dell'operazione consistono in un incremento delle disponibilità liquide per un importo complessivo pari ad Euro 13 milioni che verranno utilizzate per sostenere le esigenze finanziarie della Società con particolare riferimento all'esigenza di provvedere, nel rispetto dei termini pattuiti, all'integrale soddisfacimento delle esposizioni debitorie discendenti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ex art. 182 bis l.f. sottoscritto in data 20 giugno 2013.

All'incremento di liquidità corrisponderà quindi un'analoga riduzione dei debiti finanziari verso banche ed un incremento dei debiti finanziari verso soci.

Gli effetti finanziari consistono nell'entrata di 13 milioni di Euro e nella corrispondente uscita per il pagamento del debito verso gli istituti di credito finanziatori. Gli interessi e/o la Commitment fee verranno rimborsati annualmente in via posticipata per ciascun anno solare alla data del 31 gennaio, a partire dal 31 gennaio 2022.

Con riferimento all'ultimo periodo gli interessi e/o la Commitment fee saranno corrisposti alla Data di Scadenza Finale.

Il rimborso del finanziamento soci potrà essere effettuato, a scelta della Società, nell'arco della durata del finanziamento e comunque entro il termine ultimo del 17 giugno 2028.

## **2.6. Incidenza dell'Operazione dei compensi dei componenti degli organi di amministrazione della Società e/o delle società da questa controllate.**

L'Operazione non comporta alcuna variazione dei compensi dei componenti degli organi di amministrazione della Società e/o delle società da questa controllate.

## **2.7. Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione.**

MI è parte correlata di Gabetti in quanto controlla la Società, detenendo n. 19.585.456 azioni ordinarie, senza valore nominale espresso, dell'Emittente, pari al 32,5% del capitale sociale di quest'ultima.

MI è detenuta interamente da Marcegaglia Holding S.p.A. che, a sua volta, è partecipata da Finmar S.r.l. che detiene il 51,31% dei diritti di voto e da Marfin S.r.l. che detiene il 48,69% dei diritti di voto.

AM e EM detengono, ciascuno, rispettivamente, il 50% del capitale sociale di Finmar S.r.l. e di Marfin S.r.l..

Tra i componenti del Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in carica alla data di approvazione dell'Operazione e alla data del Documento Informativo ci sono AM ed EM che sono portatori di un interesse ai sensi e per gli effetti dell'art. 2391 del codice civile, in ragione di quanto sopra esposto.

Salvo quanto precede, non sono coinvolti nell'Operazione quali parti correlate ulteriori componenti dell'organo di amministrazione, dell'organo di controllo, direttori generali e dirigenti della Società.

## **2.8. Descrizione della procedura di approvazione dell'Operazione.**

L'Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 18 giugno 2021, tenuto conto del parere favorevole – espresso in pari data – dal Comitato OPC sull'interesse dell'Emittente al compimento dell'Operazione nonché sulla convenienza dell'Operazione e del Parere Envent.

In particolare, alla riunione del Comitato OPC del 18 giugno 2021 erano presenti quali membri del Comitato OPC il Presidente Franco Carlo Papa (Consigliere di Amministrazione Indipendente) e Alessandro Luigi Gatti, avendo giustificato la propria assenza il Consigliere di Amministrazione Indipendente Barbara Beltrame Giacomello.

In tale riunione sono stati invitati a partecipare Marco Speretta, Direttore Generale della Società e Responsabile della Procedura OPC, e Carolina Pasqualin, Direttore Legale, Societario e Contratti dell'Emittente.

Al fine di valutare la convenienza e la correttezza sostanziale delle condizioni dell'Operazione, il Comitato OPC ha dato incarico ad EnVent, con riferimento al quale il Comitato OPC ne ha valutato l'indipendenza, al fine di verificare che tale Operazione sia definita a condizioni di mercato o migliori.

Il "Parere a favore del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate" è stato rilasciato da EnVent in data 16 giugno 2021 ed allegato al presente Documento Informativo.

Il Comitato OPC all'unanimità ha espresso parere favorevole, tenuto conto del Parere Envent.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Emittente del 18 giugno 2021, preso atto del parere favorevole del Comitato OPC e del Parere Envent, ha approvato l'Operazione.

Alla richiamata adunanza del Consiglio di Amministrazione hanno espresso voto favorevole i seguenti Consiglieri di Amministrazione presenti: Fabrizio Prete (Presidente), Alessandro Luigi Gatti (Vice Presidente), Roberto Busso (Amministratore Delegato), Franco Carlo Papa (Consigliere di Amministrazione Indipendente), Claudia Malvestiti e Patrizia Longhini.

I Consiglieri di Amministrazione Antonio Marcegaglia ed Emma Marcegaglia hanno dichiarato di essere portatori di un interesse ai sensi e per gli effetti dell'art. 2391 del codice civile, in ragione di quanto esposto nei precedenti paragrafi, e si sono astenuti nella votazione dell'Operazione, attenendosi volontariamente alle previsioni della nuova procedura inerente la disciplina delle operazioni con parti correlate approvata dall'Emittente in pari data ed avente efficacia dal 1° luglio 2021.

Ha giustificato l'assenza il Consigliere di Amministrazione Indipendente Barbara Beltrame Giacomello. Erano altresì presenti il Presidente del Collegio Sindacale Salvatore Canonici ed i sindaci effettivi Doriana Pirondini ed Enrico Colantoni.

**2.9. Se la rilevanza dell'operazione deriva dal cumulo, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, di più operazioni compiute nel corso dell'esercizio con una stessa parte correlata, o con soggetti correlati sia a quest'ultima sia alla società, le informazioni indicate nei punti precedenti devono essere fornite con riferimento a tutte le predette operazioni**

La fattispecie descritta non è applicabile in relazione all'Operazione.



## **ALLEGATO**

Al Documento Informativo è allegato il seguente documento:

- Parere a favore del Comitato per le Operazioni con Parti correlate rilasciato da EnVent S.r.l. in data 16 giugno 2021.



ENVENT

---



## **FINANZIAMENTO DA MARCEGAGLIA INVESTMENTS s.r.l.**

*Parere a favore del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate*

16 Giugno 2021

---

## Disclaimer

- Il presente documento (Documento) è stato predisposto da EnVent S.r.l. (EnVent) a uso esclusivo di Gabetti Property Solutions S.p.A. (Cliente, GPS o Società) e del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate della Società (Comitato), a conclusione dell'incarico professionale conferito a EnVent per fornire al Comitato un nostro parere sulle condizioni economico-finanziarie previste per un possibile finanziamento (Finanziamento) da parte di Marcegaglia Investments S.r.l., azionista di riferimento di GPS, alla Società e al gruppo di cui è a capo (Gruppo Gabetti o Gruppo). Le analisi e conclusioni del Documento sono riferibili esclusivamente alle finalità dell'Incarico a noi assegnato
- Ai fini delle nostre analisi abbiamo rilevato e utilizzato dati di natura economico-finanziaria pubblicamente disponibili quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, bilanci societari, report e analisi statistiche, etc. I dati pubblicamente disponibili da noi utilizzati sono desunti da database di nostro utilizzo, siti web di istituzioni pubbliche e di società quotate
- In relazione ai termini e alle condizioni previste per il Finanziamento abbiamo fatto riferimento alle informazioni messe a disposizione di EnVent dal management della Società (Informazioni):
  - ✓ File «support letter 2021.pdf», contenente l'impegno di Marcegaglia Investments S.r.l. a supportare finanziariamente il Gruppo
  - ✓ File «Condizioni proposte finanziamento soci v6.docx», contenente una sintesi dei termini e delle condizioni del Finanziamento
- EnVent non ha svolto attività di verifica o due diligence rispetto alle Informazioni utilizzate. EnVent non fornisce pertanto garanzie, né assume responsabilità in relazione alla validità, all'accuratezza e alla completezza delle Informazioni utilizzate nel presente Documento
- Il Documento e le informazioni ivi contenute sono riservati e sono intesi per uso esclusivo dei destinatari. Il Documento e i relativi dati, informazioni, non possono essere utilizzati se non per le attività dei destinatari stessi in relazione al Finanziamento
- Il Comitato resta libero nel formulare le proprie considerazioni ai fini del Finanziamento ed EnVent non assume alcuna responsabilità, anche verso terze parti, per i pareri e le decisioni che saranno liberamente prese dal Comitato e dalle parti coinvolte nel Finanziamento

## Il Finanziamento: ruolo di EnVent

- L'accordo di ristrutturazione siglato dalle società del Gruppo Gabetti (Gruppo Gabetti o Gruppo) nel 2013 con il ceto bancario (Accordo) prevedeva che il c.d. debito residuo categoria B, a fine 2020 pari ad €11,9m -comprensivo degli interessi 2020- venisse rimborsato per la quota capitale entro il 31 dicembre 2020 e per la quota interessi entro il 15 gennaio 2021, mentre il c.d. debito categoria A -al 31 dicembre 2019 pari ad €2,4m- potesse essere integralmente convertito dalle banche in capitale a fine 2020, come effettivamente avvenuto (la quota residua di relativi interessi 2020 di tale debito, pari ad €23k, è oggetto di rimborso nel corso del 2021)
- Il Decreto Legge dell'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. Di conseguenza, anche le scadenze previste nell'Accordo relativamente al debito residuo categoria B sono automaticamente slittate di sei mesi
- In vista della nuova scadenza al 30 giugno 2021, Marcegaglia Investments S.r.l. (primo azionista di GPS con il 32,5% del capitale) ha formalizzato in data 19 marzo 2021 l'impegno vincolante (Impegno) a concedere al Gruppo un finanziamento soci e/o a mettere a disposizione affidamenti bancari dell'importo necessario al predetto rimborso entro il 30 giugno p.v., rinnovando così il supporto già formalmente espresso in data 6 aprile 2020
- Al momento si prefigura un'operazione di finanziamento diretto (Finanziamento) che, per la natura e il ruolo delle parti coinvolte rientra fra quelle tra parti correlate. GPS e il suo Comitato per Operazioni fra Parti Correlate (Comitato) hanno chiesto a EnVent un supporto, ai fini delle comunicazioni e dichiarazioni previste dalla normativa di riferimento in capo al Comitato, nel valutare se il Finanziamento sia previsto a condizioni di mercato o migliori

## Il Finanziamento: termini e condizioni

- Ammontare: €13m, da erogare entro il 21 giugno 2021
- Durata: 7 anni senza ammortamento
- Facoltà del Gruppo Gabetti di “tirare” o rimborsare, anche parzialmente, il Finanziamento
- **Tasso di interesse pari al 3% annuo sulla quota del Finanziamento «tirata»**, con rimborso della quota interessi da effettuare il 31 gennaio di ogni anno a partire dal 31.01.2022
- **Commitment fee pari allo 0,2% annuo da applicare sulla quota del Finanziamento non «tirata»**
- Rimborso obbligatorio nei seguenti casi:
  - i. Nuovo finanziamento: nel caso di erogazione da parte di un istituto bancario di un finanziamento avente caratteristiche e condizioni analoghe rispetto a quello in oggetto (*nota: del Finanziamento*), GPS è tenuta a provvedere all'estinzione anticipata del Finanziamento entro 30 giorni lavorativi dal percepimento del finanziamento bancario in questione
  - ii. Cambiamento di controllo: nel caso in cui, a seguito di trattativa privata tra un soggetto terzo e Marcegaglia Investments S.r.l., quest'ultima dovesse cessare di detenere la partecipazione attualmente di controllo nella Società (“Cambiamento di Controllo”), occorre prevedere che il soggetto terzo subentri nel finanziamento con le modalità che saranno definite tra le parti
- Concessione di garanzie a terzi (c.d. *Negative Pledge*): salvo il caso di espressa autorizzazione da Marcegaglia Investments S.r.l., GPS e le società del Gruppo devono astenersi dal concedere in garanzia i propri beni

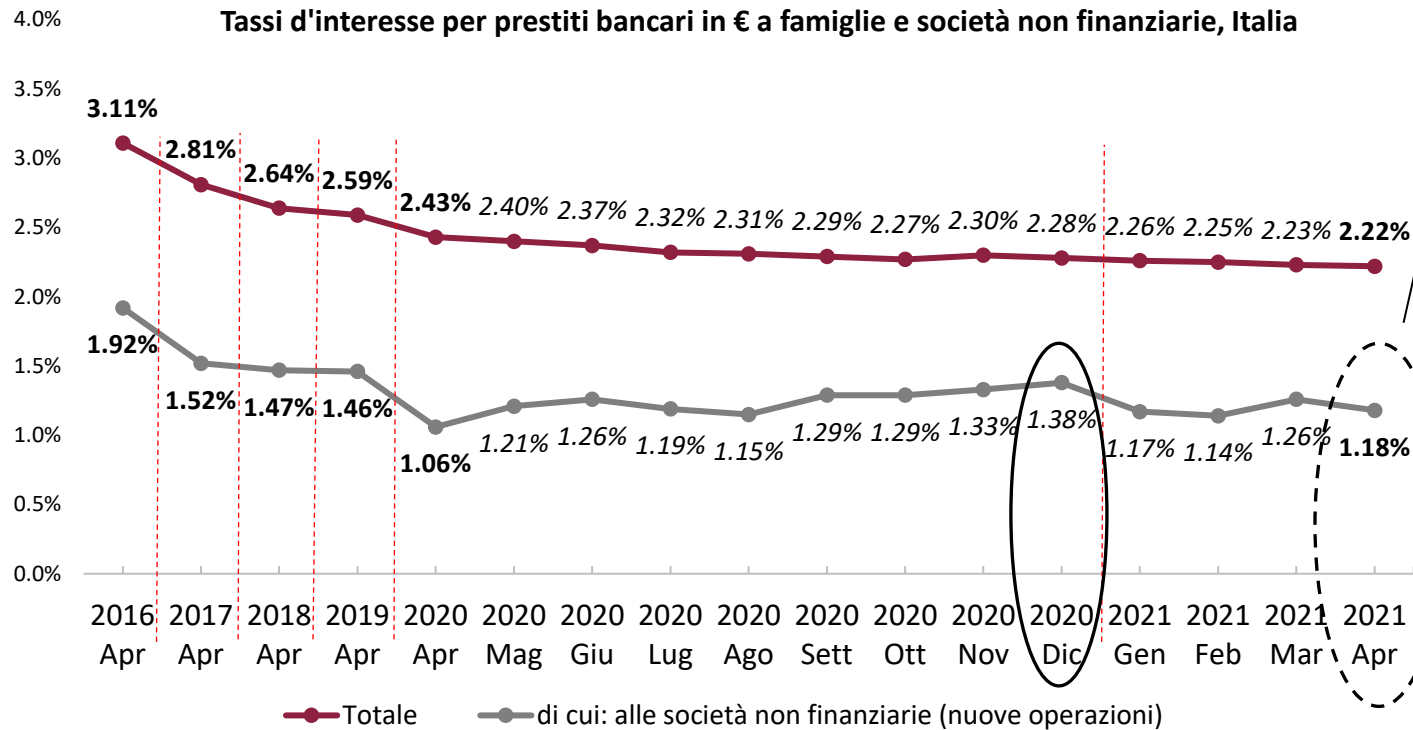
## Il Finanziamento: considerazioni

- Finanziamento *revolving* (possibilità di «tirare» in tutto o in parte, fino al massimo finanziato di €13m, con il tasso d'interesse previsto del 3% per la parte utilizzata e per il periodo di utilizzo, come pure di rimborsare, anche parzialmente, quanto precedentemente «tirato») che non prevede la revoca discrezionale decisa dal finanziatore, ma il rimborso anticipato in casi specifici
- Per la finalità prevista di consentire il rimborso del debito bancario di categoria B, almeno ad inizio del prestito è presumibile che il Gruppo utilizzerà l'intera somma di €13m, godendo poi in maniera flessibile della possibilità di poterlo restituire in tutto o in parte in base alle proprie disponibilità ed esigenze
- **Costo complessivo del Finanziamento** ricompreso fra il tasso del 3% e quello inferiore della *Commitment fee* in base alla quota «tirata» (media ponderata fra i due tassi con pesi pari alle quote di «tirato/non tirato»), **comunque non superiore al 3%**



**Costo complessivo comunque non superiore al 3%**

## I tassi sui prestiti in Italia: prestiti bancari indifferenziati

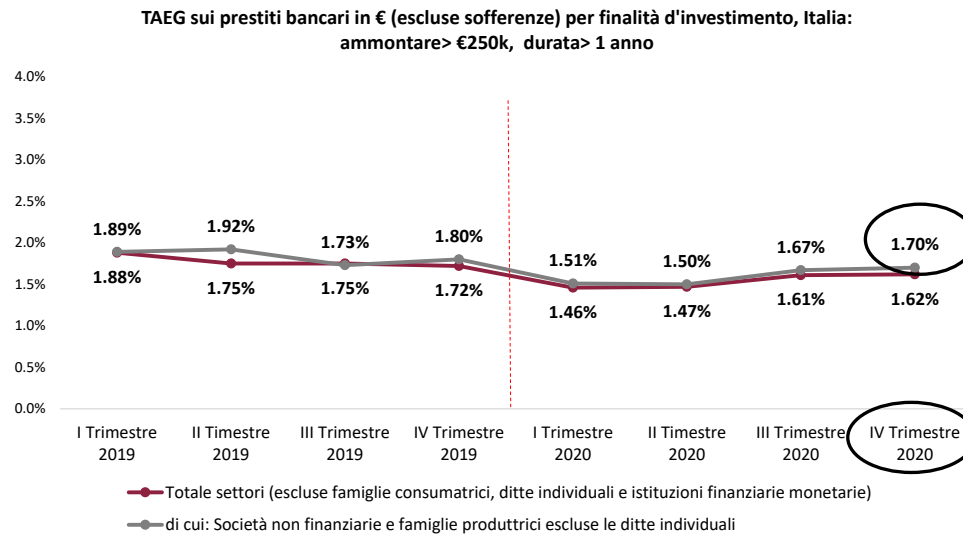


*Tasso medio, che non differenzia, a titolo d'esempio, fra forma tecnica, scadenza, presenza di garanzie, ammontare, profilo della controparte, tipologia del tasso (fisso o variabile), modalità di rimborso (a revoca o, se non a revoca, amortizing vs bullet), etc.*

Fonte: ABI Monthly Outlook, Economia e Mercati Finanziari-Creditizi, Maggio 2021 (Sintesi)

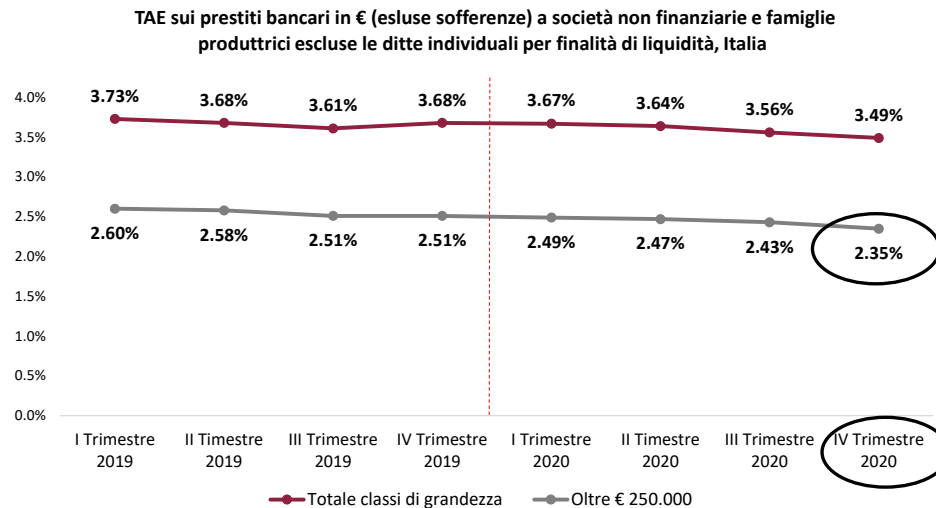


## I tassi sui prestiti in Italia: prestiti bancari >€250k



*I TAEg è calcolato come media ponderata dei tassi per i rispettivi ammontari.*

*Fra i prestiti per finalità d'investimento (anche quelli di ammontare superiore ad €250k e con scadenza superiore ad un anno qui dettagliati) sono compresi i finanziamenti non revolving*



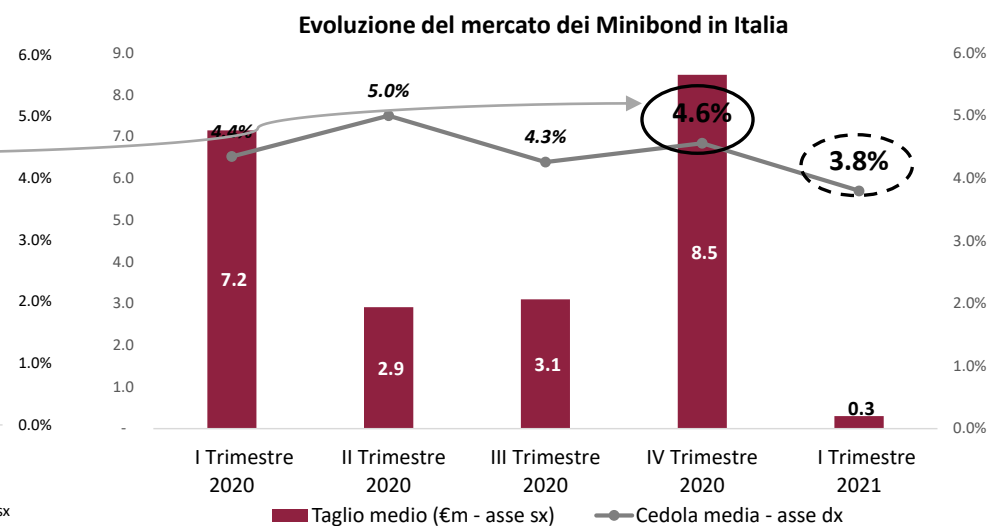
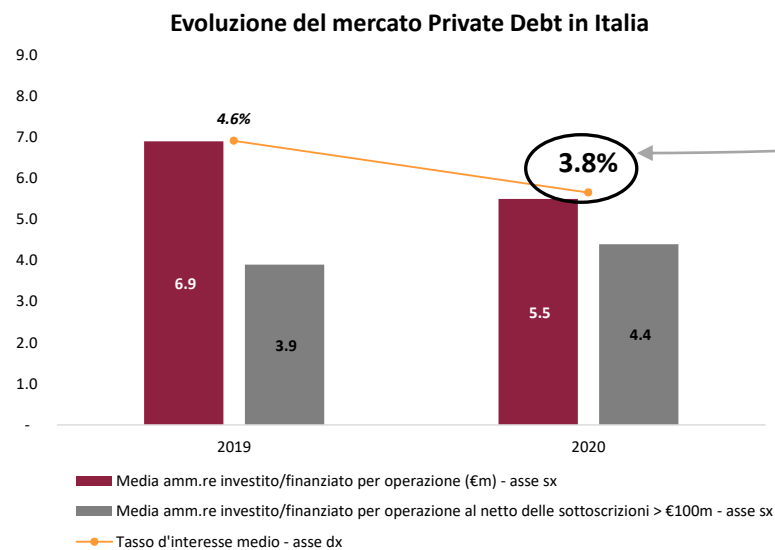
*TAE: misura il costo effettivamente sostenuto, sia in termini di interessi che di commissioni e spese, rispetto all'ammontare effettivamente utilizzato nel periodo*

*Fra i prestiti per finalità di liquidità (anche quelli di ammontare superiore ad €250k qui dettagliati) sono compresi i finanziamenti revolving*

Fonte: Banche e istituzioni finanziarie: condizioni di rischiosità del reddito per settori e territori, Banca d'Italia, 31 Marzo 2021

## I tassi sui prestiti in Italia: finanziatori non bancari 1/2

- Nel valutare la congruità del tasso d'interesse associato al Finanziamento, va anche considerato che il soggetto finanziatore nel caso specifico non è un istituto di credito
- Il costo della raccolta per un'azienda creditizia attualmente è prossimo allo zero, inferiore a quello di un investitore privato, finanziario o industriale che sia. Il costo della raccolta è un elemento rilevante ai fini delle condizioni applicate sugli impieghi
- Per valutare meglio la congruità del costo del Finanziamento tenendo conto anche della natura non bancaria del finanziatore, è possibile rifarsi alle condizioni tipiche in Italia per operazioni con finanziatori non bancari



- Va segnalato che i dati sopra riportati si riferiscono alle cedole e agli interessi e non tengono conto dei costi aggiuntivi solitamente sostenuti dal soggetto finanziato per operazioni di questa tipologia (*fees per advisor, placement fees, etc.*)

## I tassi sui prestiti in Italia: finanziatori non bancari 2/2

---

- Le operazioni di *private debt* sono inoltre supportate dalla richiesta di rating in capo al soggetto finanziato e il loro tasso riflette anche la maggior liquidabilità nel caso di titoli scambiati sui mercati
- Inoltre, e questo vale al momento per la maggior parte delle emissioni di minibond, fra le condizioni di erogazione può esserci la richiesta di garanzia SACE
- Al netto poi di forme ibride di finanziamento (presumibilmente non ricomprese fra i dati sintetici sui minibond precedentemente riportati), per le operazioni di *private debt*, come per tutti i finanziamenti che non avvengono fra soci, è escluso l'eventuale rischio di postergazione nel rimborso a meno di espressa volontà delle parti



**Dall'analisi che precede emerge che  
in Italia gli investitori diversi dalle banche attualmente erogano finanziamenti il cui  
costo complessivo appare superiore a quello previsto per il Finanziamento**

## Il costo del debito per comparables del Gruppo Gabetti 1/2

- Abbiamo analizzato, sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili, le condizioni a cui si finanziano alcuni importanti operatori quotati assimilabili al Gruppo Gabetti per le attività svolte, anche se dimensioni e mercati di riferimento sono talvolta molto differenti

Società	Paese	Descrizione del Business	Fatturato cons. 2020 (€m)
Jones Lang LaSalle Incorporated	USA	Attività di intermediazione immobiliare prevalentemente commerciale, servizi di locazione, gestione e sviluppo immobiliare, consulenza strategica sugli investimenti e servizi di valutazione	7,276
CBRE Group	USA	Attività di intermediazione immobiliare commerciale e residenziale (vendita e locazione), servizi di valorizzazione degli immobili e di gestione del patrimonio immobiliare	19,478
Savills plc	UK	Attività di consulenza e intermediazione immobiliare, servizi di assistenza finanziaria sugli immobili, property e facility management	1,943
Marcus & Millichap, Inc.	USA	Attività di vendita e locazione di immobili residenziali, servizi di consulenza finanziaria (valutazioni mutui e prestiti) e attività di advisory dedicata a investitori immobiliari	586
Realogy Holdings Corp.	UK	Attività di intermediazione immobiliare commerciale e residenziale (vendita e locazione) per privati ed aziende. Opera attraverso una rete di franchising delocalizzata in tutto il mondo (Coldwell Banker, Sotheby's e Better Homes)	5,086
Colliers International Group Inc.	USA	Attività di intermediazione immobiliare (vendita e locazione) e servizi di property e facility management	2,278
Foxtons Group plc	UK	Attività di intermediazione immobiliare (vendita e locazione), property management e servizi di consulenza e intermediazione finanziaria (valutazione mutui)	104

Fonte: S&P Capital IQ, siti internet

## Il costo del debito per comparables del Gruppo Gabetti 2/2

Company	PFN/(PFN+E) 2020	PFN/Ebitda 2020	Interessi netti/ PFN media 19-20
Jones Lang LaSalle Incorporated	28.9%	3.2	2.2%
CBRE Group, Inc.	9.6%	1.3	2.6%
Savills plc	8.8%	0.8	7.0%
Marcus & Millichap, Inc.	CASH	CASH	CASH
Realty Holdings Corp.	69.1%	4.7	6.6%
Colliers International Group Inc.	27.0%	3.0	3.3%
Foxtons Group plc	7.4%	1.0	7.9%
<b>Media</b>	<b>25.1%</b>	<b>2.3</b>	<b>4.9%</b>
<b>Mediana</b>	<b>18.3%</b>	<b>2.1</b>	<b>5.0%</b>

Note:

- 1) per E si intende la Mkt Cap al 31/12/2020
- 2) per Interessi netti si intende il saldo Proventi e Oneri finanziari da Conto Economico 2020, che potrebbe includere anche voci diverse dagli interessi
- 3) per PFN media 19-20 si intende la media fra le Posizioni Finanziarie Nette fine esercizio 2019 e 2020

Tutti financials da bilancio consolidato, se redatto

Fonte: S&P Capital IQ, bilanci societari



**Le condizioni di finanziamento delle società quotate da noi analizzate evidenziano un'onerosità complessiva media e mediana dell'indebitamento finanziario netto nel 2020 superiore a quanto previsto dal Finanziamento**

## Conclusioni

- Tenuto conto:
  - dei termini e condizioni del Finanziamento come previsto e a noi prospettato; e
  - della natura delle controparti, con i riflessi che questa può avere sulle condizioni di finanziamento
- Verificate le condizioni dei tassi e/o dei costi complessivi attualmente previsti in Italia per finanziamenti che siano a questo assimilabili (anche in base alla natura non bancaria del soggetto finanziatore)
- Analizzata l'onerosità media dell'indebitamento finanziario netto nel 2020 di soggetti internazionali quotati che svolgono attività comparabili a quelle del Gruppo Gabetti.....



**Il costo del Finanziamento è da considerarsi migliore rispetto alle condizioni medie di mercato prevedibili in operazioni assimilabili per termini, condizioni e natura delle controparti coinvolte**

# ENVENT

EnVent S.r.l. Via Barberini, 95 – 00187 Roma

*ROMA | MILANO*

Tel. +39 06 89684111 Fax. +39 06 89684155 / [segreteria@envent.it](mailto:segreteria@envent.it)