



# ANNUAL REPORT 2021

---

## GRUPPO GABETTI

### BILANCIO CONSOLIDATO E BILANCIO SEPARATO AL 31.12.2021



**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 euro 14.869.514,00 i.v.

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

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

**Investor Relator**

Direttore Generale

**Dr. Marco Speretta**

E-mail: [investor.relations@gabetti.it](mailto:investor.relations@gabetti.it)

## Indice della Relazione sulla Gestione Consolidata

Organi Sociali.....	5
Struttura del Gruppo.....	8
Le attività del Gruppo .....	9
Composizione del capitale sociale .....	20
Calendario Corporate .....	20
Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione .....	21
Il mercato immobiliare italiano.....	22
Il conto economico gestionale .....	41
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata.....	42
Risultati consolidati e andamento delle aree di business .....	43
Indicatori alternativi di performance .....	55
Informazioni per gli azionisti.....	57
Le Persone.....	58
La Formazione .....	59
Ricerca e sviluppo .....	60
Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.....	61
Impairment test .....	61
Principali fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale.....	62
Operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio .....	67
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	69

## Indice del Bilancio Consolidato

Schemi di Bilancio Consolidato .....	72
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	81
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato .....	81
Struttura e contenuto del Bilancio Consolidato .....	83
Principi generali di redazione del Bilancio Consolidato.....	86
Note relative al Bilancio Consolidato .....	100
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Consolidato .....	147
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Consolidato .....	153
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Consolidato.....	160



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

Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della Capogruppo .....	163
Indicatori alternativi di performance .....	168
Andamento delle principali partecipate .....	170
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione.....	177
Schemi di Bilancio Separato.....	178
Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali.....	188
Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio .....	188
Principi generali di redazione .....	189
Note relative al Bilancio Separato .....	197
Prospetti supplementari ed allegati al Bilancio Separato .....	228
Relazione della Società di Revisione al Bilancio Separato.....	237
Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio Separato .....	244

## Organi Sociali

### Consiglio di Amministrazione

Presidente	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

Mazars Italia S.p.A. (*scadenza del mandato: approvazione bilancio al 31/12/2029*)

### 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
------------	---

### Comitato per le Operazioni con Parti Correlate

Presidente	Franco Carlo Papa Barbara Beltrame Giacomello 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

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

### Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer	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 2023.

## 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.

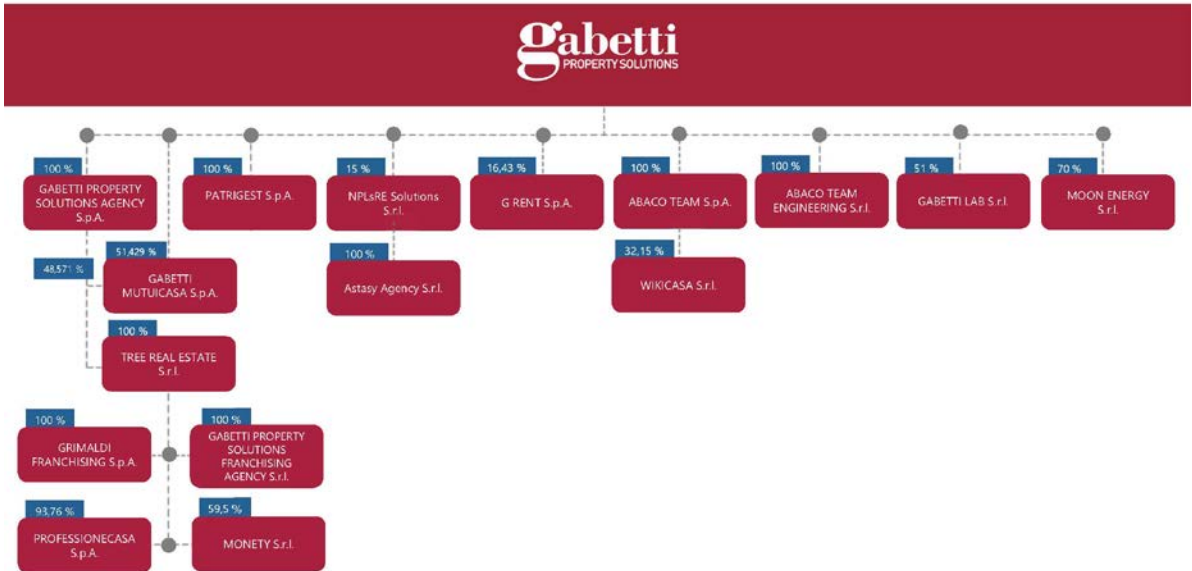
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta di Fabrizio Prete e di Roberto Busso sempre entro determinati limiti di spesa.

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 31.12.2021**



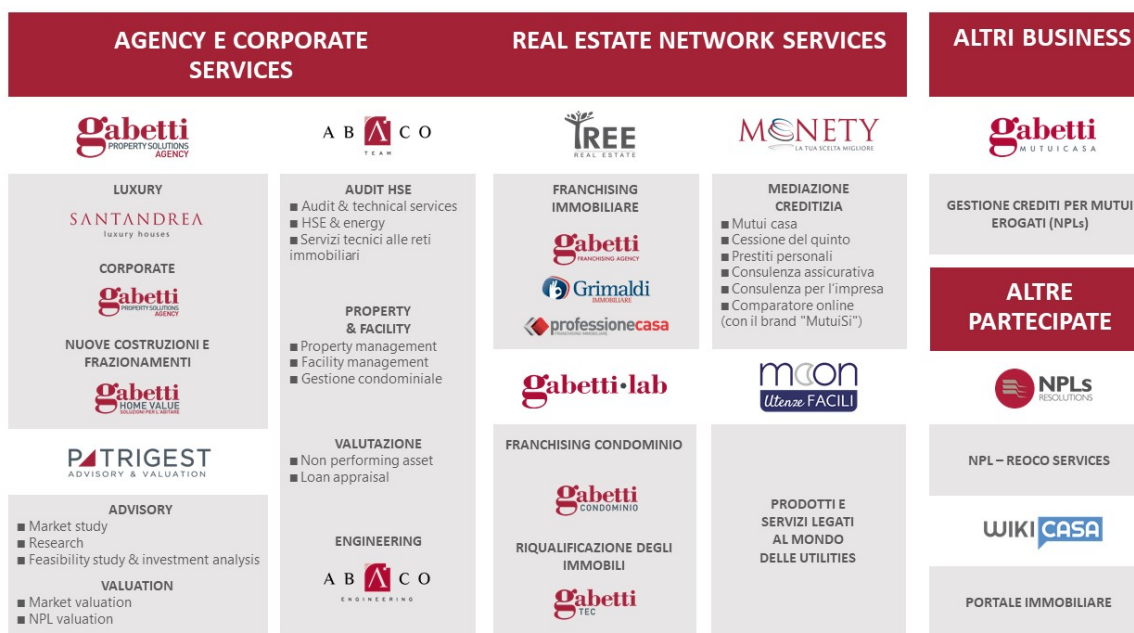
31 DICEMBRE 2021



## Le attività del Gruppo Gabetti

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

Il modello di *business* adottato a partire dal 2021, più coerente con l'attuale organizzazione aziendale, prevede due linee di *business*: la linea “Agency e Corporate Services” che include le società Gabetti Agency, Patrigest ed Abaco e la linea “Real Estate Network Services” che include le società franchisor immobiliari (a marchio Gabetti, Grimaldi e Professionecasa) e le altre reti Gabetti Condominio, Gabetti Tec e Monety. Anche Moon Energy Srl, società controllata a partire dal 2021, che si propone come intermediario nei settori dell'energia, del gas, del metano, dell'acqua e delle utilities in generale anche al servizio delle reti del Gruppo, fa parte della linea Real Estate Network Services.



Il Gruppo opera attraverso 11 sedi sul territorio che svolgono attività in via diretta e attraverso oltre 1200 agenzie in Franchising:



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

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

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

## **CONSULENZA E VALORIZZAZIONE**

**Patrigest** è la società del Gruppo certificata UNI EN ISO 9001:2015 e regolata da RICS, che offre consulenze strategiche mirate a conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e valutazioni immobiliari, attraverso l'analisi degli scenari e la definizione delle migliori strategie di

valorizzazione. La stessa opera come Advisor offrendo servizi a investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari, assicurazioni e imprese di Costruzioni nell'ambito di:

### **Advisory**

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

#### ■ Market Study

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

#### ■ Research

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

#### ■ Highest and Best Use Analysis & Investment Analysis

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

### **Valuation**

Valutazioni in qualità di Esperto Indipendente per SGR e SICAF, valutazioni ai fini IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni), valutazioni per operazioni di ristrutturazioni del debito, valutazioni per finanziamenti "Corporate", Perizie di Conferimento ex art. 2465, valutazioni immobiliari per la determinazione della copertura assicurativa, valutazioni per finalità strategiche.

## **GESTIONE**

**Abaco Team** è la società del gruppo che unifica competenze e professionalità nei settori della Due Diligence, dei Servizi Tecnici, del Property & Facility Management e delle valutazioni in ambito creditizio, vantando un'esperienza operativa pluriennale, sia nel settore privato sia in quello pubblico, attraverso la capacità di offrire soluzioni personalizzate e garantite da un sistema di gestione certificato. Abaco ha adottato - ed ha certificato dal 2001 - un sistema di gestione ed erogazione del servizio, validato dal 2012 dalla principale società di certificazione svizzera (SQS) e conforme a tutti i requisiti della norma UNI EN ISO 9001:2015. Abaco, inoltre, al fine di garantire ai propri clienti l'erogazione del servizio secondo i migliori principi di sostenibilità è certificata norma UNI EN ISO 14001:2015 (gestione ambientale) e ISO 45001:2018 (Sistemi di Gestione della Sicurezza e della Salute dei Lavoratori). Al fine di garantire, inoltre, il rispetto degli standard internazionali nella erogazione dei servizi, Abaco è certificata RICS per Management Consultancy, Residential Property Practice e Project Management.



Oggi Abaco Team, grazie all'integrazione dei dipartimenti specializzati, Audit & Technical Services, HSE & Energy, Property Management, Facility Management, Gabetti Condominio Corporate, Project Management, Loans Services Retail, Loans Services Corporate/Leasing, offre al mercato tutte le competenze necessarie per il governo dei processi immobiliari, con un'ottica integrata a massimizzare e ottimizzare i comportamenti e le azioni utili a realizzare un monitoraggio continuo non solo delle prestazioni e dei livelli di servizio, ma anche della coerenza e dell'idoneità di questi ai fini delle strategie immobiliari del cliente. Abaco eroga servizi tecnici specializzati che coprono tutto lo spettro del Real Estate ad integrazione e completamento della vocazione di "full-service provider" del gruppo Gabetti.

### **Audit & Hse Business Line**

Due Diligence tecniche, Gestione documentale, Project monitoring, Servizi tecnici professionali, Rilievi e calcolo consistenze, Due Diligence strutturali, Certificazioni per la vendita, Sicurezza, Consulenza impiantistica e di prevenzione incendi, Consulenza ambientale ed energetica.

#### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Audit & Technical Services
- HSE & Energy
- Servizi Tecnici alla Rete

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

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

Abaco Team fornisce i *Servizi Tecnici* propedeutici alle attività di intermediazione delle reti immobiliari del Gruppo e alle attività di gestione condominiale della rete degli Amministratori di Condominiali.

### **Property & Facility**

Gestione Amministrativa e Gestione Fiscale del patrimonio immobiliare, Gestione Contabile, Gestione del contenzioso, Gestione dei rapporti condominiali, Advisory tecnico e gestionale, Building Management, Gestione documentale, Project Management – Construction Management, Global services.

#### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Property Management
- Facility Management
- Gestioni Condominiale
- Project & Construction Management

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

Il Dipartimento *Facility Management* fornisce servizi per l'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria/capex finalizzati al mantenimento ed alla conservazione del patrimonio gestito garantendo ai conduttori il pieno godimento degli immobili locati, pianificando in maniera programmatica ed eventualmente intervenendo in modalità emergenziale nel caso di guasti o rotture di parti/impianti degli edifici nelle aree comuni e nelle unità immobiliari.

Il Dipartimento *Gestioni Condominiali* è in grado di eseguire tutte le attività di natura gestionale necessarie a garantire il buon mantenimento del valore patrimoniale e del livello funzionale del bene, attraverso i principi di efficientamento, risparmio energetico, manutenzione straordinaria e preventiva, variabili essenziali nella gestione ordinaria di un condominio.

Il dipartimento *Project & Construction Management* fornisce servizi per la gestione di progetti per la trasformazione edilizia, che permettono di rispettare tempi e budget condivisi con il Cliente. Dalla fase di pre-costruzione alla costruzione fino alla post-costruzione, il Dipartimento coordina i vari attori che intervengono nel processo di trasformazione edilizia garantendo il risultato e il successo delle iniziative.

### **Loan Services**

Servizi integrati di Valutazione, Due Diligence, Analisi Tecniche/Audit, Project Monitoring e SAL in fase di istruttoria e monitoraggio di crediti assistiti da garanzie reali in ambito immobiliare e strumentale. Controlli di secondo livello finalizzati alla cessione del credito in ambito di bonus edilizi.

### **AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE**

- Analisi e valutazioni in ambito bancario ABI Compliant nei segmenti corporate, retail e small business
- Giudizi sul sistema delle conformità e rating tecnico nelle operazioni di crowdfunding immobiliare
- Attività di Due Diligence e perizie in ambito Leasing
- Perizie Assicurative
- Audit iniziale e Project Monitoring delle iniziative/sviluppi immobiliari
- Mass Appraisal e Automated Valuations Models (AVM) ai fini del monitoraggio del credito
- Valutazioni di beni strumentali (impianti e servizi tecnologici)
- Analisi di best practice di portafogli immobiliari ai fini del recupero del credito
- Assistenza nei processi di cessione/acquisizione di crediti derivanti da agevolazioni fiscali
- Verifiche di secondo livello, a favore del mercato bancario, sui progetti e cantieri oggetto di agevolazioni fiscali

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

Analisi e valutazione per operazioni di leasing attinenti a beni immobili e/o strumentali. Certificazione RICS, Certificazione di Qualità ISO 9001, OHSAS 18001, Certificazione UNI 11558, e la partecipazione diretta al Tavolo di Lavoro sulle "Linee Guida per la valutazione di



immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” di ABI garantiscono un processo aderente agli standard internazionali, trasparente e professionale.

**Abaco Engineering** è la società di Ingegneria del Gruppo Gabetti e svolge attività di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Generale, Controllo dei costi, Sicurezza e Collaudo sia per opere tradizionali che per incentivi fiscali; Asseverazioni tecniche Superbonus 110%; Ingegneria di prevenzione incendi.

#### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

- Engineering
- Asseverazioni Tecniche Superbonus
- Fire Prevention

*Engineering:* Abaco Engineering propone una ampia gamma di servizi specialistici al fine di seguire i clienti lungo tutte le fasi operative dei progetti, partendo dagli studi di fattibilità fino alla completa realizzazione, in ambito architettonico, strutturale ed impiantistico, compreso gli aspetti di prevenzione incendi. In ambito Eco-Sisma Bonus affianchiamo i clienti nei processi di riqualificazione di condomini e abitazioni private, fornendo analisi tecnico-economiche preliminari sugli interventi con lo scopo di massimizzare l'accesso agli incentivi fiscali previsti dall'attuale normativa.

*Asseverazioni Tecniche Super Bonus:* il dipartimento interviene nell'ambito dei cantieri oggetto di interventi superbonus per i quali è obbligatoria la predisposizione dell'asseverazione tecnica volta alla verifica della congruità tecnica ed economica degli interventi così come disposto dal DL 34/2020 per gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art.119. L'attività all'interno del dipartimento è strutturata secondo livelli di controllo successivi che vedono coinvolti, a seconda delle fasi di analisi, tecnici, validatori e asseveratori.

*Fire Prevention:* con il dipartimento Gabetti Fire Solution, propone un servizio di prevenzione incendi integrato con la progettazione impiantistica e finalizzato ad ottenere un efficace controllo degli strumenti “Passivi” e “Attivi” che regolano le attività soggette a prevenzione incendi. Inoltre attraverso il Metodo “Gabetti Fire”, recentemente annoverato nei servizi di prevenzione incendi, viene fornito al Cliente un giudizio preliminare di rischio incendio dell'immobile/attività mediante la verifica documentale e un sopralluogo tecnico. Con queste attività Abaco Engineering è in grado di indicare eventuali carenze burocratiche e documentali e formulare un giudizio finale (rating) che permette di individuare il grado di rischio dell'immobile/attività.

**Gabetti Lab** è il primo operatore italiano nell'ambito della riqualificazione energetica attraverso gli incentivi fiscali. Attraverso una Rete che rappresenta un unicum a livello nazionale con oltre 1000 operatori in rappresentanza di tutta la filiera.

La Società propone riqualificazioni complete utilizzando il metodo diretto di cessione del credito, con contratto chiavi in mano e senza varianti in corso d'opera, in sinergia con tre primarie aziende nazionali che fungono da General Contractor per clienti e condomini.

- Pre-Fattibilità Tecnica e Fiscale
- Analisi progettuale
- Definizione e condivisione del progetto insieme al cliente
- Certificazioni pre interventi
- Interventi edilizi



- Direzione dei lavori scelta dal cliente
- Certificazioni post interventi
- Gestione detrazioni fiscali e cessione credito d'imposta
- Contratto senza varianti in corso d'opera e senza scarico di responsabilità
- Ecobonus: strumenti, metodo e formazione per gestire progetti di riqualificazione

### **Franchising Condominio**

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

#### **AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE**

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

### **Riqualificazione degli immobili**

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

#### **AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE**

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

## INTERMEDIAZIONE

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

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

### *Corporate*

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

### AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

■ Il settore *Office* offre ai clienti un servizio tailor made di consulenza strutturata e di assistenza operativa nell'acquisto, nella vendita e nella locazione di immobili ad uso terziario/direzionale sul territorio italiano.

■ *Capital Markets* opera per conto di "Grandi Clienti", fornendo una consulenza immobiliare nell'ambito di operazioni di investimento a reddito e di sviluppo immobiliare su transazioni di vendita e di acquisizione anche mediante operazioni di beauty contest. Il Team coordina tutti gli attori coinvolti nel deal fino al closing dell'operazione in qualità di project coordinator del processo in supporto al cliente.

■ Il settore *Retail* offre un mix di servizi tradizionali e nuovi servizi: dalla consulenza al concept, alla valorizzazione commerciale, alla valutazione di location, di merchandising mix e tenant mix, allo studio di layout, alle commercializzazioni. Un unico referente sia per il B2B sia per il B2C.

■ *Industrial & Logistics* fornisce un servizio completo che comprende la consulenza commerciale, normativa e tecnica, a proprietari, acquirenti o futuri conduttori d'immobili industriali a destinazione produttiva, artigianale o logistica.

■ *Hospitality & Leisure* supporta, con servizi personalizzati, operatori ed investitori in tutte le fasi relative all'acquisto o alla dismissione degli asset, alla riqualificazione o al riposizionamento strategico degli immobili con destinazione turistico-ricettiva o destinati a diventarlo: studi e ricerche di mercato, attività di scouting e di valutazione delle performance, analisi economico-finanziarie e del valore di mercato sono i principali strumenti utilizzati per identificare la migliore strategia commerciale.

■ *Portfolio Management*, un team dedicato alla gestione integrata dei processi di commercializzazione in vendita e/o locazione dei portafogli immobiliari distribuiti su tutto il territorio nazionale, avvalendosi della collaborazione delle reti in franchising del Gruppo: Gabetti, Grimaldi e Professionecasa.

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

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



## AREE DI SPECIALIZZAZIONE PER GLI OPERATORI

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

## AREA DI SPECIALIZZAZIONE PER GLI ACQUIRENTI

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

### ***Luxury***

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

## AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE

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

*Valutazione e intermediazione.* Acquistare, vendere o affittare un immobile significa affidarsi ad un consulente dedicato capace di gestire con accuratezza le richieste della clientela, fornendo una dettagliata valutazione economica degli immobili, individuando gli acquirenti con maggior potenziale sul mercato.

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

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

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



### ***Franchising immobiliare***

Punto di forza delle attività di Gabetti Agency è la sinergia con le reti in franchising che operano con oltre 1.200 agenzie con i brand **Gabetti Franchising, Grimaldi immobiliare e Professionecasa**, che fanno capo a **Tree Real Estate**, sub-holding controllata da Gabetti Property Solutions. La casa madre concede ai propri affiliati non solo il marchio ma anche il know how e il metodo operativo commerciale.

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

- Forza dei tre marchi, ognuno con il proprio posizionamento e le proprie caratteristiche peculiari
- Strategie di marketing e campagne di comunicazione, Digital Marketing e Social Media
- Ufficio studi per l'analisi e il monitoraggio del settore immobiliare
- Formazione costante, aggiornamenti tecnici e un percorso formativo dedicato per l'abilitazione professionale
- Gestionale, una web application per gestire le agende, i collaboratori, i portafogli immobili, le richieste cliente e accedere ai servizi del Gruppo
- Convenzione per: gestione utenze, editoria, merchandising, arredo, indagini inquilini, virtual tour, portale immobiliare Wikicasa
- Toolbox di soluzioni digitali: agenzie virtuali, portale web per avere le caratteristiche economiche, sociali e demografiche del territorio, il pocket digitale, Immobiliare.it, il portale immobiliare wikicasa premium e il market report
- Check Casa, un servizio unico e personalizzato per ottenere in breve tempo tutti i documenti necessari per la compravendita
- Con Moon, attivazioni utenze e volture, aperture di contatori o nuovi allacci.
- AssicuraRE, linea di polizze assicurative per compravendita e locazione
- Assistenza territoriale tramite un importante staff di consulenti preparati
- Assistenza legale e fiscale per la contrattualistica immobiliare
- Con Monety, convenzione con primari partner bancari e assicurativi per erogazione di mutui e assicurazioni
- AstasyPoint, strumenti e formazione necessaria per diventare un esperto delle aste
- Sinergie di Gruppo: collaborazione con le società del Gruppo su progetti immobiliari di Clienti Istituzionali
- Ecobonus: strumenti, metodo e formazione per gestire progetti di riqualificazione, all'interno di un Green Team.

### ***Servizi finanziari***

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

### **AMBITI DI SPECIALIZZAZIONE**

#### ■ MUTUI CASA

Ventaglio di prodotti con i maggiori istituti bancari

#### ■ MUTUISI

Portale comparazione mutui



■ **CESSIONE DEL QUINTO**

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

■ **PRESTITI PERSONALI**

Prestiti flessibili e su misura rispetto alle esigenze

■ **CONSULENZA ASSICURATIVA**

Soluzioni assicurative più adatte al profilo del cliente

■ **CONSULENZA PER L'IMPRESA**



## Composizione del capitale sociale

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in numero 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo dell'utile dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 30.294 mila (euro 26.257 mila del 31 dicembre 2020).

## Calendario Corporate

DATA EVENTO SOCIETARIO	
25/03/2022	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del progetto di bilancio di esercizio e del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021
29/04/2022	Riunione dell'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 – unica convocazione
13/05/2022	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2022
28/07/2022	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della semestrale al 30 giugno 2022
14/11/2022	Riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2022



## RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

---

# GRUPPO GABETTI

## Il mercato immobiliare italiano: andamenti del 2021

Nel 2021 il mercato immobiliare italiano ha visto una variazione del +37,2% nel numero di compravendite rispetto al 2020 per un totale di 1.564.355 transazioni.

### COMPRAVENDITE ANNO 2021 PER SETTORE

COMPARTO	NTN TRIMESTRALE - TUTTI I SETTORI (2020 - 2021)						TASSO TENDENZIALE				
	TOT 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	TOT 2021	Q1 21/20	Q2 21/20	Q3 21/20	Q4 21/20	2021/2020
Abitazioni	558.722	162.258	201.492	172.272	212.500	748.523	38,3%	73,2%	21,8%	15,7%	34,0%
Depositi pertinenziali	82.724	28.839	37.742	32.980	41.147	140.709	98,2%	166,1%	55,4%	25,6%	70,1%
Box e posti auto	330.927	95.370	117.156	98.471	125.065	436.063	41,5%	67,0%	20,1%	12,3%	31,8%
Terziario-commerciale	96.990	29.156	35.793	30.727	42.360	138.036	50,8%	97,4%	26,7%	20,1%	42,3%
Produttivo	10.710	2.803	3.837	3.329	5.192	15.162	43,3%	85,1%	47,0%	17,6%	41,6%
Produttivo agricolo	2.278	661	930	683	1.006	3.280	49,8%	88,1%	18,9%	31,0%	44,0%
Altri usi	57.764	16.920	21.375	19.403	24.885	82.582	49,2%	95,9%	28,9%	21,6%	43,0%
<b>Totale</b>	<b>1.140.115</b>	<b>336.007</b>	<b>418.326</b>	<b>357.866</b>	<b>452.156</b>	<b>1.564.355</b>	<b>44,6%</b>	<b>80,1%</b>	<b>24,8%</b>	<b>16,3%</b>	<b>37,2%</b>

Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

A livello annuo, tutti i principali settori hanno evidenziato una variazione positiva rispetto all'anno precedente: +34% il residenziale, +42,3% il terziario-commerciale, +41,6% il produttivo<sup>1</sup>.

## I. MERCATO RESIDENZIALE

### I. a Inquadramento generale

Come si rileva dai dati Istat, nel 2021 il **Pil** ai prezzi di mercato è stato pari a 1.781.221 milioni di euro correnti, con un volume in crescita del 6,6%.

Dal lato della **domanda interna**, nel 2021 si registra, in termini di volume, un incremento del +17% degli investimenti fissi lordi e del +4,1% dei consumi finali nazionali.

Per quel che riguarda i flussi con l'estero, le **esportazioni** di beni e servizi sono salite del +13,3% e le **importazioni** del +14,5%.

Nel 2021 la **spesa per consumi finali delle famiglie residenti** è cresciuta in volume del +5,2%.

A gennaio 2022 si conferma la sostanziale stabilità dell'**occupazione** registrata a dicembre 2021, dopo la crescita osservata nel corso dell'anno. Rispetto ai livelli pre-pandemia (febbraio 2020), il **tasso di occupazione**, pari al **59,2%**, è superiore di 0,2 punti, quello di **disoccupazione** è sceso dal 9,6% all'**8,8%**.

<sup>1</sup> Secondo l'Agenzia delle Entrate, l'elevato aumento tendenziale degli acquisti di depositi pertinenziali (unità C/2 con superficie non superiore a 30 m<sup>2</sup>) è da attribuirsi per lo più alla propensione nel 2020 all'acquisto della casa non solo fuori le principali città, più spaziosa, con giardino o terrazze, ma anche con spazi pertinenziali, soprattutto cantine, soffitte o altri locali di deposito (sottotetto o seminterrati).

## Serie storica delle transazioni residenziali

Il 2021 ha registrato 748.523 transazioni residenziali, con una variazione del +34% rispetto al 2020, mostrando segnali di ripresa. *Dati Agenzia delle Entrate relativi al numero di transazioni normalizzate, NTN*

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2021)													
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
<b>NTN</b>	Val. Ass.	575.797	427.566	389.448	405.722	435.931	517.184	543.188	579.207	604.168	558.722	748.523	
	Var. %		-3,2%	-25,7%	-8,9%	4,2%	7,4%	18,6%	5,0%	6,6%	4,3%	-7,5%	34,0%

ANDAMENTO NTN RESIDENZIALE ITALIA (2011 - 2021)



*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

Tutte le **macro aree** hanno riscontrato una variazione positiva nel 2021 rispetto all'anno precedente: +32,8% il Nord, +35,3% il Centro e +35,6% il Sud.

In Italia, a crescere sono stati soprattutto i non capoluoghi (+36,5%) mentre i capoluoghi hanno registrato una crescita del +28,7%.

A livello trimestrale, il quarto trimestre del 2021 conferma la tendenza positiva già rilevata nel terzo trimestre, registrando complessivamente 212.500 transazioni, con una variazione positiva del +15,7% rispetto allo stesso periodo del 2020; nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: +14,1% il Nord, +16% il Centro e +19,2% il Sud.

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2021 - Q4 2021)						
Livello territoriale		Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021
<b>NORD</b>	Capoluoghi	26.151	31.886	26.192	32.773	117.001
	Non Capoluoghi	61.550	78.688	66.811	82.975	290.024
	<b>Totale</b>	<b>87.701</b>	<b>110.574</b>	<b>93.003</b>	<b>115.748</b>	<b>407.026</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	14.932	17.986	15.238	18.682	66.838
	Non Capoluoghi	18.637	23.623	20.308	24.903	87.471
	<b>Totale</b>	<b>33.569</b>	<b>41.608</b>	<b>35.546</b>	<b>43.585</b>	<b>154.309</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	11.771	13.446	11.324	13.708	50.248
	Non Capoluoghi	29.217	35.864	32.399	39.459	136.939
	<b>Totale</b>	<b>40.988</b>	<b>49.310</b>	<b>43.723</b>	<b>53.167</b>	<b>187.188</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	52.853	63.318	52.754	65.163	234.088
	Non Capoluoghi	109.404	138.175	119.518	147.338	514.435
	<b>Totale</b>	<b>162.258</b>	<b>201.492</b>	<b>172.272</b>	<b>212.500</b>	<b>748.523</b>

COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE (Q1 2021 - Q4 2021)						
Livello territoriale		Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
<b>NORD</b>	Capoluoghi	27,7%	53,4%	20,2%	12,8%	27,0%
	Non Capoluoghi	45,1%	74,9%	22,2%	14,6%	35,2%
	<b>Totale</b>	<b>39,4%</b>	<b>68,1%</b>	<b>21,6%</b>	<b>14,1%</b>	<b>32,8%</b>
<b>CENTRO</b>	Capoluoghi	29,9%	58,1%	29,6%	15,3%	31,5%
	Non Capoluoghi	40,9%	84,0%	28,6%	16,5%	38,3%
	<b>Totale</b>	<b>35,8%</b>	<b>71,8%</b>	<b>29,0%</b>	<b>16,0%</b>	<b>35,3%</b>
<b>SUD</b>	Capoluoghi	33,4%	68,8%	15,9%	11,3%	29,2%
	Non Capoluoghi	39,7%	95,7%	17,1%	22,3%	38,1%
	<b>Totale</b>	<b>37,8%</b>	<b>87,6%</b>	<b>16,8%</b>	<b>19,2%</b>	<b>35,6%</b>
<b>ITALIA</b>	Capoluoghi	29,6%	57,8%	21,8%	13,2%	28,7%
	Non Capoluoghi	42,9%	81,4%	21,8%	16,9%	36,5%
	<b>Totale</b>	<b>38,3%</b>	<b>73,2%</b>	<b>21,8%</b>	<b>15,7%</b>	<b>34,0%</b>

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*



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

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTÀ' (Q1 2021 - Q4 2021)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI CITTÀ'				
Città	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
ROMA	8.673	10.480	8.726	10.962	38.841	28,4%	55,7%	28,7%	18,1%	31,4%
MILANO	5.647	7.627	6.125	7.523	26.923	14,2%	46,5%	23,3%	15,2%	24,4%
TORINO	3.515	4.163	3.257	4.289	15.224	31,6%	55,3%	19,0%	13,3%	28,2%
GENOVA	2.079	2.465	2.016	2.325	8.886	36,5%	65,4%	24,3%	11,4%	32,2%
NAPOLI	1.923	2.219	1.767	2.187	8.096	30,1%	66,7%	11,1%	12,4%	27,6%
PALERMO	1.447	1.656	1.360	1.625	6.088	19,0%	70,1%	9,6%	3,5%	21,7%
BOLOGNA	1.495	1.787	1.391	1.886	6.559	14,8%	42,0%	18,7%	16,5%	22,6%
FIRENZE	1.210	1.542	1.277	1.405	5.433	17,3%	51,2%	41,4%	11,4%	28,9%
<b>TOTALE</b>	<b>25.989</b>	<b>31.939</b>	<b>25.919</b>	<b>32.202</b>	<b>116.049</b>	<b>24,2%</b>	<b>54,4%</b>	<b>23,4%</b>	<b>14,7%</b>	<b>27,9%</b>

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE ESCLUSI I CAPOLUOGHI (Q1 2021 - Q4 2021)						COMPARTO RESIDENZIALE - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Provincia	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
ROMA	4.657	5.507	4.746	5.785	20.695	41,1%	85,5%	31,6%	16,7%	39,5%
MILANO	9.767	12.559	10.162	12.213	44.702	41,0%	58,7%	25,7%	10,7%	31,6%
TORINO	4.432	5.885	4.956	6.361	21.635	31,5%	74,9%	24,5%	16,9%	33,9%
GENOVA	986	1.317	1.112	1.419	4.835	50,6%	101,2%	36,9%	18,7%	45,7%
NAPOLI	3.100	3.678	2.997	3.760	13.535	28,4%	74,2%	12,5%	19,7%	31,0%
PALERMO	1.133	1.398	1.320	1.537	5.388	43,1%	120,2%	19,5%	26,6%	43,9%
BOLOGNA	2.039	2.799	2.320	2.938	10.096	39,3%	62,7%	25,0%	18,9%	34,4%
FIRENZE	1.807	2.144	1.837	2.225	8.013	30,0%	50,2%	25,1%	9,9%	27,0%
<b>TOTALE</b>	<b>27.922</b>	<b>35.287</b>	<b>29.451</b>	<b>36.239</b>	<b>128.899</b>	<b>37,5%</b>	<b>69,7%</b>	<b>24,9%</b>	<b>15,1%</b>	<b>34,0%</b>

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

Nelle **otto principali città italiane**, la performance nel 2021 ha registrato un +27,9% rispetto al 2020, per un totale di 116.049 transazioni nel settore residenziale.

In ordine decrescente si segnalano variazioni molto positive rispetto al 2020 per Genova (+32,2%), Roma (+31,4%), Firenze (+28,9%), Torino (+28,2%), Napoli (+27,6%), Milano (+24,4%), Bologna (+22,6%) ed infine Palermo (+21,7%).

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2021, si sono registrate complessivamente 32.202 transazioni, con una variazione del +14,7% rispetto allo stesso periodo del 2020. In particolare, si rilevano variazioni positive a doppia cifra per Roma (+18,1%), Bologna (+16,5%), Milano (+15,2%), Torino (+13,3%), Napoli (+12,4%), Firenze e Genova (entrambe +11,4%). Variazione positiva, seppur più contenuta, anche per la città di Palermo (+3,5%).

Per quanto riguarda le **rispettive province**, si osserva che nel 2021 tutte le otto province analizzate presentano variazioni positive: Genova (+45,7%), Palermo (+43,9%), Roma (+39,5%), Bologna (+34,4%), Torino (+33,9%), Milano (+31,6%), Napoli (+31%) e Firenze (+27%).

Nel quarto trimestre del 2021, si sono registrate 36.239 transazioni con una variazione del +15,1%. Nello specifico si rilevano variazioni positive, rispetto allo stesso trimestre del 2020, su

tutte le province: Palermo (+26,6%), Napoli (+19,7%), Bologna (+18,9%), Genova (+18,7%), Torino (+16,9%), Roma (+16,7%), Milano (+10,7%) e Firenze (+9,9%).

Per quanto riguarda i **prezzi**, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, il 2021 ha visto un lieve rialzo dei prezzi rispetto al semestre precedente segnando un +0,5% nelle otto grandi città.

I **tempi medi di vendita** nel secondo semestre del 2021 nelle grandi città sono in lieve calo, su una media di 4,2 mesi, rispetto ai 4,4 del primo semestre del 2021 con uno **sconto** in fase di chiusura delle trattative stabile all'11%.

La **tipologia contrattuale** prevalente rimane quella ordinaria di lungo periodo, anche se in alcune città, quale Roma, prevale la tipologia del canone concordato.

In questo contesto anche i canoni, mediamente più elevati per la prima tipologia, risultano equilibrarsi in alcuni contesti cittadini, come Palermo e Roma.

Se il contributo al volume totale derivante dalle locazioni è da attribuirsi prevalentemente al Nord Italia, Roma rimane la città ad incidere maggiormente a livello nazionale, seguita da Milano.

Le tendenze in atto suggeriscono che gli ambiti di maggiore interesse, oltre al PRS (Private Rented Sector) saranno il Co-Living, Short renting, Micro living, Senior housing e student housing. Per quanto riguarda le potenzialità del residenziale a reddito, tra le città che potrebbero essere nel radar degli investitori, si segnalano: Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Firenze e Verona, ciascuna con una sua specificità.

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

Rispetto alle inevitabili conseguenze della pandemia, secondo l'esperienza di Santandrea Luxury Houses, il mercato degli immobili di pregio ha nel complesso tenuto.

Il secondo semestre del 2021 ha visto un lieve rialzo per le residenze di pregio rispetto al primo semestre. Per quanto riguarda i prezzi, si è avuta una crescita per Milano (+2,7%) e per Roma (+2,4%). Napoli (+1,3%). Stabili invece Genova, Firenze e Torino.

I tempi medi di vendita sono intorno ai 4-6 mesi per Milano, 5 mesi a Genova, 4-5 mesi a Torino, 6-7 mesi per Firenze e Napoli e 6-8 mesi per Roma. Gli sconti in sede di chiusura delle trattative sono intorno al 13% a Napoli, 9-10% per Milano, Roma e Genova; lievemente più bassi a Torino e Firenze (7%).

## I. b Mutui

### La domanda di mutui

Nel 2021 la domanda di mutui registra una lieve flessione del -0,2% rispetto all'anno precedente. Questo andamento risente del calo delle surroghe che ha caratterizzato il 2021, rispetto ad un 2020 che ha invece registrato un trend positivo di tale tipologia.

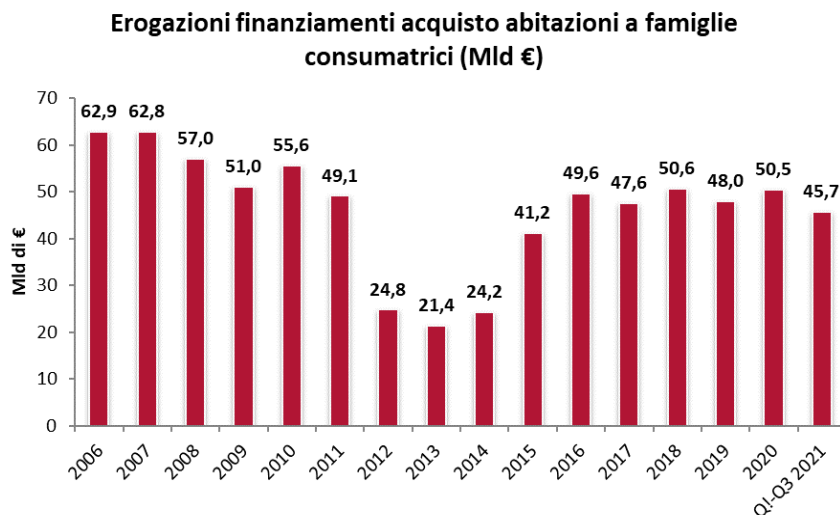
Nel 2021 il ticket medio delle richieste di mutuo è stato di 153.584 euro, in crescita del +5% rispetto al 2020 in cui è stato pari a 146.331 euro. Oltre che nell'aumento della liquidità richiesta, il ticket medio nel 2021 è maggiore rispetto al 2020 in virtù di tassi di interesse ancora bassi, per cui le famiglie sono orientate a richiedere un importo più alto per acquisto della propria abitazione.

A livello di durata prevalgono i mutui di 25-30 anni, che coprono circa il 75% delle richieste.

### I dati relativi alle erogazioni

A livello di erogazioni, i dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici, hanno segnalato nei primi nove mesi del 2021 un totale di 45,7 Mld di euro, +30% rispetto allo stesso periodo del 2020. Nel dettaglio si tratta di 14,7 Mld di euro nel primo trimestre 2021, 16,6 Mld di euro nel secondo e 14,4 Mld di euro nel terzo trimestre.

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

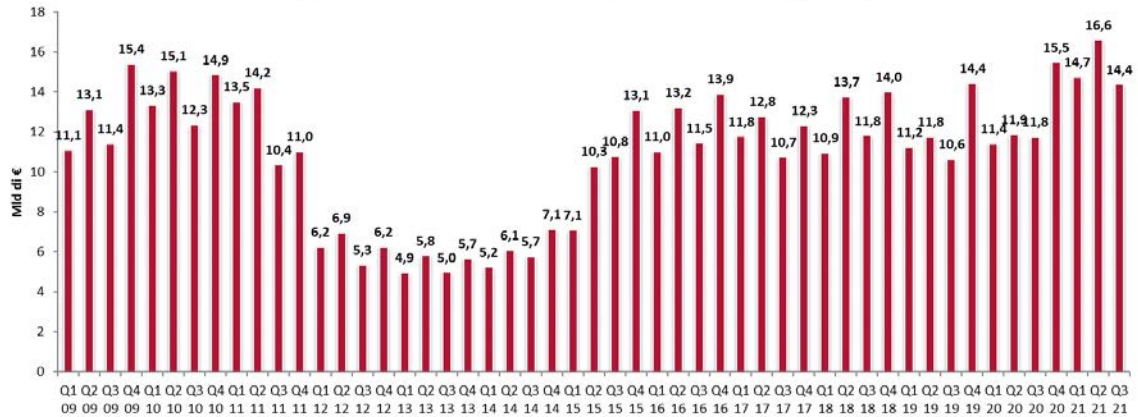


Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Settembre 2021  
Base informativa pubblica Banca D'Italia. \*Il dato 2021 si riferisce ai primi nove mesi.

Osservando le variazioni tendenziali registrate per trimestri emerge come a partire dal Q2 del 2015 si sono registrate variazioni positive per tutti i trimestri considerati, invertendo il trend negativo precedente, fino al Q1 2017, da cui si è invertita la tendenza, ripresentando variazioni negative, per poi ritornare positive dal Q2 2018. Escludendo la parentesi negativa del Q2-Q3 2019, le variazioni sono state positive dal Q4 2019.

## Erogazioni finanziamenti oltre il breve termine per acquisto abitazioni a famiglie consumatrici

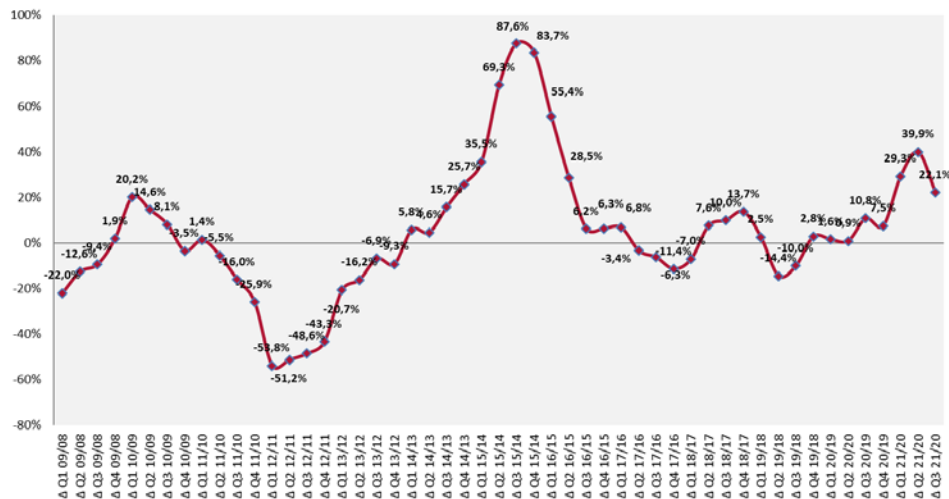
**Erogazioni finanziamenti a famiglie consumatrici (Mld €)**



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Settembre 2021  
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

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

**VARIAZIONE TENDENZIALE EROGAZIONI FINANZIAMENTI TRIMESTRALI PER ACQUISTO ABITAZIONI A FAMIGLIE CONSUMATRICI**



Fonte: Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia - Dati aggiornati Settembre 2021  
Base informativa pubblica Banca D'Italia.

## Rapporto Loan to Value

Secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni Banca d'Italia, nel **quarto trimestre 2021** il rapporto tra ammontare del mutuo e valore dell'immobile (Ltv) è stato pari al **77,9%**, in aumento dello +0,1% rispetto al trimestre precedente e del +1,6% rispetto allo stesso trimestre 2020 (76,7%).



*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Banca D'Italia*

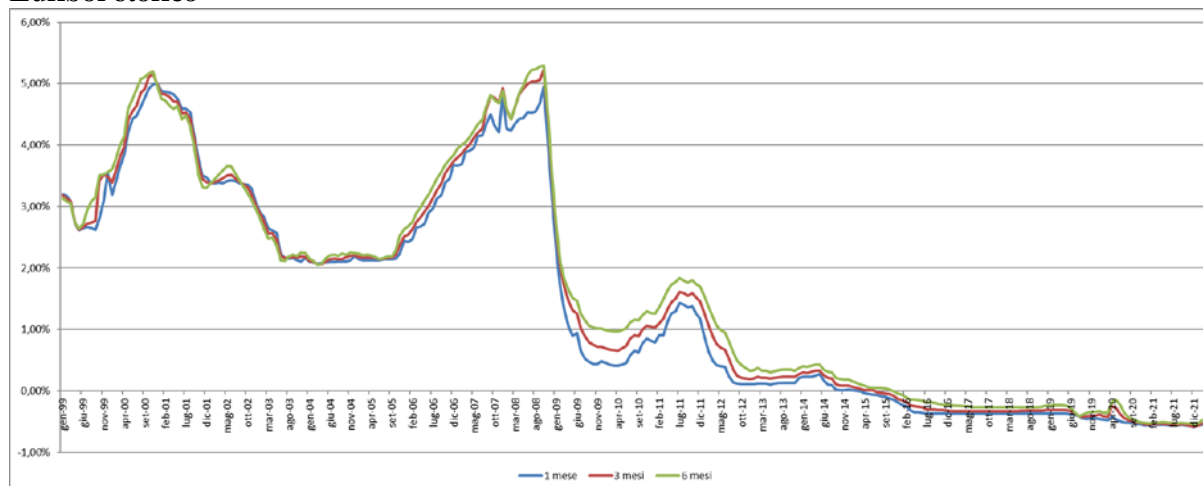
Dalla prima ondata di liquidità di dicembre 2011 da parte della BCE, gli Euribor che regolano i prestiti variabili si sono notevolmente ridotti. Guardando i successivi passaggi, dopo la decisione della BCE del luglio 2012 di abbassare i **tassi di interesse** di un quarto di punto, portando il tasso di riferimento a quota 0,75%, l'Euribor è sceso ulteriormente: all'inizio di maggio 2013 la decisione della BCE di tagliare i tassi di interesse, portandoli allo 0,50%, l'ulteriore taglio a novembre, che ha fissato i tassi allo 0,25% e il taglio dei tassi allo 0,15% stabilito nel giugno 2014. Il taglio relativo al mese settembre 2014 ha portato i tassi allo 0,05%, mentre nel marzo 2016 il tasso è stato fissato allo 0,00%.

Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali	Data inizio validità
0,00%	18/09/2019
0,00%	16/03/2016
0,05%	10/09/2014
0,05%	10/09/2014
0,15%	11/06/2014
0,25%	13/11/2013
0,50%	08/05/2013
0,75%	11/07/2012
1,00%	14/12/2011
1,25%	09/11/2011
1,50%	13/07/2011
1,25%	13/04/2011
1,00%	13/05/2009

Fonte Banca D'Italia

Guardando nello specifico la dinamica degli Euribor, si osserva come dal 2015 si siano posizionati in territorio negativo, arrivando a febbraio 2022 ad essere pari al **-0,55%** per la scadenza a un mese e a **-0,53%** per quella a tre mesi.

### Euribor storico



Elaborazioni ufficio studi Gabetti

Per quanto riguarda l'Eurirs, tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, il tasso a 10 anni si posizionava allo 0,76%, mentre a 15 anni allo 0,90% al 7/03/2021.

### I. c Trend di mercato

Il 2021 è stato caratterizzato dall'impegno dell'Eurozona nel raggiungere almeno i livelli di crescita pre-Pandemia, attraverso una politica della BCE che ha continuato ad iniettare liquidità a tassi d'interesse bassissimi e ha stimolato i prestiti bancari alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione. Per il primo semestre 2022, soprattutto alla luce delle contingenze legate alla crescita dell'inflazione e alla guerra in Ucraina che stanno provocando un repentino innalzamento generale dei prezzi, si prevede un semestre caratterizzato da tassi d'interesse fluttuanti, con uno scenario che può subire variazioni mensilmente.

A livello di compravendite si prevede una crescita, in un contesto di lieve aumento dei prezzi, salvo non si verifichi un netto peggioramento della situazione geopolitica.

In previsione del 2022, un altro fattore da prendere in considerazione sull'andamento del mercato residenziale e creditizio è il vantaggio fiscale del **Superbonus 110%** (previsto con il Decreto Rilancio 19 maggio 2020 e confermato con le relative proroghe con l'emanazione della legge di Bilancio 2021) che supporta gli interventi di efficientamento energetico negli edifici residenziali e funge da stimolo alla domanda di abitazioni usate da riqualificare anche con ricorso a credito. Per contro, il repentino aumento del costo delle materie prime potrebbe impattare sui lavori di ristrutturazione e sull'attività edilizia in generale.

Si segnala inoltre l'impatto della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni, le detrazioni per gli interventi di riqualificazione energetica, il bonus facciate e il bonus verde, a cui si aggiungono il bonus arredamento ed elettrodomestici.



Si prevede che il residenziale sia sempre più in target degli **investitori** e, in linea con i nuovi comportamenti di consumo e vita, si prevede una crescita in termini di interesse, legata alle nuove forme di abitare multifamily, quali co-living, service apartment, oltre che per il senior living.

## II. MERCATO CORPORATE

### II. a SETTORE TERZIARIO

Nel corso del 2021, il settore terziario (uffici e studi privati) ha registrato a livello nazionale un totale di 12.419 transazioni, +30,7% rispetto al 2020. Nel dettaglio, il 59% delle transazioni sono state registrate al Nord, il 21% in Centro e il 20% al Sud.

ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2021)												
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>NTN</b>	Val. Ass.	14.095	10.407	9.282	8.800	8.728	9.726	10.370	9.997	10.544	9.504	12.419
	Var. %		-26,2%	-10,8%	-5,2%	-0,8%	11,43%	6,6%	-3,6%	5,5%	-9,9%	30,7%

*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

**ANDAMENTO NTN TERZIARIO - UFFICI - ITALIA (2011 - 2021)**



*Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

A livello annuale, nel 2021 le performance sono positive in tutte e tre le macro aree: +27,7% il Nord, +26,2% il Centro e +45,7% il Sud.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2021 si sono registrate 3.948 transazioni, con una variazione del +4,3% rispetto allo stesso periodo del 2020. Nelle tre macro aree si rilevano le seguenti variazioni: +1,2% il Nord, -2,3% il Centro e +24,3% il Sud.

Macroarea	COMPARTO UFFICI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2021 - Q4 2021)					COMPARTO UFFICI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
<b>Nord</b>	1.700	1.849	1.448	2.364	<b>7.361</b>	52,8%	59,2%	25,6%	1,2%	27,7%
<b>Centro</b>	542	676	512	811	<b>2.541</b>	52,6%	99,5%	4,6%	-2,3%	26,2%
<b>Sud</b>	502	763	479	773	<b>2.517</b>	36,8%	142,4%	12,8%	24,3%	45,7%
<b>Italia</b>	<b>2.744</b>	<b>3.288</b>	<b>2.439</b>	<b>3.948</b>	<b>12.419</b>	49,5%	81,2%	18,0%	4,3%	30,7%



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

Nel 2021 si sono rilevate un totale di 4.219 transazioni, generando una variazione del +17,7% rispetto al 2020. In particolare, si sono registrate crescite in tutte le province ad eccezione della provincia di Roma (-4,7%) e di Genova (-1,7%). La provincia di Palermo registra un +59,6%, Napoli +35,1%, Firenze +31%, Milano +22%, Bologna +21,3% e Torino +15,7%.

COMPARTO TERZIARIO - UFFICI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2021 - Q4 2021)						COMPARTO TERZIARIO - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
ROMA	135	208	125	259	726	-41,8%	98,4%	-47,7%	-20,1%	-4,7%
MILANO	545	449	355	477	1.826	87,5%	32,4%	33,6%	-20,7%	22,0%
TORINO	100	130	67	93	389	56,3%	152,1%	-25,2%	-29,8%	15,7%
GENOVA	18	39	27	45	129	-47,0%	100,0%	-26,0%	1,0%	-1,7%
NAPOLI	47	108	50	86	292	6,8%	197,2%	-0,8%	10,1%	35,1%
PALERMO	69	50	33	93	245	91,5%	93,4%	16,7%	46,9%	59,6%
BOLOGNA	58	81	57	151	347	8,7%	9,6%	-8,6%	56,7%	21,3%
FIRENZE	50	68	57	91	266	6,9%	108,3%	38,3%	10,7%	31,0%
<b>TOTALE</b>	<b>1.021</b>	<b>1.133</b>	<b>770</b>	<b>1.295</b>	<b>4.219</b>	<b>52,6%</b>	<b>65,7%</b>	<b>-4,8%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>17,7%</b>

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

## Rendimenti e canoni Q4 2021

YIELDS (%) Q4 2021	
	PRIME
CBD-Centro	4,25%
Semicentro	6,00%
Periferia	7,00%
Hinterland	7,50%

YIELDS (%) Q4 2021	
	PRIME
CBD-Centro	4,75%
Semicentro	6,50%
Eur	6,50%
Periferia	7,80%

RENT €/mq/a - Q4 2021		
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	490	610
PN BD	470	550
Centro	405	480
Semicentro	330	430
Periferia	220	310
Hinterland	170	230

RENT €/mq/a - Q4 2021		
	AVERAGE RENT	PRIME RENT
CBD	350	450
Centro	310	390
Semicentro	260	300
Eur	270	350
Periferia	140	210

Fonte: Ufficio Studi Gabetti

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

A **Milano** il *prime rent* registrato al Q4 2021 è di 610 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente. Si precisa che i canoni "*prime*" subirebbero variazioni al ribasso in considerazione di eventuali incentivi (es. *free rent*, *step-up* ecc.).

Rispetto al trimestre precedente i rendimenti (lordi) sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Milano intorno al 4,25%.

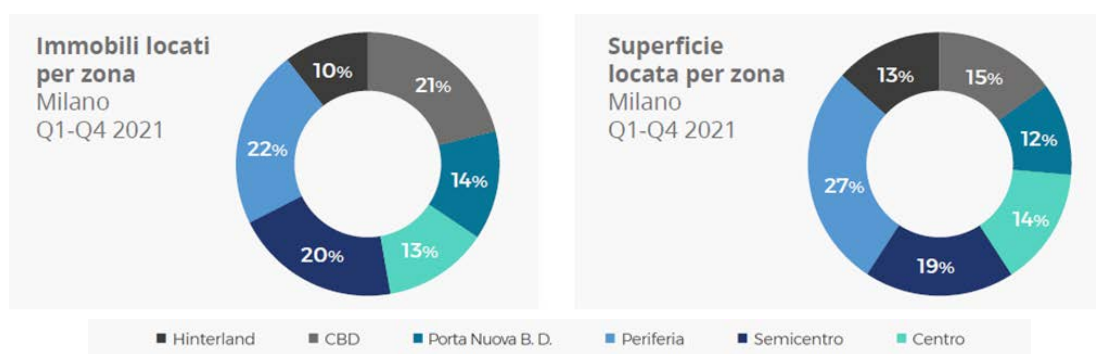
A **Roma** il *prime rent* delle locazioni avvenute al Q4 2021 è di 450 €/mq/anno, dato in aumento rispetto a quello rilevato nel trimestre precedente.

*Nota bene: la macroarea periferia racchiude anche i sottomercati Nuova Fiera di Roma, East Inner Gra e South-East Inner Gra.*

I valori dei rendimenti *prime* (lordi) rispetto al trimestre precedente sono rimasti sostanzialmente stabili, con un Prime Yield nella zona centrale di Roma intorno al 4,75%.

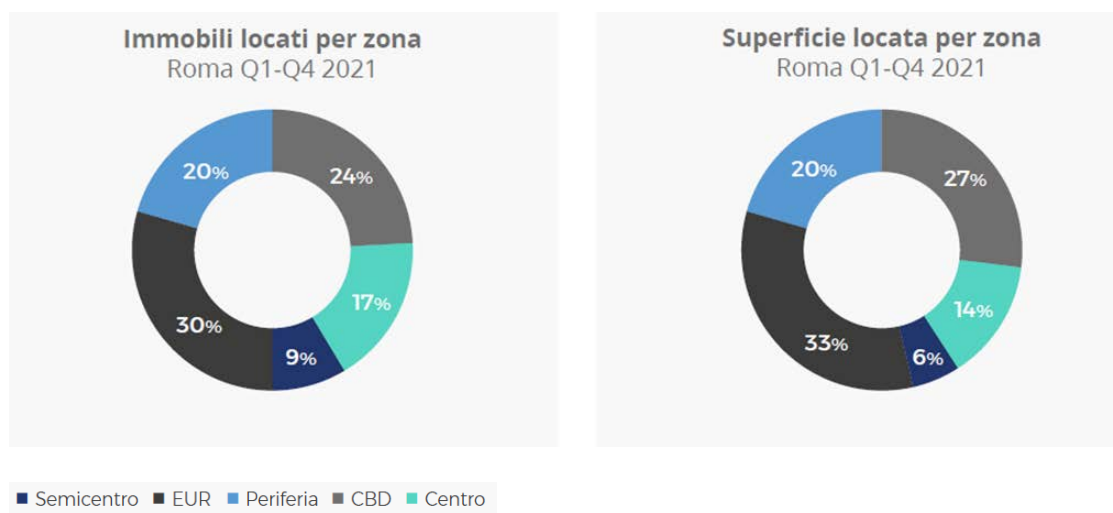
## Take Up

A **Milano**, il *take up* stimato nel Q1-Q4 2021 è stato di circa 376.300 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), in aumento del +27% rispetto al 2020. In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata in Periferia (22%), seguono il CBD (21%) e il Semicentro (20%). In termini di superficie locata, la Periferia rappresenta ancora la quota più sostanziosa (27%), a seguito di una transazione cielo-terra di circa 20.000 mq rilevata nel Q2 2021; seguono il Semicentro con il 19% del totale, grazie ad un pre-let di circa 12.000 mq, e il CBD con il 15%.



Il *take up* a **Roma** al Q1-Q4 2021 è stato di poco inferiore a 138.400 mq (considerando i principali operatori ed una quota frammentata tra operatori minori), dato in aumento del +15% rispetto al 2020. È necessario, tuttavia, sottolineare che per la città di Roma la quota di mercato attribuita ad operatori non istituzionali può essere considerata maggiore rispetto al mercato di Milano.

In termini di numero di contratti chiusi, la quota maggiore si è registrata nell'EUR (30%) seguita dal CBD (24%) e dalla Periferia (20%). In termini di superficie troviamo in testa sempre la zona EUR con il 33% seguito dal CBD con il 27% del totale della superficie locata.



### Trend di mercato

Pur registrando ancora un assorbimento totale nei mercati di Milano e Roma, inferiore al 2019, gli Uffici si sono confermati nel 2021 la prima asset class in Italia in termini di investimenti capital market. L'emergenza sanitaria ha accelerato il processo già in atto riguardo alla necessaria modernizzazione degli immobili. Considerando che lo smart working presumibilmente proseguirà in forma ibrida anche nel post emergenza è prevedibile una contrazione dei metri quadrati complessivi degli uffici che verrà però in parte recuperata dalle nuove esigenze dettate dal distanziamento sociale.

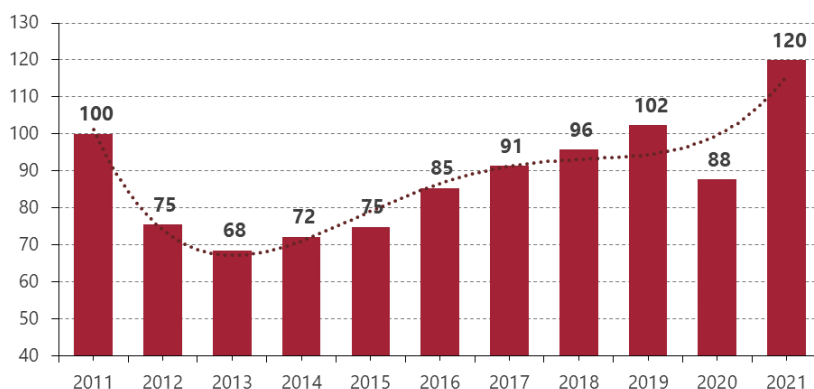
### II. b SETTORE COMMERCIALE

Nel corso del 2021, il settore commerciale (negozi e laboratori) ha registrato a livello nazionale un totale di 36.984 transazioni, +36,9% rispetto al 2020.

Nel dettaglio, il 49% del totale delle transazioni sono state registrate al Nord, il 28% al Sud e il restante 23% al Centro.

ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2021)												
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>NTN</b>	Val. Ass.	30.829	23.256	21.108	22.236	23.053	26.299	28.170	29.508	31.534	27.024	36.984
	Var. %		-24,6%	-9,2%	5,3%	3,7%	14,1%	7,1%	4,7%	6,9%	-14,3%	36,9%

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

**ANDAMENTO NTN NEGOZI E LABORATORI ITALIA (2011 - 2021)**


*Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

Nel 2021 si registrano dati in aumento in tutte le macro aree rispetto al 2020: +39,1% il Nord, +37,9% il Centro e +32,2% il Sud.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2021 si sono registrate 11.379 transazioni, con una variazione del +18,3% rispetto allo stesso periodo del 2020. Nelle tre macro aree si rilevano le seguenti variazioni positive: +20% il Nord, +16,8% il Centro e +16,6% il Sud.

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2021 - Q4 2021)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE MACRO AREE				
Macroarea	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
<b>Nord</b>	3.932	4.742	3.809	5.707	<b>18.189</b>	40,0%	94,8%	23,9%	20,0%	39,1%
<b>Centro</b>	1.814	2.257	1.845	2.577	<b>8.494</b>	30,9%	88,8%	34,6%	16,8%	37,9%
<b>Sud</b>	2.206	2.741	2.259	3.095	<b>10.300</b>	27,0%	97,1%	12,5%	16,6%	32,2%
<b>Italia</b>	<b>7.953</b>	<b>9.740</b>	<b>7.913</b>	<b>11.379</b>	<b>36.984</b>	<b>34,1%</b>	<b>94,0%</b>	<b>22,6%</b>	<b>18,3%</b>	<b>36,9%</b>

*Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

Complessivamente, le **province delle otto principali città** hanno segnato nel 2021 una crescita del +32,7% rispetto all'anno precedente, per un totale di 12.933 transazioni. Si rilevano variazioni positive in tutte le principali province del territorio nazionale: Firenze (+46,4%), Napoli (+38,9%), Bologna (+37%), Milano e Torino (entrambe con +33,2%), Genova (+31,7%), Roma (+25,7%) e Palermo (+23,2%).

COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2021 - Q4 2021)						COMPARTO NEGOZI E LABORATORI - TASSO TENDENZIALE PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
ROMA	602	694	666	851	2.813	26,3%	49,4%	47,8%	0,6%	25,7%
MILANO	865	1.066	828	1.184	3.943	36,9%	91,6%	14,5%	13,0%	33,2%
TORINO	412	477	307	500	1.696	40,6%	89,0%	-2,6%	21,2%	33,2%
GENOVA	96	150	135	150	530	6,8%	120,0%	52,5%	-4,1%	31,7%
NAPOLI	364	523	348	477	1.712	41,4%	32,4%	3,1%	15,4%	38,9%
PALERMO	131	150	137	151	569	7,9%	101,8%	19,1%	-0,1%	23,2%
BOLOGNA	143	190	135	274	743	19,6%	46,1%	6,6%	65,8%	37,0%
FIRENZE	206	257	178	287	927	31,8%	75,1%	15,5%	62,4%	46,4%
<b>TOTALE</b>	<b>2.818</b>	<b>3.507</b>	<b>2.735</b>	<b>3.874</b>	<b>12.933</b>	<b>31,4%</b>	<b>82,9%</b>	<b>18,3%</b>	<b>15,0%</b>	<b>32,7%</b>

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

## Trend di mercato

Seppure il settore del commercio sia stato tra i comparti che più ha subito gli impatti della Pandemia a causa delle restrizioni imposte alle attività commerciali, una leggera svolta è evidente dall'introduzione dell'uso del green pass che ha permesso un ritorno alla normalità sia sugli orari di apertura delle attività che su una graduale frequentazione dei locali. In particolare modo la possibilità di ritornare a viaggiare grazie alla "certificazione verde" sta permettendo in maniera graduale un ritorno del turismo internazionale che inevitabilmente è correlato a questo comparto. Il settore retail per risollevarsi dovrà puntare alla "trasformazione digitale" promossa dal PNRR, che dovrà essere improntata in un'ottica di omnicanalità, passando dal canale fisico a quello on-line a seconda delle esigenze del cliente.

Si può quindi confermare una stabilizzazione dei canoni e solo in alcuni casi ad una molto timida ma lenta ripresa dei valori.

Nei prossimi mesi, in base all'evoluzione degli eventi legati alla guerra in Ucraina, potrà essere più chiaro il riflesso a lungo termine sul comparto commerciale.

## II. c SETTORE PRODUTTIVO

Nel corso del 2021, il settore produttivo ha registrato a livello nazionale un totale di 15.162 transazioni, +41,6% rispetto al 2020.

Nel dettaglio, il 66% del totale delle transazioni è stato registrato al Nord, il 17% al Sud e il restante 17% al Centro.

ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2021)												
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
NTN	Val. Ass.	12.407	9.977	9.114	9.512	9.252	11.193	12.053	12.130	12.181	10.710	15.162
	Var. %		-19,6%	-8,6%	4,4%	-2,7%	21,0%	7,7%	0,6%	0,4%	-12,1%	41,6%

## ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2021)



Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2021 si registrano dati in aumento rispetto all'anno precedente: +41,9% il Nord, +38,7% il Centro e +43,2% il Sud.

A livello trimestrale, nel quarto trimestre del 2021 si rilevano 5.192 transazioni, dato in crescita rispetto allo stesso periodo del 2020 (+17,6%). Nelle tre macro aree si rileva la maggiore crescita al Nord (+20,1%), seguono il Sud (+15,5%) e il Centro (+10,3%).

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2021 - Q4 2021)						COMPARTO PRODUTTIVO TASSO TENDENZIALE				
Macroarea	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
<b>Nord</b>	1.830	2.445	2.317	3.490	<b>10.082</b>	36,5%	84,6%	51,1%	20,1%	41,9%
<b>Centro</b>	482	675	481	871	<b>2.509</b>	63,2%	79,3%	38,5%	10,3%	38,7%
<b>Sud</b>	491	718	532	831	<b>2.572</b>	53,8%	93,1%	38,0%	15,5%	43,2%
<b>Italia</b>	<b>2.803</b>	<b>3.837</b>	<b>3.329</b>	<b>5.192</b>	<b>15.162</b>	<b>43,3%</b>	<b>85,1%</b>	<b>47,0%</b>	<b>17,6%</b>	<b>41,6%</b>

Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate

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

Complessivamente, le province hanno segnato nel 2021 un aumento del +44,1% rispetto al 2020, con un totale di 3.418 transazioni.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2021 - Q4 2021)						COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE				
Province	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Tot 2021	Δ Q1 21/20	Δ Q2 21/20	Δ Q3 21/20	Δ Q4 21/20	Δ 21/20
<b>ROMA</b>	73	109	71	107	<b>360</b>	94,9%	143,4%	39,7%	-10,6%	<b>42,2%</b>
<b>MILANO</b>	228	303	307	453	<b>1.291</b>	48,2%	91,4%	66,1%	55,1%	<b>63,6%</b>
<b>TORINO</b>	131	223	155	242	<b>751</b>	9,0%	101,3%	34,5%	-11,6%	<b>21,1%</b>
<b>GENOVA</b>	17	20	24	26	<b>87</b>	65,2%	5,8%	9,1%	-16,1%	<b>5,6%</b>
<b>NAPOLI</b>	48	58	47	80	<b>234</b>	59,3%	122,5%	14,2%	57,5%	<b>57,3%</b>
<b>PALERMO</b>	11	13	12	19	<b>55</b>	175,0%	81,5%	41,2%	36,0%	<b>63,6%</b>
<b>BOLOGNA</b>	56	143	100	148	<b>448</b>	23,7%	157,1%	67,2%	27,0%	<b>61,1%</b>
<b>FIRENZE</b>	26	46	50	70	<b>192</b>	18,9%	-16,1%	41,4%	25,9%	<b>14,5%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>590</b>	<b>915</b>	<b>767</b>	<b>1.147</b>	<b>3.418</b>	<b>39,4%</b>	<b>92,0%</b>	<b>48,0%</b>	<b>20,1%</b>	<b>44,1%</b>

*Elaborazioni Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia delle Entrate*

## Trend di mercato

Vista la tendenza della domanda online in crescita, grazie ad una maggiore permanenza all'interno dell'abitazione, sia nel tempo libero che durante l'attività lavorativa, si conferma anche nei prossimi mesi una costante crescita del settore. Per soddisfare le richieste in continuo aumento, l'intera filiera e-commerce si dovrà organizzare aumentando l'efficienza e la rapidità. In questo contesto diventa strategico l'avvicinamento della merce al consumatore finale. Anche questo settore, per stare al passo con i tempi, dovrà sfruttare la "transizione digitale e verde" promossa dal PNRR, in modo tale da ridurre il gap che penalizza l'Italia rispetto al resto dell'Europa. Questa si presenta, dal punto di vista economico, come un'occasione per integrare sempre di più i settori della produzione e della logistica del nostro Paese.

Ci si aspetta sul medio e lungo periodo una costante crescita di interesse da parte degli investitori. Si stimano canoni e rendimenti stabili o in lieve miglioramento.



---

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

---

**GRUPPO GABETTI**



## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
<b>AGENCY e CORPORATE SERVICES</b>		
Ricavi da attività di agency	16.921	10.264
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	26.517	23.462
Altri proventi	511	392
Costi e spese operative	-40.121	-33.527
<b>EBITDA AGENCY e CORPORATE SERVICES - (A)</b>	<b>3.828</b>	<b>591</b>
<b>REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>		
Ricavi network franchising immobiliare	14.248	9.475
Ricavi network condominio e tec	100.313	15.173
Ricavi network finanziario	8.325	5.890
Altri proventi	332	266
Costi e spese operative	-107.828	-26.778
<b>EBITDA REAL ESTATE NETWORK SERVICES - (B)</b>	<b>15.390</b>	<b>4.026</b>
<b>EBITDA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>-272</b>	<b>1.204</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>18.946</b>	<b>5.822</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-270</b>	<b>-450</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>18.676</b>	<b>5.371</b>
Ammortamenti	-2.625	-2.864
Accantonamenti	-515	-391
Svalutazioni	-3.213	-1.810
Rivalutazioni	0	0
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-6.354</b>	<b>-5.065</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>12.322</b>	<b>306</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-81	-142
Proventi finanziari	24	32
Oneri finanziari	-539	-447
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-596</b>	<b>-557</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>11.726</b>	<b>-251</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>508</b>	<b>-401</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>12.234</b>	<b>-652</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>-3.917</b>	<b>-329</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>8.317</b>	<b>-981</b>

<b>GRUPPO GABETTI</b>		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2021	31.12.2020
Crediti finanziari	1.394	2.160
Debiti per imposte sul reddito	-546	-102
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	16.168	6.532
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>17.016</b>	<b>8.590</b>
Imposte anticipate e differite	4.304	2.939
Immobilizzazioni immateriali nette	9.518	9.290
Immobilizzazioni materiali nette	7.135	4.622
Partecipazioni	979	1.048
Altre attività	195	235
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>22.131</b>	<b>18.134</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.060	-1.922
Fondi a lungo termine	-2.223	-2.223
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>34.864</b>	<b>22.579</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	5.718	14.297
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-8.252	-9.689
Debiti finanziari a medio/lungo termine	10.723	2.951
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>8.189</b>	<b>7.559</b>
Capitale e riserve di terzi	4.244	769
Patrimonio netto del Gruppo	22.431	14.251
<b>Totale</b>	<b>34.864</b>	<b>22.579</b>

## RISULTATI CONSOLIDATI E ANDAMENTO DELLE AREE DI BUSINESS

### *Analisi dei risultati*

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare italiano del 2021 ha evidenziato un forte rimbalzo del 35,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +34% nel settore Residenziale e +42% nel mercato degli Usi diversi) che era stato segnato dalla crisi sanitaria. Se da un lato il rimbalzo era prevedibile a seguito del calo registrato nel periodo di lockdown del 2020, dall'altro i dati mostrano una crescita anche rispetto ai dati pre pandemia del 2019 favoriti dai bassi tassi d'interesse sui finanziamenti e dagli incentivi fiscali che spingono la domanda di abitazioni oggetto di interventi di efficientamento energetico.

Nel corso del 2021 l'emergenza sanitaria è continuata, la cosiddetta "Terza Ondata" è stata in parte attenuata e tenuta sotto controllo dalle Autorità Governative grazie al susseguirsi dei vari provvedimenti emanati dagli Enti preposti che hanno limitato gli spostamenti e soprattutto grazie all'avvio della massiccia campagna vaccinale della popolazione.

Il Gruppo ha monitorato costantemente l'evoluzione della pandemia facendo rispettare in modo rigoroso da parte di tutto il personale del Gruppo le misure sanitarie per la prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 emanate da Governo e Regioni; sono continuate le periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire, soprattutto nei primi mesi, lo smart-working laddove necessario (uffici condivisi); le riunioni "a distanza" (con significativi risparmio di costo e tempo) sono diventate sempre più parte della cultura aziendale e ciò permarrà anche una volta che sarà terminata questa emergenza sanitaria. A partire da settembre il lavoro in presenza è tornato ad essere la "normalità" a livello di Gruppo.

Nel corso del 2021 tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo, rispettando i protocolli sanitari Covid, sono stati regolarmente aperti.

A partire dal 15 ottobre 2021 in conformità al decreto legge n. 127/2021 l'accesso a tutte le sedi di tutte le società del Gruppo è consentito solo con l'esibizione del Green Pass in corso di validità per tutti i dipendenti e collaboratori del Gruppo.

Negli eventi rilevanti dell'esercizio è presente un paragrafo dedicato all'emergenza Covid.

In tale contesto, i ricavi operativi del Gruppo al 31 dicembre 2021 ammontano ad euro 167,2 milioni, in fortissima crescita (+157%) rispetto ad euro 64,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

A partire dal 2021 nell'esposizione del conto economico gestionale per la parte sopra l'EBITDA è stata adottata una diversa riclassificazione delle linee di business, più coerente con l'attuale organizzazione aziendale, con la suddivisione tra "Agency e Corporate Services" che include le società Gabetti Agency, Patrigest ed Abaco e la linea di business "Real Estate Network Services" che include le società franchisor immobiliari (a marchio Gabetti, Grimaldi e Professionecasa), le altre reti Gabetti Condominio, Gabetti Tec (insieme Gabetti Lab) e Monety.



Al 31 dicembre 2021 in crescita i ricavi di entrambe le linee di business ed in particolare del Real Estate Network Services grazie soprattutto all'andamento del network condominio e tec (Gabetti Lab) che opera nel settore molto attuale delle riqualificazioni energetiche (ecosismabonus 110%), i cui ricavi sono passati da euro 15,2 milioni del 2020 ad euro 100,3 milioni del 2021 ed hanno influito anche nella crescita dei ricavi del network franchising immobiliare dove sono presenti per euro 4,3 milioni.

In ogni caso rispetto al 2020 che evidenziava un andamento fortemente disomogeneo nei diversi settori, colpiti in misura differente dalla crisi dovuta dalla pandemia, al 31 dicembre 2021 **tutti i settori sono risultati positivi ed in crescita, sia a livello di ricavi sia a livello di marginalità (EBITDA).**

Al 31 dicembre 2021 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro **18,9 milioni**, più che triplicato rispetto ad euro 5,8 milioni del 2020.

In miglioramento entrambe le linee di business: l'Agency e Corporate Services grazie alla costante crescita di Patrigest ed al recupero dell'Agency diretta (settore nel 2020 tra i più penalizzati) e soprattutto la linea Real Estate Network Services con la crescita della segnalazione finanziaria (grazie anche all'acquisizione di Mutuisi avvenuta a metà 2020) e soprattutto con la vigorosa crescita dei ricavi relativi alle riqualificazioni energetiche, anche grazie agli incentivi particolarmente favorevoli introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%).

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro 12,3 milioni, in netta crescita rispetto al 31 dicembre 2020 pari ad euro 0,3 milioni per gli effetti derivanti dal miglioramento dell'EBITDA sopra evidenziati; in crescita è risultata la svalutazione crediti pari ad euro 3,2 milioni, rispetto ad euro 1,8 milioni del 2020, principalmente collegata all'aumento del volume di ricavi ed alla gestione dei mutui NPL.

Al 31 dicembre 2021 l'accantonamento al fondo rischi è stato pari ad euro 0,5 milioni, in leggera crescita rispetto ad euro 0,4 milioni dell'anno precedente.

I costi operativi pari ad euro 147,9 milioni sono aumentati del 145% rispetto al 31 dicembre 2020 (pari ad euro 60,3 milioni) essendo strettamente collegati alla crescita del volume di ricavi, che peraltro sono aumentati in modo più che proporzionale (+ 157%). La crescita è avvenuta in entrambi i settori, in particolare nel settore Real Estate Network Services per i costi variabili collegati ai ricavi derivanti dalle riqualificazioni energetiche.

Nel dettaglio per linea di business, l'EBITDA Agency e Corporate Services al 31 dicembre 2021 è stato pari ad euro 3,8 milioni, in forte miglioramento rispetto ad euro 0,6 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In forte recupero è risultata l'Agency diretta, tra le più penalizzate nel corso del 2020 dalla pandemia, con ricavi che nel 2021 sono aumentati del 71%. Tutti i settori hanno registrato performance positive, nel dettaglio: *Santandrea* +54%, *Corporate* +78%, *Portfolio M.* +34% e soprattutto *Home Value* +101%. L'EBITDA torna ad essere positivo ed è in forte crescita pari ad euro 1,2 milioni (euro -2,1 milioni del 2020).

Al 31 dicembre 2021 si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di *Abaco*, con ricavi operativi in crescita del 10% rispetto al 2020, grazie all'*Audit*, al settore *Loans* e soprattutto ad *Abaco Engineering* (società di Ingegneria nata nel 2019 come spin off da *Abaco*) con ricavi pari ad euro 3.221 mila, rispetto ad euro 134 mila del 2020; in riduzione invece è risultato il *Property* e soprattutto il *Facility* (nel 2020 erano presenti alcune lavorazioni straordinarie). A livello di EBITDA, pari ad euro 1,5 milioni rispetto ad euro 2,3 milioni dell'anno precedente, vi è una leggera contrazione per una maggiore incidenza dei costi variabili, a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business e per una crescita nei costi fissi legata al rafforzamento della struttura operativa necessaria a supportare i volumi di ricavo; inoltre nel 2020 era presente il risparmio derivante dal ricorso alla cassa integrazione per i dipendenti.

I ricavi di *Patrigest* sono risultati in crescita del 36% rispetto all'anno precedente, a dimostrazione della corretta strada intrapresa dall'azienda che già dagli ultimi 2 esercizi è tornata a lavorare direttamente nell'ambito dell'attività di esperto indipendente che in passato rappresentava il core business con effetti positivi anche a livello di EBITDA che è tornato ad essere positivo, pari ad Euro 0,2 M, rispetto ad euro -0,2 M del 2020.

L'EBITDA della linea di business Real Estate Network Services è risultato pari ad euro 15,4 milioni, in fortissimo incremento rispetto ad euro 4,0 milioni del 31 dicembre 2020.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, che conta 1.245 contratti al 31 dicembre 2021, in crescita di nr. 25 contratti netti rispetto a fine 2020.

Al 31 dicembre 2021, grazie alle sinergie con *Gabetti Lab*, sono presenti euro 4,3 milioni di ricavi relativi a segnalazioni di riqualificazione energetica effettuate da agenzie affiliate ai marchi detenuti da *Tree Re*. Inoltre l'azienda ha ulteriormente ampliato l'offerta dei servizi offerti alle agenzie affiliate tramite la vendita dei pacchetti "toolbox", attività partita a fine 2020 e che nel corso del 2021 è stata sempre più arricchita e ampliata. L'EBITDA a fine 2021 è stato pari ad euro 2,7 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 2,3 milioni del 2020.

Sempre più importante è l'apporto di *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). In forte espansione sono risultate entrambe le reti: al 31 dicembre 2021 la rete *Gabetti Condominio* ha raggiunto n. 336 affiliati (n. 214 al 31 dicembre 2020) che gestiscono circa 25 mila condomini, mentre la rete *Gabetti Tec* ha raggiunto n. 818 tra tecnici, professionisti e imprese (n. 707 al 31 dicembre 2020).

Al 31 dicembre 2021 i ricavi di *Gabetti Lab* sono stati pari ad euro 100,3 milioni, in crescita molto rilevante rispetto ad euro 15,2 milioni del 2020 con un EBITDA pari ad euro 12,2 milioni, rispetto ad euro 1,7 milioni dell'anno precedente. Il business della riqualificazione energetica su cui *Gabetti Lab* è impegnata e che il Gruppo presidia da diversi anni è una delle attività più rilevanti per la ripresa stessa del paese e rappresenta un elemento importante per il Gruppo e per le imprese appartenenti a tutte le reti affiliate, sia immobiliari che tecniche. Al 31 dicembre 2021 sono stati gestiti lavori di riqualificazione energetica per circa 1,4 miliardi di euro.

Al 31 dicembre 2021 risulta in forte crescita anche l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso Monety, società controllata da *Tree Real Estate* ed operativa dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi.

In data 1 marzo 2021 si è completata la fusione per incorporazione di Mutuisi S.r.l (società acquisita in data 20 maggio 2020) in Monety S.r.l., i cui effetti contabili e fiscali sono decorsi a partire dal 1° gennaio 2021. Al 31 dicembre 2021 i ricavi per segnalazione finanziaria sono stati pari ad euro 8,3 milioni, in forte incremento rispetto ad euro 5,9 milioni del 31 dicembre 2020; anche l'EBITDA, pari ad euro 0,3 milioni, è risultato in miglioramento ed in turnaround rispetto alla perdita di euro -0,2 milioni del 2020.

L'EBITDA della capogruppo è stato pari ad euro -0,3 milioni, inferiore rispetto ad euro +1,2 milioni del 2020, dovuto a maggiori costi di consulenza esterna (legale ed assistenza contrattualistica) collegata all'esternalizzazione di alcune funzioni di staff effettuata nel 2020, a costi di consulenza relativi alla chiusura dell'accordo di ristrutturazione ed a maggiori costi variabili collegati ai risultati positivi di Gruppo; inoltre nel 2020 erano presenti importanti risparmi derivanti dal ricorso alla CIG ed alla riduzione dei compensi dei collaboratori/amministratori e, soprattutto, un provento non ripetibile di euro 0,4 milioni derivante da un rimborso assicurativo.

Al 31 dicembre 2021 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 -0,3 milioni, in miglioramento rispetto a quello dell'esercizio precedente pari ad euro -0,45 milioni prevalentemente collegato a minori costi di consulenza legale.

**L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 18,7 milioni, in deciso miglioramento rispetto ad euro 5,4 milioni del 31 dicembre 2020.**

Al 31 dicembre 2021 la voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 6,4 milioni, di cui euro 1,8 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'applicazione del principio contabile IFRS 16 (valore sostanzialmente allineato al 2020) è risultata in crescita rispetto ad euro 5,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 2,6 milioni in leggera diminuzione rispetto al 31 dicembre 2020 e maggiori svalutazioni di crediti commerciali, pari ad euro 3,2 milioni, rispetto ad euro 1,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, a seguito dei maggiori ricavi ed alla gestione dei mutui NPL.

Al 31 dicembre 2021 sono inoltre presenti accantonamenti al fondo rischi e oneri pari ad euro 0,5 milioni (euro 0,4 milioni al 30 settembre 2020).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta pari ad euro -0,6 milioni, allineata rispetto allo scorso esercizio, e comprende principalmente gli interessi sui finanziamenti soci e verso gli istituti bancari per 0,2 milioni, gli oneri derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per euro 0,2

milioni, il rientro dei costi ammortizzati relativi all'accordo di ristrutturazione per euro 0,1 milioni e la svalutazione delle partecipate Wikicasa S.r.l. ed Npls Re\_Solutions S.r.l. per euro 0,5 milioni al netto della rivalutazione della partecipata G Rent che dal 28 maggio 2021 è stata quotata al mercato AIM della Borsa Italiana (ora Euronext Growth Milan); l'aumento di capitale collegato alla quotazione ha portato ad un plusvalore di euro 0,4 milioni (compresa la perdita pro-quota del 2021) rispetto al valore di carico della partecipazione.

Al 31 dicembre 2021 presenti imposte positive per Euro 0,5 milioni rispetto ad Euro -0,4 milioni del 2020 derivanti principalmente dall'iscrizione di imposte anticipate nette per Euro 1,4 milioni calcolate sulla base dei risultati previsti a budget nel 2022.

**Al 31 dicembre 2021 il Risultato Netto del Gruppo Gabetti è stato pertanto pari ad euro +8,3 milioni** (già considerati gli utili di competenza di terzi per euro 3,9 milioni), contro la perdita di euro 1 milione del 31 dicembre 2020, risultato condizionato dalla situazione pandemica. L'andamento conferma il continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni; sicuramente i risultati del 2021 sono influenzati positivamente da Gabetti Lab e dalle lavorazioni inerenti le riqualificazioni energetiche, in ogni caso anche senza tale effetto il risultato sarebbe stato in deciso miglioramento rispetto all'anno precedente.

L'effetto economico complessivo del 2021 derivante dall'applicazione del principio contabile IFRS 16 è stato pari ad euro +3 mila (euro -154 mila al 31 dicembre 2020), derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 1.957 mila, maggiori ammortamenti per euro 1.798 mila e maggiori oneri finanziari per euro 156 mila.

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

## **AGENCY e CORPORATE SERVICES**

L'attività di Agency e Corporate Services che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest) al 31 dicembre 2021 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 3.828 mila, in miglioramento rispetto ad euro 591 mila del 2020.

I ricavi operativi della linea di business, pari ad euro 43.438 mila, risultano in crescita del 29% rispetto ad euro 33.727 mila del 31 dicembre 2020.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per tipologia dei ricavi tipici della linea di business *Agency e Corporate Services*:



Tipologia	12/2021	12/2020	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	5.579	3.624	1.955	54%
Home Value	5.253	2.618	2.635	101%
Corporate	4.957	2.789	2.168	78%
Portfolio M.	1.132	848	284	33%
Professionecasa dirette	0	385	-385	-100%
<b>TOT. RICAVI DA AGENCY DIRETTA</b>	<b>16.921</b>	<b>10.264</b>	<b>6.657</b>	<b>65%</b>
Abaco	23.374	21.153	2.221	10%
Patrigest	3.143	2.310	833	36%
<b>TOT. RICAVI CONSULENZA E SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI</b>	<b>26.517</b>	<b>23.463</b>	<b>3.054</b>	<b>13%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>43.438</b>	<b>33.727</b>	<b>9.711</b>	<b>29%</b>

### *Intermediazione immobiliare diretta*

L'attività di intermediazione svolta dal Gruppo in via diretta si riferisce ai settori Luxury (a marchio Santandrea), Home Value (Frazionamenti e Cantieri), Corporate e Portfolio Management.

A completamento di un percorso volto allo sviluppo della rete, le agenzie dirette di Professionecasa (Milano, Roma, Verona) sono state cedute ai manager già titolari di quote di minoranza a fine 2020, mentre Professionecasa Torino e Cagliari sono state fuse per incorporazione in Professionecasa S.p.A in data 1 maggio 2021 con decorrenza degli effetti contabili e fiscali dall'1 gennaio 2021.

I ricavi della rete diretta (euro 16.921 mila al 31 dicembre 2021, +65% rispetto ad euro 10.264 mila del 31 dicembre 2020) evidenziano un andamento positivo in tutti i settori, nel dettaglio: *Luxury Santandrea* +54%, *Home Value* +101%, *Corporate* +78% e *Portfolio M.* +33%. A dicembre 2020 erano presenti anche i ricavi operativi derivanti dalle *Professionecasa Dirette* per euro 385 mila.

L'EBITDA dell'Agency diretta pari ad euro 1.240 mila risulta in miglioramento rispetto alla perdita di euro 2.147 mila di dicembre 2020 (oltre ad euro -333 mila relative alle pcasa dirette); quest'attività è stata tra le più penalizzate dalla pandemia e dalla chiusura forzata delle agenzie imposte dal lockdown nel 2020.

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

Al 31 dicembre 2021 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.



*Consulenze e Servizi Tecnici immobiliari*

Abaco

I ricavi operativi sono stati pari ad euro 23.374 mila rispetto ad euro 21.153 mila del 31 dicembre 2020 (+10%). In miglioramento l'*Audit* +6%, il *Loans* +10% e soprattutto Abaco Engineering (società di Ingegneria nata nel 2019 come spin off da Abaco) con ricavi pari ad euro 3.221 mila, rispetto ad euro 134 mila del 2020; da quest'ultima società il Gruppo si aspetta un'importante crescita anche nei prossimi anni soprattutto grazie ai lavori collegati a temi molto attuali quali "ecobonus" e "sismabonus".

In riduzione risulta invece il *Facility* -24% (per alcune lavorazioni straordinarie venute meno) ed il *Property* (-16%).

L'EBITDA è stato pari ad euro 1.495 mila, contro euro 2.289 mila di dicembre 2020 per una maggiore incidenza dei costi variabili, a seguito della diversa composizione delle marginalità dei settori di business e per maggiori costi fissi legati al rafforzamento della struttura operativa necessaria a supportare i maggiori volumi di ricavo, oltre all'aumento dei riaddebiti effettuati dalla capogruppo. Inoltre nel 2020 era presente l'importante beneficio derivante dal ricorso alla cassa integrazione per i dipendenti.

Patrigest

I ricavi sono stati pari ad euro 3.143 mila, in decisa crescita (+36%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare e grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, già dal 2019 è tornata ad operare direttamente come esperto indipendente (attività che in passato rappresentava il core business dell'azienda). L'EBITDA al 31 dicembre 2021 è tornato positivo (pari ad euro +157 mila) rispetto alla perdita di euro -333 mila del 31 dicembre 2020.

*Costi e spese operative*

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Agency e Corporate Services al 31 dicembre 2021 è stato pari ad euro 40.121 mila, in crescita (+20%) rispetto ad euro 33.527 mila del 2020 a seguito soprattutto del maggior volume di ricavi ed all'aumento dei riaddebiti dei servizi corporate da parte della capogruppo; inoltre nel 2020 il ricorso alla cassa integrazione aveva ridotto il costo del personale dipendente.

## REAL ESTATE NETWORK SERVICES

La linea di business Real Estate Network Services che comprende la rete franchising immobiliare (Gabetti, Grimaldi, Professionecasa), la rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec (insieme Gabetti Lab) e il network finanziario relativo alla segnalazione di prodotti finanziari (Monety) al 31 dicembre 2021 ha complessivamente evidenziato un EBITDA pari ad euro 15.390 mila, in significativa crescita rispetto ad euro 4.026 mila di dicembre 2020.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per tipologia dei ricavi tipici della linea di business *Real Estate Network Services*:

Tipologia/ Rete	12/2021	12/2020	DELTA	DELTA %
RICAVI NETWORK FRANCHISING IMMOBILIARE	14.249	9.475	4.774	50%
RICAVI NETWORK GABETTI CONDOMINIO E TEC	100.313	15.173	85.140	561%
RICAVI NETWORK FINANZIARIO	8.325	5.890	2.435	41%
<b>TOTALE RICAVI OPERATIVI REAL ESTATE NETWORK SERVICES</b>	<b>122.887</b>	<b>30.538</b>	<b>92.349</b>	<b>302%</b>

### *Network franchising immobiliare*

Al 31 dicembre 2021 risultano sottoscritti n. 1.245 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	31/12/2021 Contratti sottoscritti	31/12/2020 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	674	665
Professionecasa	337	319
Grimaldi Franchising Immobiliare	234	236
<b>TOTALE</b>	<b>1.245</b>	<b>1.220</b>

Nel corso del 2021 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising* cresciuta nel complesso di n. 25 contratti netti rispetto a fine 2020; al 31 dicembre 2021 sono stati sottoscritti n. 116 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi a conferma della forte attrattività degli stessi nel mercato di riferimento.

A livello di rete si segnala la forte dinamicità del brand *Professionecasa* che è in continua crescita; al 31 dicembre 2021 ha raggiunto le n. 337 zone contrattuali con la sottoscrizione di n. 47 contratti di affiliazione. Inoltre a partire dal mese di giugno sono presenti i primi n. 6 contratti “business” con l’obiettivo di sviluppare una rete dedicata e specializzata nel mercato immobiliare “non residenziale”.

La rete Gabetti registra una leggera crescita mentre la rete Grimaldi una leggera riduzione di punti rispetto a fine 2020, frutto anche di una scelta di puntare sulla qualità e sulla redditività; a partire da gennaio 2022 per queste due reti, così come avvenuto in precedenza su Professionecasa, sarà prevista la creazione di strutture dedicate e specializzate per ciascuna rete e non più strutture condivise, favorendo così anche una maggiore crescita e sviluppo dei punti, oltre ad una forte spinta verso una “Brand Identity” specifica, connotata da elementi fortemente distintivi.

I tre brand hanno sviluppato nel corso del 2020 e ancor di più nel 2021 un nuovo metodo operativo e nuovi strumenti che consentono alle agenzie di lavorare anche a distanza. Vi è stato anche un rilevante miglioramento a livello tecnologico che ha portato alla crescita di agenzie 4.0.

Tree Re ha lanciato a fine 2020 un nuovo servizio innovativo denominato “toolbox”, ovvero una “suite” di strumenti e convenzioni con l’obiettivo di promuovere l’uso del digitale all’interno delle agenzie affiliate; tale servizio è stato ulteriormente migliorato nel corso del 2021 ed ulteriormente arricchito grazie ad un’importante convenzione sottoscritta a luglio 2021 con i portali di annunci “Immobiliare.it” e “Subito.it” che si aggiunge all’agenzia virtuale plus, al market report ed al portale Wikicasa, già partner del Gruppo. Al 31 dicembre 2021 sono oltre 550 i contratti relativi al nuovo toolbox.

Nel corso del 2021 sono state anche potenziate le attività della scuola di formazione, Tree RE Academy, avvalendosi sia di formatori esterni specializzati, sia di formatori interni rappresentati da esperti e qualificati professionisti, che hanno permesso un rapido salto di qualità delle nostre imprese affiliate.

E’ 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. Il Grimaldi Store è un flagship moderno, strutturato attraverso il modello del coworking e dello sharing di servizi. Al 31 dicembre 2021 risultano in essere n. 5 contratti, con l’obiettivo di aprire n. 40 store in cinque anni.

I ricavi operativi da franchising, relativi alle 3 reti, Gabetti, Grimaldi, Professionecasa sono stati pari ad euro 14.249 mila, in crescita del 50% rispetto ad euro 9.475 mila del 2020. Nel 2021 sono presenti euro 4.323 mila di ricavi relativi a segnalazioni di lavori di riqualificazioni energetiche (anche senza questa voce i ricavi sarebbero stati comunque in crescita del 5%).

L’EBITDA al 31 dicembre 2021 è stato pari ad euro 2.681 mila, in linea con quello del 2020 pari ad euro 2.267 mila.

#### *Network condominio e tec*

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).

In forte espansione entrambe le reti, al 31 dicembre la rete Gabetti Condominio ha raggiunto n. 336 affiliati (n. 214 al 31 dicembre 2020) che gestiscono circa 25 mila condomini mentre la rete Tec ha raggiunto n. 818 tra tecnici/professionisti/impresе (n. 707 al 31 dicembre 2020).

Al 31 dicembre 2021 i ricavi operativi di Gabetti Lab per la parte relativi ai compensi corrisposti dalla rete Gabetti Condominio e Gabetti Tec sono stati pari ad euro 1.897 mila, in forte aumento rispetto ad euro 999 mila del 2020; in notevole incremento sono risultati soprattutto i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come “General Contractor” nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 98.416 mila, rispetto ad euro 14.174 mila dello stesso periodo dello scorso anno; quest’attività ha beneficiato fortemente degli incentivi fiscali introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%). Al 31 dicembre 2021 sono stati gestiti lavori di riqualificazione energetica per circa 1,4 miliardi di euro.

L’EBITDA al 31 dicembre 2021 è pertanto pari ad euro 12.164 mila, rispetto ad euro 1.741 mila del 2020.

#### *Network finanziario*

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 sfrutta al meglio il potenziale derivante dal territorio; dal 20 maggio 2020 è stata acquisita la società Mutuisi (controllata al 100% da Monety), che in data 1 marzo 2021 è stata fusa per incorporazione in Monety S.r.l.. Gli effetti contabili e fiscali sono decorsi a partire dal 1° gennaio 2021.

Al 31 dicembre 2021 i ricavi operativi sono stati pari ad euro 8.325 mila in crescita del 41% rispetto ad euro 5.890 mila del 2020 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di circa 345 milioni di euro (263 milioni di euro l’anno precedente), grazie anche all’apporto di Mutuisi.

L’EBITDA al 31 dicembre 2021 è stato pari ad euro 303 mila, in miglioramento ed in tournaround rispetto ad euro -163 mila dell’anno precedente; con la fusione delle due società avvenuta a marzo 2021 sono cominciate a manifestarsi sinergie ed economie di scala con impatti positivi sui margini.

La rete commerciale dei mediatori al 31 dicembre 2021 è pari a n. 149 unità (n. 141 al 31 dicembre 2020). 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 e spese operative*

L’ammontare complessivo dei costi e delle spese operative della linea di business Real Estate Network Services al 31 dicembre 2021 risulta pari ad euro 107.828 mila, in netta crescita rispetto ad euro 26.778 mila del 2020, dovuta ai maggiori costi variabili collegati alla crescita dei

volumi, in particolare ai ricavi collegati ai progetti di riqualificazione energetica; in crescita, seppur meno rilevante, i riaddebiti dei servizi corporate da parte della capogruppo.

## CAPOGRUPPO

Al 31 dicembre 2021 l'EBITDA della capogruppo è stato negativo per 272 mila, contro un saldo positivo di euro 1.204 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, a seguito di maggiori costi di consulenza esterna (legale ed assistenza contrattualistica) collegata all'esternalizzazione di alcune funzioni di staff effettuata nel 2020, oltre che a costi di consulenza relativi alla chiusura dell'accordo di ristrutturazione ed a premi variabili collegati ai risultati positivi di Gruppo. Inoltre, nel 2020 erano presenti saving importanti derivanti dal ricorso alla CIG ed alla riduzione dei compensi dei collaboratori/amministratori e soprattutto un provento non ripetibile di euro 386 mila derivante da un rimborso assicurativo.

## ALTRI BUSINESS

Al 31 dicembre 2021 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 270 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in miglioramento rispetto ad euro - 450 mila del 31 dicembre 2020, legato principalmente a minori costi per consulenze legali.

## STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### *Patrimonio Netto*

Al 31 dicembre 2021 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 22.431 mila (euro 14.251 mila al 31 dicembre 2020), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 4.244 mila (euro 769 mila al 31 dicembre 2020) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 26.675 mila (euro 15.020 mila al 31 dicembre 2020).

### *Totale Indebitamento Finanziario*

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario consolidato del Gruppo "contabile", ossia comprensivo della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e quella "effettiva", senza quest'ultimo effetto, redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa, riclassificata sulla base di esigenze gestionali:

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2021	31.12.2020
A - Disponibilità liquide	115	100
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	6.441	7.233
C - Altre attività finanziarie correnti	1.696	2.356
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>8.252</b>	<b>9.689</b>
E - Debito finanziario corrente	-3.923	-11.790
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-200	-869
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-4.123</b>	<b>-12.659</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>4.129</b>	<b>-2.970</b>
I - Debito finanziario non corrente	-6.000	-819
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-6.000</b>	<b>-819</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16</b>	<b>-1.871</b>	<b>-3.789</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.595	-1.638
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-4.723	-2.132
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-6.318</b>	<b>-3.770</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-8.189</b>	<b>-7.559</b>

L'indebitamento finanziario netto "contabile" del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2021 ammonta ad euro 8,2 milioni, composto per euro 4,1 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 6,0 milioni non correnti al netto di euro 8,3 milioni di liquidità, oltre ad euro 6,3 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 1,9 milioni che si è praticamente dimezzato rispetto ad euro 3,8 milioni del 31 dicembre 2020, grazie principalmente alla generazione di cassa a livello operativo.

L'indebitamento non corrente al 31 dicembre 2021 include l'importo di euro 6 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. destinato al soddisfacimento delle esposizioni debitorie dei creditori derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione Debiti rimborsati interamente il 30 giugno 2021; tale contratto prevede la possibilità di un'erogazione massima di euro 13 milioni.

I debiti finanziari correnti pari ad euro 3,9 milioni comprendono debiti per euro 3,7 milioni relativi alla stipula di un contratto di Factoring, oltre all'ultima tranche, pari ad euro 0,25 milioni, relativi all'acquisizione di Mutuisi S.r.l.

Nell'indebitamento finanziario corrente sono inoltre compresi euro 0,2 milioni relativi agli interessi annuali sul finanziamento soci a medio/lungo termine.

Si precisa che al 31 dicembre 2021, sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell'ESMA in materia di obblighi di informativa, nell'indebitamento finanziario non sono stati esposti euro 0,3 milioni di crediti finanziari non correnti (euro 0,4 milioni al 31 dicembre 2020).

Al 30 giugno 2021 è stato interamente rimborsato il debito residuo relativo all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 pari ad euro 11,9 milioni (comprensivo degli interessi maturati nel 2020) oltre ad euro 1,1 milioni relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment; a luglio sono stati inoltre rimborsati euro 26 mila di interessi maturati nel 1° semestre 2021.

Al 31 dicembre 2021 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano euro 0,9 milioni per crediti di firma e carte di credito.

## RICONCILIAZIONE SCHEMI GESTIONALI CON SCHEMI CIVILISTICI

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

## INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE

### Indicatori economici

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2021	31/12/2020
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	37%	"negativo"
	Patrimonio netto di Gruppo del periodo		
EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization)		18.676	5.371
EBIT (earnings before interest and tax)		12.322	306

*Indicatori Patrimoniali (o di solidità)*

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2021	31/12/2020
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto di Gruppo	0,13	0,20
	Patrimonio Netto di Gruppo+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto del Gruppo - Attività Immateriali	12.913	4.952

*Indicatori di liquidità*

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2021	31/12/2020
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	0,08	0,25
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	1,15	1,08
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	4.123	12.659
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	6.000	819
	(C) Disponibilità liquide a attività finanziarie	-8.252	-9.689
	(D) Crediti finanziari non correnti	0	0
	<b>(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)</b>	<b>1.871</b>	<b>3.789</b>

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



## INFORMAZIONI PER GLI AZIONISTI

### *Principali dati per azione*

I dati vengono ottenuti sottraendo dal numero delle azioni che compongono il Capitale Sociale il numero medio delle azioni proprie detenute dalla Capogruppo (nessuna azione detenuta nel 2021 così come nel 2020).

	31.12.2021	31.12.2020
Cash Flow per azione (1)	-0,014	0,009
Risultato per azione (2)	0,138	-0,016
Dividendo per azione	0	0
Patrimonio netto per azione (3)	0,37	0,24
Prezzo ufficiale per azione	1,97	0,628
Capitalizzazione (Euro ml)	119	38

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

### *Azioni*

Al 31 dicembre 2021 la Società non detiene azioni proprie in portafoglio.

### *Azionariato*

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio degli azionisti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'Art. 120 del TUF e da altre informazioni a disposizione della Società.

Dati al 25/03/2022

Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
<b>MARCEGAGLIA HOLDING</b> - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	32,5%
<b>ALESSANDRO GATTI</b> - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	15,9%
<b>GIACOMO DI BARTOLO</b>	10,0%



## LE PERSONE

Al 31 dicembre 2021 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	31/12/2021	31/12/2020
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.	52	49
GABETTI AGENCY S.p.A.	42	45
PATRIGEST S.p.A.	13	12
ABACO TEAM S.p.A.	80	78
ABACO ENGINEERING S.r.l.	3	0
TREE REAL ESTATE S.r.l.	14	14
PROFESSIONECASA S.p.A. *	2	3
MONETY S.r.l. *	19	23
GABETTI LAB S.r.l.	29	8
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>254</b>	<b>232</b>

\*I dati di Mutuisi e di Professionecasa Torino al 31 dicembre 2020 sono stati inseriti rispettivamente in Monety e in Professionecasa. Le fusioni per incorporazione di Mutuisi in Monety e di Professionecasa Torino in Professionecasa sono avvenute con decorrenza rispettivamente 1 marzo 2021 e 1 maggio 2021 (effetti contabili e fiscali per entrambe dall'1 gennaio 2021)

	31/12/2021	31/12/2020
DIRIGENTI	16	14
QUADRI	26	26
IMPIEGATI	179	160
PORTIERI	33	32
<b>TOTALE PERSONALE DIPENDENTE</b>	<b>254</b>	<b>232</b>

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 112 collaboratori autonomi (n. 104 unità a fine esercizio 2020) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 45 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 40 collaboratori a fine esercizio 2020); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 14 collaboratori autonomi (n. 9 risorse a fine esercizio 2020); in *Patrigest S.p.A.* operano n. 11 collaboratori autonomi (n. 5 collaboratori a fine 2020), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 15 collaboratori autonomi (n. 11 collaboratori a fine 2020), in *Monety S.r.l.* operano n. 3 collaboratori autonomi e n. 149 consulenti del credito (n. 1 collaboratore e n. 141 consulenti del credito a fine 2020), in *Gabetti Lab S.r.l.* operano n. 12 collaboratori autonomi (n. 2 unità a fine esercizio 2020).

## LA FORMAZIONE

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

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

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

Tree Real Estate adotta un Sistema di Gestione per la Qualità internazionale ISO 9001:2015 che delinea le modalità per raggiungere alte prestazioni mettendo in atto processi che consentono di migliorare l'efficienza operativa a tutti i livelli.

ISO 9001:2015 è lo standard più diffuso al mondo, perché è in grado di assicurare la qualità dei processi, garantendo alle organizzazioni un vantaggio competitivo e il successo del business.

I vantaggi dello standard ISO 9001:2015:

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

L'obiettivo è garantire:

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

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

La sorveglianza della certificazione effettuato in data 15/02/2022 ha confermato che le procedure di Tree Real Estate Academy sono conformi al sistema di gestione anche in relazione ai risultati di audit.

La scuola di formazione Tree RE Academy ha svolto nel 2021 più di 200 corsi di formazione, a partire dall'ambito metodologico, commerciale, motivazionale e tecnico. L'emergenza sanitaria italiana e le conseguenti misure hanno ristretto le modalità di erogazione della formazione, ma nonostante questo l'aggiornamento costante è stato sempre molto apprezzato dagli operatori sul territorio.

Negli ultimi mesi del 2021 ci sono stati diversi cambiamenti organizzativi e sono state prese decisioni rilevanti per la formazione del 2022 a seguito di considerazioni e analisi sulla necessità che ogni singolo brand in franchising torni ad essere autonomo sia per dare valore centrale ad ogni marchio sia per semplificare la riconducibilità al brand in qualsiasi ambito .

Si ritiene infatti che sia importante creare differenze di prodotti e servizi per mettere al centro il valore le differenze e le peculiarità di ogni singolo brand.

Tutto questo si traduce anche in una maggiore autonomia nella formazione con la definizione di 3 scuole che nel corso del 2022 avranno specificità e autonomia soprattutto per corsi commerciali e sui servizi, mentre verrà mantenuta trasversalità per quanto riguarda i corsi tecnici.

L'anno 2022 sarà considerato un anno di transito per questo nuovo modello organizzativo della formazione che sarà supportato, in base all'andamento, da procedure più specifiche

Il nuovo modello formativo del 2022 sarà articolato come segue:

- **GABETTI FRANCHISING ACADEMY**: scuola di formazione per il franchising degli affiliati Gabetti
- **GRIMALDI BUSINESS INSTITUTES** : scuola di formazione per il Franchising degli affiliati Grimaldi
- **ONE ACADEMY**, la nuova scuola di formazione di Professionecasa

Tree Re Academy riconosciuta ormai come la scuola che mette in campo un know how collaudato, continuerà a gestire il coordinamento della formazione.

## **RICERCA E SVILUPPO**

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

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

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

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

In particolare, l'Ufficio Studi:

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

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

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

## **RELAZIONE SULLA POLITICA IN MATERIA DI REMUNERAZIONE E SUI COMPENSI CORRISPOSTI**

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

## **PROCEDURA PER LE OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE**

La procedura per le operazioni con parti correlate approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 18 giugno 2021 ed in vigore dal 1° luglio 2021 è pubblicata sul sito Internet della Società all'indirizzo [www.gabettigroup.com](http://www.gabettigroup.com).

## **IMPAIRMENT TEST**

Al 31 dicembre 2021 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 Mutuisi), interamente allocati alla CGU ("*cash generating unit*") Tree Real Estate; tali importi sono invariati



rispetto allo scorso anno in quanto il *test d'impairment* non ha evidenziato necessità di svalutazioni.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Npls Re\_Solutions S.r.l. pari ad euro 235 mila (euro 397 mila al 31 dicembre 2020), tale valore è stato oggetto di svalutazione sulla base del *test d'impairment*.

Per la *disclosure* legata alla valutazione dei *test d'impairment*, svolti in ottemperanza delle disposizioni previste dallo IAS 36, si rimanda alla successiva Nota nr. 2 delle "Note Esplicative".

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

### *Accordo di ristrutturazione dei debiti*

Gli affidamenti ricevuti dal Gruppo erano disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, il quale prevedeva che il debito residuo categoria B, al 31 dicembre 2020 pari ad euro 11,9 milioni (comprensivo degli interessi 2020) venisse rimborsato in un'unica soluzione il 31 dicembre 2020, mentre il debito categoria A (salvo gli interessi 2020 pari ad euro 23 mila) era stato già integralmente convertito in capitale a fine 2020.

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, quindi anche le scadenze previste nell'Accordo di Ristrutturazione del Gruppo sono slittate in avanti di 6 mesi.

In data 18 giugno 2021 il Gruppo ha sottoscritto un finanziamento soci con l'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. destinato all'integrale e finale soddisfacimento delle esposizioni debitorie dei creditori derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione Debiti scadenti il 30 giugno 2021. Il finanziamento soci (di massimi euro 13 milioni) ha una durata pari a 7 anni, un tasso di interesse pari al 3% annuo e una commitment fee pari allo 0,2% annuo. Il rimborso della quota interessi é prevista il 31 gennaio di ogni anno a decorrere dal 31 gennaio 2022.

Ai fini della chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione Debiti e della verifica circa il fatto che la Società fosse in grado di sostenere il proprio business e adempiere alle obbligazioni derivanti dal finanziamento soci sottoscritto con l'azionista Marcegaglia Investments S.r.l., è stata predisposta dalla società di consulenza "PGS Consulenti S.r.l." una comfort letter, rilasciata in data 16 giugno 2021 da cui si evidenzia, preso atto dell'attuale situazione economica-patrimoniale del Gruppo nonché della ragionevolezza dei dati previsionali per il periodo 2021-2023 sottesi alla sostenibilità del Finanziamento, che il Gruppo mostra un "progressivo miglioramento del proprio percorso di risanamento, posizionandosi ad un livello economico patrimoniale adeguato" e che le proiezioni future "appaiono ragionevoli ed in grado di

consentire al Gruppo di giungere e mantenere una situazione economico/patrimoniale equilibrata”.

In data 30 giugno 2021 il Gruppo ha provveduto a rimborsare il debito residuo di categoria B e i relativi interessi 2020 (compresi quelli relativi al debito categoria A integralmente convertito a fine 2020) mentre gli interessi relativi al 1° semestre 2021 sono stati liquidati i primi giorni di luglio; inoltre, sempre in data 30 giugno 2021 il Gruppo ha provveduto a rimborsare anticipatamente anche le rate pari ad euro 1,14 milioni relative alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment.

**Alla luce di quanto sopra si è completato l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti consentendo pertanto il risanamento del Gruppo e la conclusione dell'assoggettamento alla procedura di cui all'articolo 182-bis Legge Fallimentare.**

Alla data del 31 dicembre 2021 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

#### *Rischi connessi alla liquidità disponibile ed all'indebitamento finanziario*

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2021 il Gruppo ha stimato una generazione di cassa operativa positiva per euro 8,6 milioni, al netto di euro -1,5 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale ed euro -1,8 milioni derivante dalla gestione partecipazioni.

Considerato inoltre che al 31 dicembre 2021 il Gruppo Gabetti dispone di euro 6,6 milioni di cassa e di euro 1,7 milioni di attività finanziarie prontamente liquidabili, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto per i 12 mesi successivi alla data del 31 dicembre 2021, comprensivo dei debiti finanziari correnti.

I debiti finanziari correnti sono quasi interamente riferiti a debiti sorti nei confronti di Ifitalia S.p.A in relazione ad un contratto di Factoring (pro-solvendo), stipulato a fine 2021, limitatamente alla società Gabetti Lab S.r.l., per i crediti vantati nei confronti di un cliente su operazioni legate al business “ecobonus/superbonus”.

Inoltre, il Gruppo dispone del finanziamento soci pari a massimi euro 13 milioni, sottoscritto in data 18 giugno 2021 che risulta utilizzato al 31 dicembre 2021 per circa Euro 6 milioni.

Si segnala infine che nei primi mesi del 2022 il Gruppo ha ottenuto un finanziamento per supportare la crescita di due società: Abaco Team e Gabetti Franchising. L'operazione si è perfezionata con un istituto di credito italiano con il supporto di Azimut Direct.

Il finanziamento ottenuto, dell'importo di euro 6,5 milioni è assistito da Garanzia SACE ed ha una durata di 5 anni. I proventi serviranno a sostenere i piani strategici di Abaco Team e Gabetti Franchising.



Questa operazione di direct lending è stata la prima di un programma di più ampio respiro a cui la Direzione Finanziaria del Gruppo sta lavorando per dare maggiore autonomia finanziaria e maggiori risorse a disposizione delle varie società del Gruppo. Tale operazione segnala inoltre la capacità del Gruppo di ottenere un merito di credito positivo ed il ritorno sul mercato del debito.

In ogni caso, l'andamento finanziario del Gruppo è strettamente correlato all'andamento dei risultati economici e un possibile peggioramento di essi, derivante dal perdurare della pandemia da Covid e da conseguenze negative, al momento difficilmente stimabili, della crisi internazionale derivante dallo scoppio della guerra in Ucraina, potrebbero influenzare negativamente la capacità finanziaria del Gruppo.

#### *Rischi connessi ai risultati economici*

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

Il risultato del 2021 è stato influenzato positivamente da Gabetti Lab e dalle lavorazioni inerenti le riqualificazioni energetiche che dovrebbero proseguire anche nel 2022, grazie alla conferma degli incentivi fiscali (110%), inoltre l'anno 2021 è stato limitatamente toccato dalla pandemia da Covid 19 che è stata prontamente contenuta grazie anche alla diffusione dei vaccini; non si può però escludere che in futuro ci sia un riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria con impatti negativi sulla situazione economica nazionale. Anche il peggioramento dello scenario internazionale avvenuto nei primi mesi del 2022 con lo scoppio della guerra in Ucraina potrebbe impattare negativamente sul mercato immobiliare e di conseguenza sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, i cui effetti allo stato attuale non sono prevedibili.

#### *Rischi connessi alla svalutazione degli avviamenti*

Al 31 dicembre 2021 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 Mutuisi (successivamente fusa in Monety), 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 235 mila (già inclusivo della svalutazione di Euro 162 mila sorto in sede di impairment test).



In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2021 si è proceduto a sottoporre tali avviamenti ad un *impairment test* con l'obiettivo di valutare l'eventuale eccedenza del valore contabile degli stessi rispetto al valore recuperabile ad essi attribuito.

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

Si rimanda a quanto descritto nella Nota n. 2 delle Note Esplicative al bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 per tutti i dettagli relativi alle risultanze degli *impairment test*, le quali hanno confermato per la CGU Tree Real Estate la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento mentre per la società Npls Re\_Solutions S.r.l. una svalutazione di Euro 162 mila dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione.

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

#### *Rischio di credito*

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

In particolare, a seguito della situazione di congiuntura economico/finanziaria e di difficoltà del mercato degli ultimi anni, a cui si è aggiunta la pandemia da covid 19, si riscontrano ancora difficoltà nell'incasso di crediti verso clienti in tutte le linee di *business*, con un rischio più elevato con riferimento al *business* del franchising immobiliare che, ancorchè migliorato a partire dal 2015, risente della numerosa frammentazione delle posizioni creditorie.

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

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

---

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

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

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

Inoltre, il Gruppo opera nell'attività dei servizi tecnici a supporto con *Abaco Team S.p.A.* e *Abaco Team Engineering S.r.l.*, nella consulenza nel settore immobiliare con *Patrigest S.p.A.*, nella gestione di reti di amministratori condominiali in *franchising*, nella gestione di reti di professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici con *Gabetti Lab S.r.l.* e, a partire dal 2017, è ritornato ad operare in via diretta anche nel settore della mediazione creditizia attraverso *Monety S.r.l.* e *Mutuisi S.r.l.*, quest'ultima acquisita il 20 maggio 2020.

Dopo la brusca caduta del mercato avvenuta nel 2020 a seguito della pandemia da Covid 19, nel 2021 si è assistito ad una forte ripresa, favorita anche dal contenimento dell'emergenza sanitaria grazie alla pronta diffusione dei vaccini. Nel prossimo futuro l'eventuale riacutizzarsi dell'emergenza sanitaria e soprattutto la crisi internazionale che sta avvenendo nei primi mesi del 2022 con lo scoppio della guerra in Ucraina, il mercato immobiliare potrebbe subire delle brusche contrazioni.

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

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

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

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

## Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 2021 sia a livello di ricavi, sia a livello di margini (EBITDA ed EBIT) è risultato superiore rispetto alle previsioni di budget, seppur con un diverso mix di attività.

Particolarmente sopra le attese è risultata l'attività relativa ai progetti di riqualificazione energetica all'interno di Gabetti Lab e delle reti in franchising immobiliare.

E' importante sottolineare che anche gli altri settori hanno rispettato le aspettative chiudendo l'esercizio sostanzialmente in linea con il budget.

Anche dal punto di vista finanziario il consuntivo è stato in linea con le previsioni, seppur con una crescita inferiore rispetto a quanto avvenuto dal punto di vista economico, a causa delle dinamiche collegate ai progetti di riqualificazione energetica che scontano una forte dilazione temporale tra la manifestazione economica e quella finanziaria.

## OPERAZIONI RILEVANTI AVVENUTE NELL'ESERCIZIO

In data 15 gennaio 2021 Tree Real Estate S.r.l. ha ceduto a Professionecasa S.p.A. la partecipazione detenuta in Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione (pari all'80% del capitale sociale della società). Nella medesima data Professionecasa S.p.A. ha acquistato l'ulteriore 20% del capitale sociale di Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione.

Sempre in data 15 gennaio 2021 è stata ceduta da Tree Real Estate S.r.l. a Professionecasa S.p.A. la partecipazione detenuta in Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione (pari al 99% del capitale sociale della società). In data 20 gennaio 2021 Professionecasa S.p.A. ha acquistato l'ulteriore 1% del capitale sociale di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione.

In data 1 febbraio 2021 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato il 20% delle quote nella società G.Rent S.r.l., società operante nel settore del luxury short rent e del corporate houses; nel corso dei primi mesi del 2021 G. Rent ha avviato il percorso di quotazione in Borsa nel segmento AIM (ora Euronext Growth Milan) che si è concluso il 26 maggio 2021, 1° giorno di quotazione; in seguito all'aumento di capitale collegato alla quotazione, la quota detenuta in G Rent (divenuta S.p.A.) è divenuta pari al 16,43%.

I driver di crescita su cui punta G Rent sono: l'ampliamento e la diversificazione del portafoglio immobiliare in gestione; l'espansione geografica attraverso l'acquisizione di immobili in nuove location esclusive in Italia e tramite la creazione di partnership commerciali all'estero; un business model scalabile nelle principali location turistiche esclusive e di lusso; l'ampliamento della struttura organizzativa; lo sviluppo della linea di business Corporate Houses anche attraverso l'acquisizione di immobili di fascia alta per entrare nel mercato dell'hospitality dedicata ai business travellers.

In data 11 febbraio 2021 le Assemblee di Professionecasa S.p.A., di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione hanno deliberato il progetto di fusione per incorporazione di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione in Professionecasa S.p.A..

Le delibere sono state iscritte al registro imprese in data 15 febbraio 2021.

In data 1 marzo 2021 è stato completato l'iter relativo alla fusione per incorporazione di Mutuisi Srl in Monety Srl, i cui effetti contabili e fiscali decorrono a partire dal 1° gennaio 2021.

In data 30 aprile 2021 l'assemblea degli azionisti ha approvato il bilancio separato e consolidato 2020, nominato il nuovo collegio sindacale e conferito l'incarico di revisione.

In data 17 giugno 2021 Gabetti Property Solutions S.p.A. è entrata nel capitale di Moon Energy S.r.l. con una quota di partecipazione del 70%. Moon Energy S.r.l. è stata costituita in data 6 maggio 2021 ed ha per oggetto l'attività legata ai mandati di agenzia nei settori dell'energia, del gas, del metano, dell'acqua e delle utilities in generale e la ricerca, l'ideazione e la commercializzazione di soluzioni, prodotti e servizi innovativi per la creazione di reti vendita nel settore delle utilities.

In data 18 giugno 2021 il consiglio di amministrazione ha approvato la sottoscrizione di un finanziamento soci di massimi euro 13 milioni con l'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. destinato all'integrale e finale soddisfacimento delle esposizioni debitorie dei creditori derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione Debiti, in scadenza il 30 giugno 2021; successivamente in data 30 giugno 2021 il Gruppo ha rimborsato integralmente i debiti residui di categoria B e rimborsato anticipatamente le rate relative alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment; pertanto il debito relativo all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 risulta completamente estinto (vedasi paragrafo relativo all'accordo di ristrutturazione dei debiti).

### *Marchio storico*

Gabetti ha ottenuto l'iscrizione del proprio marchio al registro speciale “**Marchio storico di interesse nazionale**”, un importante riconoscimento che racconta gli oltre settant'anni di storia del nostro Gruppo che ha sempre rappresentato il mercato immobiliare, riuscendo ad affermarsi e a crescere, anche durante i momenti più difficili, grazie alla capacità e al desiderio di fare innovazione.

Il riconoscimento di Marchio Storico di interesse nazionale è attribuito a tutte le imprese che da almeno **50 anni rappresentino un'eccellenza storicamente italiana**. E' stato istituito presso l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi, come previsto dal Decreto Crescita (art. 31 del D.L. 30 aprile 2019, n. 34, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della Legge 28 giugno 2019, n. 58).

### *Emergenza Covid e crisi per il conflitto Russia/Ucraina*

Per quanto riguarda la pandemia Covid 19, che ha interessato il 2020 ed è proseguita anche nel 2021, il Gruppo ha monitorato attentamente la situazione nazionale, cercando di far rispettare in modo rigoroso da parte di tutto il personale del Gruppo le misure sanitarie per la

prevenzione e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 emanate da Governo e Regioni. Sono continuate le periodiche operazioni di sanificazione dei vari uffici oltre a favorire ulteriormente lo smart-working laddove possibile (uffici condivisi). Le riunioni e i viaggi di lavoro sono stati sempre più ridotti, anche a beneficio del conto economico, privilegiando l'utilizzo sempre maggiore dei più moderni strumenti tecnologici.

Per tutto il 2021, rispettando tutti i protocolli sanitari, tutte le agenzie e gli uffici vendite del Gruppo sono stati regolarmente aperti.

Il Gruppo e soprattutto alcuni business hanno dimostrato una certa resilienza, permane però, in via del tutto teorica, il rischio, allo stato non prevedibile, relativo ai risultati economici attesi nel caso in cui l'emergenza sanitaria dovesse protrarsi per diversi mesi e soprattutto dovesse portare ad altri periodi di lockdown.

Anche la crisi che ha portato al conflitto Russo/Ucraino potrebbe avere impatti negativi sulla situazione macro-economica del Paese e sul mercato immobiliare.

Al momento dell'approvazione del presente bilancio, essendo la crisi intervenuta da un tempo relativamente breve, risulta non facilmente prevedibile determinarne gli effetti sul business della Società.

Ad oggi, quindi, non si ravvedono elementi che potrebbero impattare sulla continuità aziendale del gruppo.

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

Nel mese di gennaio 2022 il Gruppo ha ottenuto un finanziamento per supportare la crescita di due società: Abaco Team e Gabetti Franchising. L'operazione si è perfezionata con un istituto di credito italiano con il supporto di Azimut Direct. Il finanziamento dell'importo di euro 6,5 milioni è assistito da Garanzia SACE ed ha una durata di 5 anni e i proventi serviranno a sostenere i piani strategici di Abaco Team e Gabetti Franchising.

In data 7 febbraio 2022 è stata costituita AssicuraRe s.r.l. partecipata al 90% dal Gruppo; tale società ha per oggetto lo svolgimento dell'attività di brokeraggio assicurativo e si occuperà di tutto ciò che riguarda il mondo assicurativo in relazione al settore del Real Estate: polizze a protezione delle famiglie che sottoscrivono mutui, polizze per la locazione protetta, polizze a copertura dei rischi sulle donazioni, fidejussioni per le caparre confirmatorie, polizze CAR e decennali postume, nonché prodotti innovativi con una forte componente tecnologica legati alla casa e alle famiglie.

In data 15 febbraio 2022 l'assemblea dei soci di Wikicasa S.r.l. ha deliberato di aumentare, a pagamento, in via scindibile e per tranches, il capitale sociale per massimi nominali euro 55.814,37, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 1.944.185,63, da offrirsi in opzione ai soci in proporzione alla partecipazione rispettivamente detenuta, con diritto di prelazione dei soci medesimi sulla parte del capitale sociale rimasta eventualmente inoptata, ai sensi dell'art. 2481-bis, comma 2, c.c.; l'aumento è strutturato in tre diverse tranches e precisamente:

-- una prima tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 con Termine per il diritto di Sottoscrizione entro trenta giorni dalla formale offerta in sottoscrizione (i.e. 3 aprile 2022) e Termine per la Prelazione entro il quinto giorno successivo dalla scadenza del Termine per il diritto di Sottoscrizione (i.e. 8 aprile 2022);

- 
- una seconda tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 sottoscrivibile a far data dal 1° settembre 2022 con Termine per il diritto di Sottoscrizione al 30 settembre 2022 e Termine per la Prelazione al 7 ottobre 2022;
  - una terza tranche per massimi nominali euro 18.604,79, oltre a sovrapprezzo di massimi euro 648.061,88 sottoscrivibile a far data dal 1° gennaio 2023 con Termine per il diritto di Sottoscrizione al 31 gennaio 2023 e Termine per la Prelazione al 7 febbraio 2023;
  - il termine finale dell'aumento è fissato al 7 febbraio 2023.

## **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.

Il Gruppo punta anche nel 2022 a confermare i risultati estremamente positivi del 2021, continuando laddove possibile un'ulteriore crescita sia in termini di fatturato sia in termini di marginalità grazie anche ai nuovi business come la riqualificazione sostenibile degli edifici, semprechè gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dal peggioramento della crisi internazionale o dal riaccutizzarsi dell'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del Coronavirus (soprattutto nel caso in cui la pandemia dovesse portare ad altri lockdown) non pregiudichino il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

Milano, 25 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente e Amministratore Delegato  
Fabrizio Prete



# BILANCIO CONSOLIDATO

## PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE

31 dicembre 2021

<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)			
<b>Nota</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	7.135	4.622
3	Immobilizzazioni immateriali	9.518	9.290
4	Partecipazioni valutate ad equity	979	1.048
5	Attività fiscali differite	4.652	3.273
6	Altri crediti finanziari lungo termine	299	379
7	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	0	3
8	Altre attività a lungo termine	195	235
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>22.778</b>	<b>18.850</b>
	<b>Attività correnti</b>		
9	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	137.708	39.886
10	Altri crediti finanziari a breve termine	2.702	4.004
11	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	6.645	7.466
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>147.055</b>	<b>51.356</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>169.833</b>	<b>70.206</b>



<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)			
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Capitale sociale e riserve</b>			
12	Capitale sociale	14.870	14.801
13	Altre riserve	11.382	10.196
13	Utili/Perdite a nuovo	-12.138	-9.765
13	Utile/Perdite del Gruppo	8.317	-981
<b>Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo</b>		<b>22.431</b>	<b>14.251</b>
14	<b>Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi</b>	<b>327</b>	<b>440</b>
14	<b>Risultato di pertinenza di terzi</b>	<b>3.917</b>	<b>329</b>
<b>Totale patrimonio netto di terzi</b>		<b>4.244</b>	<b>769</b>
<b>Patrimonio netto totale</b>		<b>26.675</b>	<b>15.020</b>
<b>Passività non correnti</b>			
15	Debiti finanziari a lungo termine	10.723	2.951
16	Passività fiscali differite	348	334
17	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.060	1.922
18	Fondi a lungo termine	2.643	2.223
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>15.774</b>	<b>7.430</b>
<b>Passività correnti</b>			
19	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	121.052	33.241
20	Debiti per imposte sul reddito	546	102
21	Debiti finanziari a breve termine	5.718	14.297
22	Fondi rischi ed oneri	68	116
<b>Totale passività correnti</b>		<b>127.384</b>	<b>47.756</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>169.833</b>	<b>70.206</b>

<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>CONTO ECONOMICO</b> (valori in migliaia di Euro)			
		2021	2020
	<b>Attività in funzionamento</b>		
23	Ricavi	165.548	63.532
24	Altri proventi	1.765	2.412
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>167.313</b>	<b>65.944</b>
25	Costo del personale	14.870	11.930
26	Ammortamenti e svalutazioni	2.625	2.864
27	Costi per servizi	129.682	44.489
28	Altri costi operativi	7.325	6.297
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>154.502</b>	<b>65.580</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>12.811</b>	<b>364</b>
29	Ricavi finanziari	74	137
30	Costi finanziari	510	343
31	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-568	-201
32	Valutazione di attività finanziarie	-81	-208
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>11.726</b>	<b>-251</b>
33	Imposte sul reddito	-508	401
	<b>Risultato netto consolidato</b>	<b>12.234</b>	<b>-652</b>
	<i>Attribuibile a:</i>		
	<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>	<b>8.317</b>	<b>-981</b>
	<b>Azionisti di minoranza</b>	<b>3.917</b>	<b>329</b>
34	<b>Utile per azione</b>		
	<b>BASE</b>	<b>0,138</b>	<b>-0,016</b>
	<b>DILUITO</b>	<b>0,138</b>	<b>-0,017</b>

Si evidenzia che l'utile per azione è stato calcolato esprimendo al numeratore il risultato attribuibile agli azionisti della controllante pari ad euro 8.317 mila e al denominatore il numero di azioni ordinarie pari a n. 60.335.566.

## GRUPPO GABETTI

## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

## Prospetto di conto economico complessivo

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Nota	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Risultato dell'esercizio</b>		12.234	-652
<b>Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi</b>			
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>		-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	13	-106	-30
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	13	23	6
<hr/>			
<b>Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali</b>		0	0
<hr/>			
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>		12.151	-676
<hr/>			
<b>Totale risultato complessivo attribuibile a:</b>			
Azionisti della controllante		8.234	-1.005
Interessenze di pertinenza di terzi		3.917	329

## GRUPPO GABETTI

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Nota	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		8.317	-981
- Risultato di pertinenza di terzi	14	3.588	0
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-26-28	2.641	2.869
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-32	81	208
- Accantonamento svalutazione crediti	9-28	2.630	1.604
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	29-30	342	127
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	17	138	-58
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	18-22	373	-92
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	14	-113	516
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-7-8-9-16-19-20-28	-13.520	-29
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>4.477</b>	<b>4.163</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	-802	-479
- - materiali	1	-233	-338
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variac. di partecipazioni in società valutate all'equity	4	-12	0
- Acconto acquisto partecipazione Mutuisi		0	-414
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	6-10-29	1.396	-175
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>349</b>	<b>-1.406</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	15-21	-5.510	-2.106
- Variazione di perimetro Money	13	0	-12
- Altre differenze di consolidamento	13	-137	-91
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>-5.647</b>	<b>-2.209</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>-821</b>	<b>548</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>7.466</b>	<b>6.918</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>6.645</b>	<b>7.466</b>

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

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH							Saldo al 31/12/21	
	Saldo al 1/1/21	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Variazioni derivanti dall'ottenimento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito per escussione garanzia BU Investment	Debito verso soci	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Riclassifica debiti finanziari da MLT a BT		Altre variazioni
Debiti finanziari a lungo termine	2.951	5.431 (a)				0	0 (c)	2.591 (d)	-250 (e)		10.723
Debiti finanziari a breve termine	14.297	-8.986 (b)	0		0	0	200 (c)	-43 (d)	250 (e)	0	5.718
Totale debiti finanziari	17.248	-3.555			0	0	200	2.548	0	0	16.441

Note

- (a) pagamento rata del debito escusso per euro 569 mila, finanziamento soci per euro 6.000 mila  
 (b) pagamento totale del debito e interessi per euro 12.659 mila, e operazione di factoring per euro 3.673 mila  
 (c) interessi su debito verso soci non pagati  
 (d) debito derivante dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 2.548 mila  
 (e) ri classifica debiti finanziari da MLT a BT per euro 250 mila

## Gruppo Gabetti

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

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Utii (Perdite) attuariali sul TFR	Utii/perdite portati a nuovo	Utile/perdita dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
	Nota 12	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	Nota 13	
<b>Saldi al 31.12.2018</b>	<b>14.685</b>	<b>8.858</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>926</b>	<b>(345)</b>	<b>(10.633)</b>	<b>(1.325)</b>	<b>12.166</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2018							(1.325)	1.325	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 28.02.2019	48				(48)				0
Delibera assemblea del 23.04.2019 copertura delle perdite al 31.12.2018		(1.050)			(164)		1.214		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		746			34				780
Altre componenti di conto economico complessivo (utii/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2019)						(128)			(128)
Altre differenze di consolidamento							(10)		(10)
Risultato netto consolidato al 31.12.2019								121	121
<b>Saldi al 31.12.2019</b>	<b>14.733</b>	<b>8.554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>748</b>	<b>(473)</b>	<b>(10.754)</b>	<b>121</b>	<b>12.929</b>
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
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 01.12.2020	34	764							798
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.539			69				1.608
Altre componenti di conto economico complessivo (utii/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2020)						(24)			(24)
Variazione di perimetro Mutuisi e Monety							(12)		(12)
Altre differenze di consolidamento							(67)		(67)
Risultato netto consolidato al 31.12.2020								(981)	(981)
<b>Saldi al 31.12.2020</b>	<b>14.801</b>	<b>10.138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>783</b>	<b>(497)</b>	<b>(9.993)</b>	<b>(981)</b>	<b>14.251</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2020							(981)	981	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 02.02.2021	69				(69)				0
Delibera assemblea del 30.04.2021 destinazione risultato al 31.12.2020			63	1.197			(1.260)		0
Altre componenti di conto economico complessivo (utii/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2021)						(83)			(83)
Altre differenze di consolidamento							(54)		(54)
Risultato netto consolidato al 31.12.2021								8.317	8.317
<b>Saldi al 31.12.2021</b>	<b>14.870</b>	<b>10.138</b>	<b>63</b>	<b>1.197</b>	<b>714</b>	<b>(580)</b>	<b>(12.288)</b>	<b>8.317</b>	<b>22.431</b>

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

		<b>GRUPPO GABETTI</b>			
		<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)			
<b>Nota</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2021</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31.12.2020</b>	<i>di cui parti correlate</i>
	<b>Attività non correnti</b>				
1	Immobilizzazioni materiali	7.135		4.622	
3	Immobilizzazioni immateriali	9.518		9.290	
4	Partecipazioni valutate ad equity	979		1.048	
5	Attività fiscali differite	4.652		3.273	
6	Altri crediti finanziari lungo termine	299		379	
7	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	0		3	
8	Altre attività a lungo termine	195		235	
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>22.778</b>		<b>18.850</b>	
	<b>Attività correnti</b>				
9	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	137.708	613	39.886	754
10	Altri crediti finanziari a breve termine	2.702	279	4.004	399
11	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	6.645		7.466	
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>147.055</b>	<b>892</b>	<b>51.356</b>	<b>1.153</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>169.833</b>	<b>892</b>	<b>70.206</b>	<b>1.153</b>

<b>GRUPPO GABETTI</b>					
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)					
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>31.12.2021</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31.12.2020</b>	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Capitale sociale e riserve</b>					
12	Capitale sociale	<b>14.870</b>		<b>14.801</b>	
13	Altre riserve	<b>11.382</b>		<b>10.196</b>	
13	Utili/Perdite a nuovo	<b>-12.138</b>		<b>-9.765</b>	
13	Utile/Perdite del Gruppo	<b>8.317</b>		<b>-981</b>	
	<b>Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo</b>	<b>22.431</b>		<b>14.251</b>	
14	<b>Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi</b>	<b>327</b>		<b>440</b>	
14	<b>Risultato di pertinenza di terzi</b>	<b>3.917</b>		<b>329</b>	
	<b>Totale patrimonio netto di terzi</b>	<b>4.244</b>		<b>769</b>	
	<b>Patrimonio netto totale</b>	<b>26.675</b>		<b>15.020</b>	
<b>Passività non correnti</b>					
15	Debiti finanziari a lungo termine	<b>10.723</b>	<i>6.000</i>	<b>2.951</b>	
16	Passività fiscali differite	<b>348</b>		<b>334</b>	
17	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	<b>2.060</b>		<b>1.922</b>	
18	Fondi a lungo termine	<b>2.643</b>		<b>2.223</b>	
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>15.774</b>		<b>7.430</b>	
<b>Passività correnti</b>					
19	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	<b>121.052</b>	<i>425</i>	<b>33.241</b>	<i>185</i>
20	Debiti per imposte sul reddito	<b>546</b>		<b>102</b>	
21	Debiti finanziari a breve termine	<b>5.718</b>	<i>200</i>	<b>14.297</b>	
22	Fondi rischi ed oneri	<b>68</b>		<b>116</b>	
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>127.384</b>	<i>625</i>	<b>47.756</b>	<i>185</i>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>169.833</b>	<i>625</i>	<b>70.206</b>	<i>185</i>

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

<b>GRUPPO GABETTI</b>					
<b>CONTO ECONOMICO</b> (valori in migliaia di Euro)					
		2021	<i>di cui parti correlate</i>	2020	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Attività in funzionamento</b>					
23	Ricavi	165.548	1.203	63.532	977
24	Altri proventi	1.765		2.412	
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>167.313</b>	<b>1.203</b>	<b>65.944</b>	<b>977</b>
25	Costo del personale	14.870		11.930	
26	Ammortamenti e svalutazioni	2.625		2.864	
27	Costi per servizi	129.682	385	44.489	131
28	Altri costi operativi	7.325		6.297	
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>154.502</b>	<b>385</b>	<b>65.580</b>	<b>131</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>12.811</b>	<b>818</b>	<b>364</b>	<b>846</b>
29	Ricavi finanziari	74	5	137	6
30	Costi finanziari	510	200	343	
31	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-568		-201	
32	Valutazione di attività finanziarie	-81		-208	
<b>Risultato prima delle imposte</b>		<b>11.726</b>	<b>623</b>	<b>-251</b>	<b>852</b>
33	Imposte sul reddito	-508		401	
<b>Risultato netto consolidato</b>		<b>12.234</b>		<b>-652</b>	
<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>		<b>8.317</b>		<b>-981</b>	
<b>Azionisti di minoranza</b>		<b>3.917</b>		<b>329</b>	
34	<b>Utile per azione</b>				
	<b>BASE</b>	<b>0,138</b>		<b>-0,016</b>	
	<b>DILUITO</b>	<b>0,138</b>		<b>-0,017</b>	



## NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO CONSOLIDATO

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

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

Nella predisposizione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione europea.

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2020, al quale si rimanda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO CONSOLIDATO

### AREA DI CONSOLIDAMENTO

Il bilancio consolidato include il bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A., società capogruppo, ed i bilanci delle società da questa controllate direttamente e indirettamente. Nel corso dell'esercizio si sono verificate le seguenti variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2020:

- In data 31 dicembre 2020 il CdA di Professionecasa S.p.A. e il liquidatore delle due società hanno deliberato il progetto di fusione per incorporazione di Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione in Professionecasa S.p.A. non essendo stata ancora avviata la distribuzione dell'attivo delle due società.

Nel corso del mese di gennaio sono state perfezionate le acquisizioni dell'intero capitale sociale di Professionecasa Torino S.r.l. in liquidazione e Professionecasa Cagliari S.r.l. in liquidazione, da parte di Professionecasa S.r.l.. In data 1 maggio 2021 si è completato l'iter relativo alla fusione per incorporazione di Professionecasa Torino in liquidazione Srl e Professionecasa Cagliari in liquidazione Srl in Professionecasa S.p.A., i cui effetti contabili e fiscali decorrono dal 1° gennaio 2021. La quota di partecipazione in Professionecasa S.p.A. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Tree Real Estate S.r.l. è sempre pari al 93,76%.

- In data 1 febbraio 2021 Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquistato il 20% delle quote nella società G.Rent S.r.l., società operante nel settore del luxury short rent e del corporate houses; nel corso dei primi mesi del 2021 G. Rent ha avviato il percorso di quotazione in Borsa nel segmento AIM (ora Euronext Growth Milan) che si è concluso a fine maggio.

In data 8 aprile 2021 l'assemblea dei soci ha deliberato l'aumento del capitale sociale a titolo gratuito per nominali euro 40.000 mediante imputazione a capitale della riserva di patrimonio denominata "versamento in conto capitale" mediante emissioni di quote da assegnare ai soci in via proporzionale e la trasformazione della società in società per azioni con denominazione sociale G Rent S.p.A..

Sempre in data 8 aprile 2021 il CdA della G Rent S.p.A. comunica, sulla base di quanto deliberato dall'assemblea dei soci nella medesima data, l'aumento del capitale sociale a pagamento per complessivi massimi nominali euro 18.750, oltre sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 1.875.000 azioni ordinarie prive di valore nominale.

In data 26 maggio 2021 (primo giorno di quotazione) detto aumento è stato parzialmente eseguito mediante la sottoscrizione e l'emissione di n. 1.087.500 nuove azioni ordinarie. A seguito della descritta operazione il capitale sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 60.875 suddiviso in n. 6.087.500 azioni ordinarie prive di valore nominale. La quota di partecipazione in G Rent S.p.A. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso la capogruppo è pari al 16,43%.

- In data 1 marzo 2021 si è completato l'iter relativo alla fusione per incorporazione di Mutuisi Srl in Money Srl, i cui effetti contabili e fiscali decorrono a partire dal 1° gennaio 2021.

La quota di partecipazione in Money S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Tree Real Estate S.r.l. è sempre pari al 59,50%.
- In data 6 maggio 2021 è stata costituita la società Moon Energy S.r.l. e in data 17 giugno 2021 l'assemblea dei soci ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 150.000 (di cui euro 23.800 da imputare a capitale e euro 126.200 da imputare a sovrapprezzo) mediante emissione di una quota di partecipazione da offrire in sottoscrizione in via riservata alla capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.. La quota di partecipazione in Moon Energy S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 70%.
- In data 9 novembre 2021 si è chiusa l'esecuzione della seconda tranche dell'aumento di capitale sociale di Wikicasa S.r.l., deliberato dall'Assemblea dei Soci del 3 dicembre 2020, per un importo pari ad Euro 163.829,79 (comprensivo di sovrapprezzo) sottoscritto in via riservata dalla società Tempocasa Holding S.r.l. e recepito dal Registro Imprese in data 18 gennaio 2022.

A seguito della sottoscrizione della seconda tranche, la quota detenuta da Abaco Team S.p.A. in Wikicasa S.r.l. è pari al 32,15% del capitale sociale.

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

<i>Ragione o denominazione sociale</i>	<i>Sede legale</i>	<i>Capitale sociale/euro</i>	<i>n. azioni o quote</i>	<i>Quota di possesso (%)</i>
Abaco Team S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	2.000.000	2.000.000	100% diretta
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	5.515.368	5.515.368	51,429 % direttamente e 48,571% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	4.650.000	4.650.000	100% diretta
Patrigest S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	1.550.000	1.550.000	100% diretta
Tree Real Estate S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	3.500.000	1	100% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	2.156.666	1	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Grimaldi Franchising S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	200.000	200.000	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Professionecasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	100.000	93,76% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Abaco Team Engineering S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	100.000	1	100% diretta
Money S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	58.824	7	59,50% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Gabetti Lab S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	50.000	3	51% diretta
Moon Energy S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	34.000	2	70% diretta

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

Wikicasa S.r.l.	Milano - Via Ascanio Sforza 85	232.370	16	32,15% indirettamente mediante Abaco Team S.p.A.
G Rent S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	60.875	6.087.500	16,43% diretta
NPLs RE_Solutions S.r.l.	Milano - Lentasio 7	113.351	4	15% diretta
Astasy Agency S.r.l.	Milano - Lentasio 7	50.000	1	15% indirettamente mediante NPLs RE_Solutions S.r.l.

## DATE DI RIFERIMENTO

Il bilancio consolidato è stato redatto utilizzando i progetti di bilancio al 31 dicembre 2021 delle società oggetto di consolidamento, predisposti dai rispettivi Consigli di Amministrazione.

## BILANCI INCLUSI NEL CONSOLIDAMENTO

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

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

## CRITERI DI CONSOLIDAMENTO

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

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

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

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

Per le società valutate con il metodo del patrimonio netto, il costo originario della partecipazione viene modificato per recepire le rettifiche legate alla variazione del patrimonio

netto della partecipata, tenendo conto, in modo particolare, degli utili e delle perdite realizzate con i terzi nei periodi successivi all'acquisto della partecipazione.

Il raccordo tra il patrimonio netto e il risultato di esercizio desumibile dal bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed i corrispondenti dati del bilancio consolidato di Gruppo alla stessa data, sono esposti nell'allegato prospetto.

## **PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE**

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

## **PROSPETTI E SCHEMI DI BILANCIO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2021 sono i seguenti:

### Avviamento

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

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



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

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

### **Altre immobilizzazioni immateriali**

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

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

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

Dopo l'iscrizione iniziale, le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

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

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

### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detrando dal valore di



carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile in seguito alla dismissione dello stesso.

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

#### **Terreni e fabbricati**

- fabbricati 3%

#### **Altri beni:**

- mobili e arredi	12%-15%
- attrezzature d'ufficio	15%
- macchine elettroniche	20%
- EDP, impianti di sicurezza	20%-30%
- automezzi	25%

---

- migliorie beni di terzi	10%
- altri cespiti	20%
- diritti d'uso	<i>secondo la durata del contratto</i>

## Partecipazioni

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

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

## Attività possedute per la vendita

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

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

## Crediti per mutui

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

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

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

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

### **Crediti commerciali**

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

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

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

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

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

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

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

### **Titoli**

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

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

## Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

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

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

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

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

Per effetto della Riforma della previdenza complementare di cui al suddetto Decreto, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 continueranno a rimanere in azienda configurando un piano a benefici definiti (obbligazione per i benefici maturati soggetta a valutazione attuariale), mentre le quote maturate a partire dal 1° gennaio 2007 (con l'eccezione dei

dipendenti di aziende con meno di 50 dipendenti), per effetto delle scelte operate dai dipendenti, vengono destinate a forme di previdenza complementare o trasferite dall'azienda al fondo di tesoreria gestito dall'INPS, configurandosi a partire dal momento in cui la scelta è formalizzata dal dipendente, come piani a contribuzione definita (non più soggetti a valutazione attuariale).

### **Debiti e passività finanziarie**

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

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

### **Fiscalità corrente e differita**

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

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

L'onere/provento fiscale è costituito:

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

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

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

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

### **Riconoscimento dei ricavi**

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

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

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

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

identificazione del contratto: avviene quando le parti approvano il contratto (con sostanza commerciale) e individuano i rispettivi diritti ed obbligazioni e si ritiene probabile il percepimento del corrispettivo da parte del Gruppo;

identificazione delle performance obligation: le principali performance obligation identificate, vale a dire promesse di trasferimento di beni e servizi, sono distinte in:

- Provvigioni di intermediazione diretta;
- Up front fee e royalties legate al franchising immobiliare;
- Servizi tecnici legati alla valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare di terzi;
- Mediazione creditizia e assicurativa.

determinazione del transaction price: è l'importo complessivamente contrattualizzato con la controparte, avuto riguardo all'intera durata contrattuale; il Gruppo ha definito che la durata contrattuale è quella derivante dai vincoli contrattuali tra le parti;

allocazione del transaction price alle performance obligation: l'allocazione avviene proporzionalmente ai rispettivi stand alone selling price, stimati applicando un margine appropriato al costo di acquisto del bene/servizio.

rilevazione dei ricavi: i ricavi sono rappresentati al netto di sconti, abbuoni e resi e rilevati solo al completamento del trasferimento al cliente del bene o servizio promesso, che può avvenire in uno specifico momento temporale (at a point in time) o nel continuo (over time).

### **Dividendi**

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

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

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

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

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

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

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

Le differenze cambio derivanti da un elemento monetario che fa parte di un investimento netto in una gestione estera sono rilevate nel conto economico del bilancio separato dell'entità che redige il bilancio. Nel bilancio consolidato, tali differenze cambio sono rilevate in una componente separata di patrimonio netto e contabilizzate a conto economico al momento della dismissione dell'investimento netto.

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

## Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2021

In data 25 giugno 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Extension of the Temporary Exemption from Applying IFRS 9 (Amendments to IFRS 4)”. In considerazione della decisione dello IASB di differire la data di prima applicazione dell’IFRS 17 al 1° gennaio 2023, avvenuta anch’essa in data 25 giugno 2020, viene contestualmente prorogata al 1° gennaio 2023 l’autorizzazione a rinviare l’applicazione dell’IFRS 9 (il cosiddetto “Deferral Approach”) al fine di rimediare alle conseguenze contabili temporanee dello sfasamento tra la data di entrata in vigore dell’IFRS 9 “Strumenti finanziari” e la data di entrata in vigore del futuro IFRS 17 “Contratti assicurativi”. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2021 o successivamente.

L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

In data 27 agosto 2020 sono state apportate delle modifiche all’IFRS 9, allo IAS 39, all’IFRS 7, all’IFRS 4 e all’IFRS 16 relative alla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse - fase 2. In particolare, successivamente alla prima fase, le cui principali modifiche predisposte riguardano la rappresentazione contabile delle modifiche ai contratti in essere per riflettere i nuovi tassi e se queste debbano essere contabilizzate, ai sensi dell’IFRS 9, come una modifica (“modification”) o come una cancellazione contabile (“derecognition”), nella seconda fase del progetto lo IASB ha analizzato l’impatto sulle relazioni di copertura. È previsto, inoltre, un ulteriore arricchimento della disclosure, oltre alle integrazioni all’IFRS 7 già implementate nell’ambito delle modifiche della fase 1, con integrazione delle richieste di informativa qualitativa e quantitativa da fornire in bilancio sulla natura e sui rischi connessi all’IBOR Reform, sulla gestione di tali rischi e sui progressi nel processo di transizione ai nuovi tassi. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2021 o successivamente.

L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

In data 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Covid-19 - Related Rent Concessions beyond 30 June 2021” all’IFRS 16. L’ulteriore modifica prevede l’estensione del periodo di tempo durante il quale l’espedito pratico previsto dall’emendamento emesso lo scorso 28 maggio 2020 (e omologato lo scorso 9 ottobre 2020) potrà essere applicabile. Poiché gli effetti della pandemia da COVID-19 sono tuttora in corso e significativi, tale Exposure draft prevede la possibilità di riflettere direttamente a conto economico i benefici derivanti dalla riduzione dei pagamenti minimi originariamente dovuti da parte del locatore entro il 30 giugno 2022, anziché entro il 30 giugno 2021 attualmente in vigore.

L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.



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

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
<b>IFRS 17 (Insurance Contracts)</b>	In data 18 maggio 2017 è stato emesso l'IFRS 17 il quale introduce un approccio coerente, a livello internazionale, in merito alla contabilizzazione dei contratti assicurativi. In data 25 giugno 2020 è stato emesso un emendamento a tale principio contabile. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.
<b>Aggiornamento dell'IFRS 3 (Business Combinations), dello IAS 16 (Property, Plant and Equipment), dello IAS 37 (Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets) e l'annual Improvements 2018-2020.</b>	In data 14 maggio 2020, sono stati emessi degli emendamenti ad alcuni standard: In particolare: - "Reference to the Conceptual Framework (Amendments to IFRS3)" che aggiorna il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni dello standard; - "Property, Plant and Equipment - Proceeds before Intended Use (Amendment to IAS 16)" che vieta di dedurre dal costo delle immobilizzazioni materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'immobilizzazioni stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno rilevati a conto economico; - "Onerous Contracts — Cost of Fulfilling a Contract (Amendment to IAS 37)" che chiarisce quali costi devono essere considerati nella valutazione dell'onerosità del contratto. Più precisamente, il costo di adempimento di un contratto comprende i costi che si riferiscono direttamente al contratto. Può trattarsi di costi incrementali (ad esempio, costi del materiale diretto impiegato nella lavorazione) ma anche di costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (es. la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto); - "Annual Improvements to IFRS Standards 2018–2020" che contiene proposte di modifica per quattro principi: IFRS 1 – "Subsidiary as a first-time adopter"; IFRS 9 – "Fees in the '10 per cent' test for derecognition of financial liabilities": la modifica chiarisce quali fees sono da considerare nell'esecuzione del test in applicazione del par. B3.3.6 dell'IFRS 9, per valutare la cancellazione di una passività finanziaria; IFRS 16 – "Lease incentives": la modifica riguarda un esempio illustrativo ed infine l'IFRS 41 – "Taxation in fair value measurements". Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2022 o successivamente.
<b>Aggiornamento dello IAS 1 (Presentation of Financial Statements) e dello IAS 8 (Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors).</b>	Nel mese di febbraio 2021 lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1 e allo IAS 8. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da migliorare l'informativa da dare agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio, nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.

## ALTRE INFORMAZIONI

### Operazioni infragruppo

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

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

### Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato.

Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si riportano le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2021

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.	279	45	-	150	36	71	4	-
Npls Re_Solutions S.r.l.	-	38	-	28	55	52	1	-
G Rent S.p.A.	-	88	-	-	78	-	-	-
<b>Totale collegate</b>	<b>279</b>	<b>171</b>	<b>-</b>	<b>178</b>	<b>169</b>	<b>123</b>	<b>5</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Astasy Agency S.r.l.	-	7	-	209	-	237	-	-
Marcegaglia Holding S.p.A. (già Marfin S.r.l.)	-	165	-	-	248	1	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	16	-	8	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	22	-	16	-	-
Euro Energy Group S.r.l.	-	6	-	-	18	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	143	-	-	216	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia S.r.l.	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel S.r.l.	-	86	-	-	127	-	-	-
Marcegaglia Investments S.r.l.	-	-	6.200	-	-	-	-	200
Marcegaglia Plates S.r.l.	-	22	-	-	35	-	-	-
Marcegaglia Specialties S.r.l.	-	84	-	-	151	-	-	-
Marcegaglia Ravenna S.p.A.	-	164	-	-	212	-	-	-
Marcegaglia Palini e Bertoli S.p.A.	-	27	-	-	27	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>749</b>	<b>6.200</b>	<b>247</b>	<b>1.034</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>200</b>
<b>TOTALE</b>	<b>279</b>	<b>920</b>	<b>6.200</b>	<b>425</b>	<b>1.203</b>	<b>385</b>	<b>5</b>	<b>200</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>3.001</b>	<b>137.708</b>	<b>16.441</b>	<b>121.052</b>	<b>167.313</b>	<b>137.007</b>	<b>74</b>	<b>510</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>9%</b>	<b>1%</b>	<b>38%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>7%</b>	<b>39%</b>

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

Sono in essere delle garanzie a favore di Marcegaglia Investment per complessivi euro 2,6 M a seguito del subentro, a far data dal 31 luglio 2019, nei diritti ed obblighi vantati da taluni istituti di credito nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione. Per ulteriori dettagli si rimanda alla nota n. 18.

### Operazioni atipiche e/o inusuali

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

### Eventi e operazioni significative non ricorrenti (DEM/6064293 del 28.07.2006)

Non si segnalano operazioni ed eventi significativi non ricorrenti.

### Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che le società Abaco Team S.p.A. e Gabetti Franchising S.r.l., hanno ricevuto aiuti oggetto di obbligo di pubblicazione nel Registro nazionale aiuti di Stato nel 2021 attraverso una garanzia bancaria SACE a fronte di due finanziamenti erogati nel 2022 alla società Abaco Team S.p.A. per euro 4,5 M ed alla società Gabetti Franchising S.r.l. per euro 2 M (importo nominale



dell'aiuto 99 mila euro sotto forma di garanzia). Si precisa inoltre che le società Gabetti Agency S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A., Professionecasa S.p.A., Patrigest S.p.A., Abaco Team S.p.A. e Gabetti Lab S.r.l., hanno fruito nell'esercizio di sgravi relativamente a contributi INPS per un totale di euro 130 mila.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Si rimanda a quanto riportato nel medesimo paragrafo in Relazione sulla Gestione.

## GRUPPO GABETTI

### STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

#### ATTIVITA' NON CORRENTI

##### Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali

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

Il dettaglio della voce è il seguente:

	31.12.2021	31.12.2020
- <i>Terreni e fabbricati</i>		
- Fabbricati	2	2
- Diritto d'uso immobili	5.640	3.098
- <b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>5.642</b>	<b>3.100</b>
- <i>Altri beni</i>		
- Mobili ed attrezzature d'ufficio	373	315
- Macchine elettroniche	198	177
- Diritto d'uso automezzi	582	580
- Altre immobilizzazioni materiali	14	18
- Migliorie beni di terzi	326	432
- <b>Totale altri beni</b>	<b>1.493</b>	<b>1.522</b>
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>7.135</b>	<b>4.622</b>

La voce *terreni e fabbricati* al 31 dicembre 2021 si è incrementata di euro 2.542 mila. Tale incremento è relativo all'iscrizione di nuovi contratti di leasing e al rinnovo del contratto della sede di Milano, in Via Quaranta nr 40, per euro 4.068 mila, compensati dalla quota di ammortamento pari ad euro 1.519 mila, al netto dei decrementi dell'esercizio per euro 8 mila. La voce inoltre comprende n. 2 cantine detenute in proprietà dalla controllata Gabetti Agency S.p.A. pari ad euro 2 mila.

La voce *altri beni* registra un decremento di euro 29 mila, dovuto dalla quota di ammortamento pari ad euro 547 mila (di cui euro 270 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso di automezzi e altri beni riferito all'applicazione dell'IFRS 16), parzialmente compensato dagli acquisti effettuati nell'esercizio per euro 250 mila (principalmente sostenuti per la nuova sede

dell'ufficio territoriale di Firenze in Piazza Repubblica nr 6, per la nuova sede Santandrea a Milano in Corso Venezia nr. 8, oltre che per l'acquisto di macchine contabili ed elettroniche e di mobili e arredi), dalla stipula di nuovi contratti di noleggio auto e attrezzature d'ufficio, rispettivamente per euro 306 mila ed euro 13 mila, dalla svalutazione di un cespite pari ad euro 15 mila, al netto dei decrementi netti dell'esercizio pari ad euro 36 mila.

Le tabelle seguenti riepilogano le poste interessate dalla contabilizzazione dei leasing sulla base dello standard IFRS 16 adottato a partire dal 1° gennaio 2019:

<b>Diritto d'uso</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2021	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.21-31.12.21	Valore finale Al 31.12.2021
Contratti di locazione immobiliare	3.098	4.068	-8	-1.519	5.639
Noleggio flotta aziendale	580	306	-32	-270	584
Macchine elettroniche	8	13	0	-8	13
<b>Totale</b>	<b>3.686</b>	<b>4.387</b>	<b>-40</b>	<b>-1.797</b>	<b>6.236</b>

<b>Passività finanziaria</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2021	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.21-31.12.21	Riduzione per chiusura contratto 1.1.21-31.12.21	Oneri finanziari 1.1.21-31.12.21	Valore finale Al 31.12.2021
Contratti di locazione immobiliare	3.207	4.068	-1.660	-8	132	5.739
Noleggio flotta aziendale	555	306	-287	-31	23	566
Macchine elettroniche	8	13	-9	0	1	13
<b>Totale</b>	<b>3.770</b>	<b>4.387</b>	<b>-1.956</b>	<b>-39</b>	<b>156</b>	<b>6.318</b>

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

<b>Passività finanziaria</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale Al 31.12.2021
Contratti di locazione immobiliare	1.337	3.466	936	5.739
Noleggio flotta aziendale	253	313	0	566
Macchine elettroniche	5	8	0	13
<b>Totale</b>	<b>1.595</b>	<b>3.787</b>	<b>936</b>	<b>6.318</b>

## Nota n. 2: Impairment

Al 31 dicembre 2021 gli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali nel bilancio consolidato del Gruppo Gabetti derivano dal consolidamento delle società controllate afferenti alla CGU "Tree Real Estate" e risultano pari ad 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 Mutuisi).

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Npls Re\_Solutions S.r.l. pari ad euro 235 mila (euro 397 mila al 31 dicembre 2020); tale valore è stato oggetto di svalutazione sulla base del *test d'impairment*.

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

In fase di predisposizione del bilancio consolidato del Gruppo al 31 dicembre 2021 si è proceduto a sottoporre tali avviamenti ad un *impairment test* con l'obiettivo di valutare l'eventuale eccedenza del valore contabile degli stessi rispetto al valore recuperabile ad essi attribuito.

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

A partire dall'esercizio 2015 e con riferimento ad Npls Re\_Solutions S.r.l. a partire dall'esercizio 2020, la Società ha dato incarico ad un consulente esterno, finalizzato ad avere il supporto nell'elaborazione di modelli esterni nell'attività di *performing* degli *impairment* degli avviamenti iscritti in bilancio, attraverso un'elaborazione autonoma da parte del consulente del *value in use* della CGU Tree Real Estate e di Npls Re\_Solutions S.r.l., sviluppando modelli di DCF "*Discounted cash flow*" e verificando anche l'esistenza di altri parametri finanziari di confronto sul mercato (metodo dei multipli).

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

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità dell'avviamento implicito nel valore della partecipazione Tree Real Estate e di Npls Re\_Solutions S.r.l. alla variazione della marginalità attesa lungo il periodo di Piano.

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

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

## **CGU Tree Real Estate**

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

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2021 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base dei piani 2022/2024 approvati il 28 febbraio 2022 per tutte le società facenti parte della CGU Tree Real Estate tranne Professionecasa per la quale è stato utilizzato il valore derivante dall'accordo preliminare di cessione di una partecipazione pari al 80% della società (accordo quadro del 10 gennaio 2022, atto di adesione e addendum del 18 febbraio 2022).

I nuovi piani 2022-2024 recepiscono, oltre alla cessione della partecipazione di controllo di Professionecasa, una nuova modalità di gestione delle due reti rimanenti (Gabetti Franchising e Grimaldi); la gestione verrà effettuata con strutture dedicate e specializzate per ciascuna rete e non più strutture condivise favorendo così una maggiore crescita e sviluppo dei punti oltre ad una forte spinta verso una "brand identity" specifica connotata da elementi distintivi. Anche per Monety è stato formulato il nuovo piano 2022-2024.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società; per prudenza su tutte le società non è stato considerato un fattore *g* di crescita.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 3,6% (in considerazione che le aziende del *panel* utilizzato risultano dimensionalmente più grandi rispetto alla CGU in oggetto) ed un additional risk premium dello 0,5% (in considerazione di alcune stime inserite a piano).

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

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio ( $K_e$ ) è stata stimata pari al 14,88% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito ( $K_d$ ) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 3,57%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 10,62% (nell'esercizio 2020 era stato pari al 9,35%).

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta è stata confermata la piena recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento, in quanto il valore contabile della CGU iscritta nel bilancio consolidato risulta inferiore al suo valore recuperabile inteso come il valore attuale dei flussi finanziari attesi che si suppone deriveranno dalla medesima unità generatrice dei flussi di cassa. Tale evidenza è stata confermata anche da un metodo di controllo basato sulla tecnica dei multipli di mercato (*Enterprise Value/Ebitda*) rilevati su un campione di aziende *comparable* quotate su mercati esteri.

### **NPLs Re Solutions S.r.l.**

La NPLs RE\_Solutions è specializzata nei servizi di advisory strategica nel settore degli NPE (Non Performing Exposures) e supporta i propri clienti in tutte le fasi del processo di definizione delle strategie, di gestione e recupero dei crediti NPE: dalla analisi dei portafogli alla individuazione della migliore strategia di recupero, alla gestione di single name/special situation e al sub-servicing operativo per la gestione delle procedure giudiziali e il recupero stragiudiziale. NPLs RE\_Solutions è società autorizzata ai sensi ex art. 115 TULPS.

NPLs RE\_Solutions incorpora la precedente Astasy Srl e modifica l'assetto societario che prevede la presenza del Gruppo RINA Prime Value Services, come entità controllante, e del Gruppo Gabetti, quale socio di minoranza al 15%.

A seguito della cessione parziale di quote effettuata da GPS in data 16 dicembre 2019 verso soggetti terzi, è venuto meno il controllo in NPLs Re Solutions Srl e la partecipazione è stata deconsolidata e valutata al fair value in prima iscrizione, facendo emergere un avviamento implicito. Il fair value usato per la prima iscrizione della partecipazione nel bilancio consolidato è stato avvalorato da un esperto indipendente, che ha espresso un parere sulla valutazione della società per determinare il rapporto di cambio ai fini del progetto di fusione con il socio Astasy S.r.l.; la fusione di cui sopra è stata deliberata in data 24 febbraio 2020 ed è avvenuta sulla base delle situazioni patrimoniali al 30 settembre 2019 e del concambio sopra citato. A seguito della fusione per incorporazione di Astasy Srl in NPLs Re Solutions Srl, la partecipazione finale detenuta da GPS è diventata pari al 15% del capitale della società.

La partecipazione NPLs Re Solutions Srl è valutata con il metodo del patrimonio netto nel bilancio consolidato ed al 31 dicembre 2021 presenta un valore pari ad euro 354 mila, di cui euro 235 mila di avviamento incorporato.

Tale importo al 31 dicembre 2021 è stato oggetto di svalutazione per Euro 162 mila che è stata resa necessaria per allineare il valore della partecipazione al *valore in use* emerso in sede di impairment test effettuato al 31 dicembre 2021.

Nello svolgimento del *test di impairment* si sono considerati i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base del piano 2021/2023 approvato dal management aziendale, mentre per il terminal value è stato utilizzato il fatturato stimato nel 2023 a cui è stata applicata la marginalità registrata nel 2021 che è risultata inferiore rispetto alle previsioni di piano. L'esperto ha ritenuto che le proiezioni del Piano 2021-2023 fossero eccessivamente sfidanti rispetto ai risultati conseguiti nel 2021.



L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 3,6% (in considerazione che le aziende del *panel* utilizzato risultano dimensionalmente più grandi rispetto alla società in oggetto) ed un additional risk premium dello 0,5% (in considerazione di alcune stime inserite a piano).

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

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio ( $K_e$ ) è stata stimata pari al 13,70% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito ( $K_d$ ) al netto dell’effetto fiscale (componente stimata pari al 4,43%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l’attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 9,16% (nell’esercizio 2020 era stato pari al 10,35%).

La Direzione del Gruppo ha ritenuto valide e ragionevoli le impostazioni tecniche e metodologiche sopra evidenziate e dalla verifica svolta si è resa necessaria la svalutazione della partecipazione per Euro 162 mila così da allineare il suo valore al *value in use* emerso in sede di impairment test.

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

### Nota n. 3: Immobilizzazioni immateriali

Al 31 dicembre 2021 il totale della voce è pari ad euro 9.518 mila (euro 9.290 mila al 31 dicembre 2020). Di seguito evidenziamo il riepilogo della voce immobilizzazioni immateriali:

	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
- Concessioni, licenze e marchi	68	254
- Software	1.131	618
- Altre immobilizzazioni immateriali	140	0
- Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	8	247
- Avviamento	8.171	8.171
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>9.518</b>	<b>9.290</b>

*Concessioni, licenze, marchi e diritti simili*

La voce rileva principalmente i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* delle società facenti parte di Tree Real Estate. Il decremento netto di tale voce pari ad euro 186 mila è legato principalmente all'ammortamento del periodo pari ad euro 210 mila, parzialmente compensato dai costi sostenuti per l'acquisizione dei marchi e domini della nuova società Moon Energy S.r.l. pari ad euro 15 mila e dei costi sostenuti per la registrazione del marchio "Moon, luce, calore, parole" pari ad euro 3 mila.

#### *Software*

Il saldo presenta un incremento di euro 513 mila, principalmente composto per euro 855 mila (di cui euro 247 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti) da capitalizzazioni per l'implementazione di software, soprattutto con riferimento alla nuova piattaforma per la società Tree Real Estate S.r.l. e alla piattaforma per la gestione delle perizie per la società Abaco Team S.p.A., all'acquisizione del nuovo software gestionale per la società Moon Energy S.r.l., e per euro 339 mila dal decremento dovuto agli ammortamenti del periodo. La vita utile dei programmi viene considerata non superiore a 3 anni per software applicativi generici e non superiore a 5 anni per i sistemi informativi aziendali.

#### *Immobilizzazioni in corso e acconti*

Il saldo al 31 dicembre 2020 pari ad euro 247 mila era riferito per euro 21 mila al costo sostenuto per l'implementazione del software "JD Edwards EnterpriseOne" per la Capogruppo, per euro 160 mila ai costi sostenuti per l'implementazione della nuova piattaforma per la società Tree Real Estate S.r.l., per euro 19 mila ai costi sostenuti per un nuovo software per la gestione delle commesse per la società Gabetti Lab S.r.l. e per euro 47 mila ai costi sostenuti per l'implementazione e l'aggiornamento dei siti internet nelle società Professionecasa S.p.A. e Gabetti Agency S.p.A.. Tali importi nel 2021 sono stati riclassificati nella voce *Software*.

Il saldo al 31 dicembre 2021 pari ad euro 8 mila è riferito unicamente al nuovo software Talentia per la gestione del bilancio ESEF-XBRL per la Capogruppo.

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

#### *Avviamenti*

Per maggiori dettagli sui valori degli avviamenti pari ad euro 8.171 mila, che sono relativi al Gruppo Tree Real Estate per euro 7.537 mila, alla società Monety S.r.l. per euro 102 mila, derivante dall'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l. relativo all'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa e alla società Monety S.r.l. per euro 532 mila derivante dall'acquisizione della società Mutuisi S.r.l., si rimanda alla precedente Nota n. 2.

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

La voce è composta dalle partecipazioni nella società Wikicasa S.r.l., nella società NPLs Re\_Solutions S.r.l. e nella società G Rent S.p.A..

La partecipazione di Wikicasa S.r.l. è pari ad euro 184 mila.

La partecipazione di NPLs Re\_Solutions S.r.l. è iscritta per un valore pari ad euro 354 mila, la cui recuperabilità è stata verificata tramite test di impairment (vedasi Nota n. 2).

La partecipazione di G Rent S.p.A. è pari ad euro 441 mila allineata al valore del patrimonio netto della società.

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

##### WIKICASA SRL

Via Ascanio Sforza n. 85 - Milano

Quota di possesso 32,15% indirettamente tramite Abaco Team SpA

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

##### Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2021 (IFRS 12.B12)

(i) Attività correnti	1.418.534
(ii) Attività non correnti	589.756
(iii) Passività correnti	- 1.172.113
(iv) Passività non correnti	- 836.177
(v) Ricavi	1.795.850
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 1.154.669
(ix) Totale conto economico complessivo	- 1.154.669

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

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	810.143
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 279.478
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	- 250.000
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 248.330
(e) Interessi attivi	1
(f) Interessi passivi	- 7.607
(g) Imposte sul reddito	-

Il valore della partecipazione al 31 dicembre 2021 ha subito una svalutazione pari ad euro 371 mila, determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2021 (32,15%) al risultato del periodo 01/01/2021 – 31/12/2021 (negativo di euro 1.155 mila), conseguito dalla società

collegata. Al 31 dicembre 2021 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 184 mila.

Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2021.

La società Wikicasa S.r.l. ha un'esposizione finanziaria verso il socio Abaco Team S.p.A. pari ad euro 279 mila, riferita al finanziamento fruttifero in essere regolato a tassi di mercato (Euribor 3 mesi + 2,00% di spread) e verso il nuovo socio Tecnomedia S.r.l. pari ad euro 250 mila, riferito al finanziamento fruttifero in essere anch'esso regolato a tassi di mercato (Euribor 3 mesi + 2,00% di spread) per una durata complessiva di 36 mesi a partire dalla data di erogazione (18 dicembre 2019) tacitamente rinnovato. L'esposizione commerciale pari ad euro 385 mila è così composta: per euro 45 mila verso Gabetti Property Solutions S.p.A. e per euro 340 mila verso fornitori terzi, esclusivamente soggetti nazionali.

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

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

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

Via Lentasio 7 - Milano

Quota di possesso 15,00% diretta

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

**Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2021 (IFRS 12.B12)**

(i) Attività correnti	2.933.316
(ii) Attività non correnti	842.818
(iii) Passività correnti	- 2.678.521
(iv) Passività non correnti	- 1.097.612
(v) Ricavi	2.985.181
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	136.927
(ix) Totale conto economico complessivo	136.927

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

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	498.253
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 1.228.459
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	-
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 82.837
(e) Interessi attivi	-
(f) Interessi passivi	- 5.961
(g) Imposte sul reddito	- 53.249

**Astasy Agency S.r.l.**

Via Lentasio 7 - Milano

Quota di possesso 15,00% indirettamente tramite NPLs Re\_Solutions S.r.l.

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

**Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2021 (IFRS 12.B12)**

(i) Attività correnti	554.412
(ii) Attività non correnti	2.098
(iii) Passività correnti	- 487.083
(iv) Passività non correnti	- 69.426
(v) Ricavi	637.632
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	19.147
(ix) Totale conto economico complessivo	19.147

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

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	40.333
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 250.000
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	-
(d) Svalutazioni e ammortamenti	210
(e) Interessi attivi	-
(f) Interessi passivi	-
(g) Imposte sul reddito	- 7.446

La partecipazione al 31 dicembre 2021 è stata rivalutata di euro 23 mila. Tale rivalutazione è stata determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2021 (15,00%) al risultato del periodo 01/01/2021 – 31/12/2021 conseguito dalla società collegata e della sua controllata Astasy Agency S.r.l. (positivi rispettivamente di euro 136.927 e di euro 19.147). Successivamente la stessa è stata svalutata di euro 162 mila, a seguito della valutazione da impairment test. Al 31 dicembre 2021 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 354 mila.

Per la valutazione della partecipazione sono stati utilizzati i bilanci d'esercizio delle partecipate con chiusura al 31 dicembre 2021.

Il finanziamento verso il socio Gabetti Property Solutions S.p.A. è stato estinto nel mese di luglio 2021. L'esposizione commerciale pari ad euro 1.174 mila è così composta: per euro 28 mila verso il socio Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 5 mila verso Tree Real Estate S.r.l., per euro 9 mila verso Gabetti Agency S.p.A. e per euro 1.132 mila verso fornitori terzi. Non vi sono attività operative cessate legate alla società partecipata, né ulteriori componenti di conto economico complessivo rispetto a quanto esplicitato nel conto economico della stessa.

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

**G RENT S.p.A.**

Via Bernardo Quaranta n. 40 - Milano

Quota di possesso 16,43% diretta

Metodo di consolidamento: patrimonio netto

**Situazione economica-finanziaria al 31 dicembre 2021 (IFRS 12.B12)**

(i) Attività correnti	4.202.394
(ii) Attività non correnti	687.196
(iii) Passività correnti	- 2.203.673
(iv) Passività non correnti	- 2.685.917
(v) Ricavi	1.747.208
(vi) Utile/(Perdita) derivante da attività operative in esercizio	- 641.544
(ix) Totale conto economico complessivo	- 641.544

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

(a) Disponibilità liquide (incluse nel (i))	2.142.636
(b) Passività finanziarie correnti (inclusi nel (iii))	- 36.733
(c) Passività finanziarie non correnti (inclusi nel (iv))	- 132.581
(d) Svalutazioni e ammortamenti	- 197.530
(e) Interessi attivi	-
(f) Interessi passivi	- 5.301
(g) Imposte sul reddito	-

La partecipazione al 31 dicembre 2021 è stata rivalutata di euro 429 mila. Tale rivalutazione è stata determinata applicando la percentuale di interessenza al 31/12/2021 (16,43%) al patrimonio netto della società collegata (euro 2.685 mila). Al 31 dicembre 2021 il valore della partecipazione iscritto nel bilancio di Gruppo è quindi pari ad euro 441 mila. Per la valutazione della partecipazione è stato utilizzato il bilancio d'esercizio della partecipata con chiusura il 31 dicembre 2021.

La società G Rent S.p.A. non ha un'esposizione finanziaria verso le società del Gruppo. L'esposizione commerciale pari ad euro 1.191 mila è così composta: per euro 92 mila verso Gabetti Property Solutions S.p.A., per euro 55 mila verso Gabetti Agency S.p.A., per euro 2 mila verso Abaco Team S.p.A. e per euro 1.041 mila verso fornitori terzi, esclusivamente soggetti nazionali.

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

Non vi sono restrizioni alla capacità di G Rent S.p.A. a trasferire fondi sotto forma di dividendi, di rimborsi di prestiti o di anticipazioni effettuati da Gabetti Property Solutions S.p.A..

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

	<b>Saldo</b>	<b>Saldo</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
- Imposte anticipate - IRES	4.610	3.224
- Imposte anticipate - IRAP	42	49
<b>Attività fiscali differite</b>	<b>4.652</b>	<b>3.273</b>

Le imposte anticipate sono calcolate sulla base dell'ammontare complessivo delle differenze temporanee tra il valore di un'attività o di una passività secondo criteri civilistici e quello



secondo criteri fiscali, applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno.

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

Alla data di bilancio, il Gruppo dispone di perdite pregresse non utilizzate per un ammontare complessivo pari ad euro 115.870 mila (euro 123.123 mila nel 2020).

Di tali perdite:

- sono iscritte in bilancio imposte differite attive per euro 2.853 mila con riferimento ad un ammontare di perdite pregresse utilizzabili per un importo di euro 11.887 mila (relative all'esercizio 2006 e 2007);
- in via prudenziale non sono state iscritte in bilancio le imposte differite attive sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri su un ammontare complessivo pari ad euro 103.983 mila (euro 117.511 nel 2020) rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi, in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi attesi.

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

- la presenza in bilancio di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 2.853 mila (euro 1.347 mila nel 2020);
- la mancata iscrizione di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad euro 24.956 mila al 31 dicembre 2021 (euro 28.203 mila nel 2020).

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

#### **Nota n. 6: Altri crediti finanziari a lungo termine**

Tale voce pari ad euro 299 mila include la quota a lungo termine relativa ai crediti finanziari infruttiferi nei confronti dei soci delle società deconsolidate l'anno precedente (Professione casa Milano, Roma e Verona).

Tali crediti finanziari sono stati attualizzati alla media denaro/lettera IRS + 3% spread sulla base dei vari flussi di cassa. L'effetto del rientro dell'attualizzazione è pari ad euro 3 mila.



### Nota n. 7: Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine

Al 31/12/2021 non sono presenti crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine. Si precisa che i crediti d'imposta utilizzabili ai fini IRAP derivanti dalla trasformazione dell'ACE (Aiuto alla Crescita Economica – Legge n. 116 del 11/8/14), sono tutti classificati tra gli altri crediti tributari a breve termine.

### Nota n. 8: Altre attività a lungo termine

	<b>Saldo 31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
- Depositi cauzionali vari	<b>195</b>	240
- Fondo svalutazione su crediti immobilizzati	<b>0</b>	<b>-5</b>
<b>Totale altre attività a MLT</b>	<b>195</b>	<b>235</b>

I depositi cauzionali vari sono costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale e dai depositi cauzionali riferiti al noleggio auto. Hanno subito un decremento pari ad euro 40 mila dovuto principalmente alla restituzione di depositi cauzionali pari ad euro 70 mila e alla sottoscrizione di nuovi contratti di affitto pari ad euro 33 mila.

Si precisa che nel corso dell'anno sono stati chiusi alcuni depositi cauzionali in Professionacasa S.p.A., non più recuperabili, con l'utilizzo del fondo svalutazione su crediti immobilizzati pari ad euro 5 mila.

## ATTIVITA' CORRENTI

### Nota n. 9 Crediti commerciali ed altri crediti a breve termine

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

*Crediti verso clienti:*

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2020</b>
- Clienti per mediazioni immobiliari	2.244	1.682
- Clienti per attività di franchising	5.970	1.633
- Clienti per servizi tecnici	13.122	7.686
- Clienti per fatture da emettere	115.885	25.751
- Clienti per pratiche in contenzioso	5.456	7.523
- Altri	1.183	870
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>143.860</b>	<b>45.145</b>
<b>Totale fondi svalutazione crediti</b>	<b>-9.126</b>	<b>-7.951</b>
<b>Totale crediti netti verso clienti</b>	<b>134.734</b>	<b>37.194</b>

L'incremento netto pari ad euro 97.540 mila è dovuto principalmente a maggiori crediti per fatture da emettere, soprattutto relativi a Gabetti Lab in relazione alle attività svolte legate al business della riqualificazione energetica (superbonus, sismabonus).

Per la tipicità di questo business, rivolto prevalentemente a condomini, trascorre un lungo lasso di tempo tra il momento in cui il ricavo matura e viene perciò iscritto (alla delibera assembleare che accetta i lavori) e la partenza effettiva dei cantieri che corrisponde alle prime fatturazioni.

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

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

Per il dettaglio suddiviso per tipologia, rischio e scadenza si rimanda alla successiva nota n. 35.

*Altri crediti a breve termine:*

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
- Risconti attivi	<b>424</b>	725
- Altri crediti	<b>1.095</b>	686
- Acconti a fornitori	<b>223</b>	345
- Crediti verso dipendenti	<b>29</b>	27
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>1.771</b>	<b>1.783</b>

Gli *altri crediti* includono principalmente i crediti rilevati da Abaco Team S.p.A. legati alla rifatturazione di spese vive sostenute su alcune commesse.

*Crediti tributari:*

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
- Erario c/IVA	<b>216</b>	58
- Altri crediti tributari	<b>1.144</b>	1.004
<b>Totale fondo svalutazione su crediti tributari</b>	<b>-158</b>	-153
<b>Totale altri crediti tributari</b>	<b>1.202</b>	<b>909</b>

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

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

La voce include anche i crediti IRAP derivanti dalla trasformazione dell'ACE del 2014 e non utilizzati in quanto, essendo scadute le cinque rate costanti, il credito non utilizzato è diventato illimitatamente utilizzabile a partire dal 2019. La quota residua post-utilizzo 2021 è pari ad euro 62 mila.

Si precisa che la quota di credito di spettanza della Capogruppo, pari ad euro 59 mila, è stata interamente svalutata mediante l'iscrizione di un fondo svalutazione crediti a breve di pari importo in quanto si ritiene poco probabile l'esistenza in futuro di redditi imponibili ai fini IRAP.

Il fondo svalutazione crediti tributari, pari ad euro 158 mila, comprende anche la parziale svalutazione di altri crediti tributari in quanto è incerta la loro totale recuperabilità.

#### Nota n. 10: Altri crediti finanziari a breve termine

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

	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
<b>Attività finanziarie a BT</b>	<b>1.607</b>	<b>2.223</b>
Crediti per operazioni di locazione finanziaria	230	230
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-224	-224
Fondi svalutazione crediti	-6	0
<b>Totale crediti per operazioni di locazione fin.</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
Crediti per mutui concessi	92.047	105.743
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-86.880	-99.757
Fondi svalutazione crediti	-4.072	-4.211
<b>Totale crediti per mutui concessi</b>	<b>1.095</b>	<b>1.775</b>
<b>Totale altri crediti finanziari BT</b>	<b>2.702</b>	<b>4.004</b>

Le attività finanziarie a breve termine verso altri sono rappresentate dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1,2 milioni sulla quale sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 37 mila (al lordo delle ritenute fiscali), dal finanziamento verso la società *Wikicasa S.r.l.* detenuto dalla società *Abaco Team S.p.A.* pari ad euro 279 mila e dalle quote a breve attualizzate relative ai finanziamenti detenuti verso i soci delle società *Professionecasa Milano, Roma e Verona* deconsolidate nel 2020.

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

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

Per il dettaglio relativo alla scadenza dei crediti per mutui ed al loro *fair value* si rimanda alla successiva Nota n. 35.

#### Nota n. 11: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2021 la voce risulta pari ad euro 6.645 mila, in diminuzione di euro 821 mila rispetto ad euro 7.466 mila di fine esercizio precedente, comprensiva di euro 89 mila di assegni.

## Posizione finanziaria netta

### *Totale Indebitamento Finanziario*

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo al 31 dicembre 2021 confrontata con l'anno precedente:

<b>Dichiarazione sull'indebitamento</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
A - Disponibilità liquide	115	100
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	6.441	7.233
C - Altre attività finanziarie correnti	1.696	2.356
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>8.252</b>	<b>9.689</b>
E - Debito finanziario corrente	-3.923	-11.790
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-1.795	-2.507
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-5.718</b>	<b>-14.297</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>2.534</b>	<b>-4.608</b>
I - Debito finanziario non corrente	-10.723	-2.951
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-10.723</b>	<b>-2.951</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L)</b>	<b>-8.189</b>	<b>-7.559</b>

Per il commento alla suddetta posizione finanziaria netta si rinvia a quanto riportato e descritto in maniera approfondita nella Relazione sulla Gestione.

## **PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'**

### **CAPITALE SOCIALE E RISERVE**

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

#### **Nota n. 12: Capitale sociale**

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in numero 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

#### **Nota n. 13: Altre riserve, utili/perdite a nuovo e utile/perdita del Gruppo**

Nel corso dell'esercizio le altre riserve e gli utili/perdite a nuovo si sono decrementati complessivamente di euro 1.187 mila, principalmente a seguito:

- dell'avvenuta iscrizione al registro imprese dell'aumento di capitale sociale NPL 2020 per euro 69 mila,
- dalle perdite attuariali sul TFR per euro 83 mila,
- dal riporto a nuovo della perdita dell'esercizio precedente per euro 981 mila,
- di altre variazioni per euro 54 mila.

#### **Nota n. 14: Patrimonio netto di terzi**

Al 31 dicembre 2021 tale voce è pari ad euro 4.244 mila ed accoglie il capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi per euro 327 mila e l'utile dell'esercizio di competenza di terzi per euro 3.917 mila.

## PASSIVITA' NON CORRENTI

### Nota n. 15: Debiti per finanziamenti a lungo termine

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
Finanziamenti Bancari MLT	<b>0</b>	<b>569</b>
Altri finanziamenti MLT	<b>10.723</b>	<b>2.382</b>
<b>Totale debiti per finanziamenti a lungo termine</b>	<b>10.723</b>	<b>2.951</b>

Al 31 dicembre 2021 la voce è riferita, per euro 6.000 mila al finanziamento soci e per euro 4.723 mila alla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16.

Tale voce, al netto dell'effetto sopra indicato derivante dall'applicazione dell'IFRS 16, si è decrementata rispetto al 2020 di euro 569 a seguito del pagamento al ceto bancario dell'ultima rata relativa all'escussione della garanzia prestata a favore della BU Investment.

Al 31 dicembre 2021 il tasso medio annuo d'interesse del Gruppo Gabetti sui finanziamenti a lungo termine è stato pari allo 3%.

### Nota n. 16: Passività fiscali differite

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
- Fondi per imposte differite - IRES	<b>319</b>	307
- Fondi per imposte differite - IRAP	<b>29</b>	27
<b>Totale passività fiscali differite</b>	<b>348</b>	<b>334</b>

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

### Nota n. 17: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

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

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
<b>Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro</b>	<b>2.060</b>	<b>1.922</b>

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

<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>1.922</b>
- Quota maturata nell'esercizio	708
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-222
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-212
- Indennità liquidate nell'esercizio	-242
- Utili/perdite attuariali	106
<b>Saldo al 31.12.2021</b>	<b>2.060</b>

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2021 sono state le seguenti:

Riepilogo delle basi tecniche demografiche

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

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2021

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



---

*Ipotesi economico-finanziarie utilizzate*

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

Tasso annuo di attualizzazione	0,44%
Tasso annuo di inflazione	1,75%
Tasso annuo di incremento salariale	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	2,813%

---

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

L'impatto IAS iscritto a conto economico è stato pari ad euro 60 mila positivi.

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

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

**Tabella 7.1: Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 Dicembre 2021**  
**Defined Benefits of Obligation (DBO) al 31.12.2021**

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Agency	197.258,37	193.655,20	192.747,05	198.213,53	194.463,06	196.521,90
Gabetti Property	455.523,60	447.339,86	445.042,10	457.935,52	448.934,88	454.094,11
Tree Real Estate	235.871,04	231.331,92	230.214,73	237.047,83	232.278,39	235.021,23
Profess. Casa	13.122,10	12.762,01	12.721,99	13.165,35	12.815,68	13.079,19
Patrigest	59.818,69	58.496,90	58.233,72	60.099,99	58.678,56	59.683,71
Abaco	890.315,48	872.048,52	869.156,99	893.386,84	874.960,39	887.885,75
Monety	178.851,63	174.366,77	173.794,29	179.467,43	175.472,45	177.861,82
Abaco Engineer	4.000,88	3.934,58	3.931,16	4.004,64	3.952,62	3.983,27
Gabetti LAB	47.393,85	46.496,64	46.421,24	47.476,88	46.635,26	47.287,70
<b>Totale</b>	<b>2.082.155,64</b>	<b>2.040.432,40</b>	<b>2.032.263,27</b>	<b>2.090.798,01</b>	<b>2.048.191,29</b>	<b>2.075.418,68</b>

**Tabella 7.2: Service Cost e Duration**

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Agency	11.985,29	7,21
Gabetti Property	7.232,42	6,68
Tree Real Estate	11.544,78	7,28
Profess. Casa	3.509,95	10,95
Patrigest	20.340,48	10,49
Abaco	105.772,69	8,88
Monety	43.185,20	10,37
Abaco Engineering	5.313,27	7,66
Gabetti LAB	48.900,81	11,26
<b>Totale</b>	<b>257.784,89</b>	

Anni	Erogazioni previste
1	422.653,03
2	276.708,37
3	257.902,96
4	263.476,08
5	244.727,52

### Nota n. 18: Fondi a lungo termine

Trattasi del fondo rischi ed oneri per euro 2.643 mila relativo:

- quanto a euro 2.223 mila 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 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., 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.

- quanto a euro 420 mila alla fideiussione originariamente a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. relativamente all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Investment Services S.p.A. in liquidazione (per accollo del debito da Cifin S.p.A. ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. in liquidazione, su fido originario rilasciato a Brunilde S.p.A., società fusa per incorporazione in Cifin S.p.A.), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni.

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



Marcegaglia Investments S.r.l. ha comunicato che a partire dalla data del 31 luglio 2019, l'importo massimo garantito dalla fideiussione deve intendersi pari ad euro 420 mila. Analogamente alla prima garanzia, Marcegaglia Investments S.r.l. ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023. Sulla base degli elementi a disposizione, allo stato, si ritiene tale attivazione probabile e pertanto nell'esercizio è stato iscritto l'accantonamento al fondo rischi ed oneri.

## PASSIVITA' CORRENTI

### Nota n. 19: Debiti commerciali ed altre passività a breve termine

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
- Per fatture ricevute	12.533	7.564
- Per fatture da ricevere	99.288	19.247
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>111.821</b>	<b>26.811</b>
- Debiti verso dipendenti	2.744	1.678
- Altri debiti	1.063	365
- Altri risconti	1.699	1.989
- Debiti verso clienti	753	405
- Debiti verso l'Erario c/IVA	641	191
- Altri debiti tributari	29	22
- Debiti verso l'Erario c/Ritenute	663	596
- Debiti verso Ist.di Assist.e Previdenza	1.638	1.184
<b>Totale altri debiti</b>	<b>9.230</b>	<b>6.430</b>
<b>Totale debiti commerciali ed altre passività BT</b>	<b>121.051</b>	<b>33.241</b>

I debiti verso fornitori sono principalmente di natura commerciale per le forniture di beni e di servizi. Trattasi perlopiù di debiti con scaduto a breve termine. L'incremento delle fatture da ricevere è principalmente imputabile a Gabetti Lab per la medesima motivazione espressa nella Nota n. 9.

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

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

I debiti verso Istituti di assistenza e previdenza sono rappresentati principalmente da debiti per contributi verso INPS e verso INAIL, relativi al mese di dicembre 2021.

#### *Posizioni debitorie scadute*

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 8.765 mila, anche per effetto della normale gestione del flusso incassi/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 537 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

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

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

Non si segnalano sospensioni di servizi.

#### Nota n. 20: Debiti per imposte sul reddito

Tale voce pari ad euro 546 mila al 31 dicembre 2021 accoglie il debito per imposta IRAP per alcune società del Gruppo.

#### Nota n. 21: Debiti finanziari a breve termine

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
- Finanziamenti bancari	<b>0</b>	10.043
- Altri finanziamenti	<b>5.718</b>	4.254
<b>Totale debiti finanziari a BT</b>	<b>5.718</b>	<b>14.297</b>

La voce altri finanziamenti include la quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2021 relativo all'applicazione del principio contabile IFRS 16 pari ad euro 1.595 mila, la quota a breve del debito relativo all'acquisizione della nuova società Mutuisci pari ad euro 250 mila, la quota a breve del debito verso il socio Marcegaglia Investment S.r.l. pari ad euro 200 mila e il debito verso la società di factoring pari ad euro 3.673 mila.

#### Nota n. 22: Fondi per rischi ed oneri

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
- Altri fondi rischi	<b>68</b>	116
<b>Totale fondi rischi ed oneri</b>	<b>68</b>	<b>116</b>

La voce fondi rischi ed oneri nel corso dell'esercizio 2021 si è decrementata di euro 48 mila soprattutto a seguito della chiusura di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferite alla Capogruppo per euro 46 mila e alla Gabetti Agency S.p.A. per euro 10 mila, alla chiusura di

rischi vari per euro 4 mila riferite alla società Gabetti Franchising Agency S.r.l. e alla liberazione del fondo in esubero riferito alla società Abaco Team S.p.A. per euro 20 mila, compensata dallo stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti Gabetti Agency S.p.A. per euro 28 mila e per la copertura di rischi vari riferiti alla società Gabetti Franchising Agency S.r.l. per euro 4 mila.

L'ammontare complessivo dei fondi rischi ed oneri a fine anno è perciò costituito dallo stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti alla Gabetti Agency S.p.A. per euro 41 mila, dallo stanziamento per rischi diversi riferiti alla società Gabetti Franchising Agency S.r.l., relativamente alla rideterminazione dell'agevolazione Patent Box per l'anno 2019, per euro 4 mila e dallo stanziamento residuo per la copertura di avvisi bonari INPS per il ritardato versamento di un contributo di licenziamento riferito alle procedure del 2013, oltre a sanzioni ed interessi, per euro 6 mila riferiti alla Capogruppo, per euro 12 mila riferiti alla società Gabetti Agency S.p.A. e per euro 5 mila riferiti alla società Gabetti Franchising Agency S.r.l.

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

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

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

<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	
Saldo al 01/01/2021	116
- accantonamenti dell'esercizio	94
- utilizzi per oneri	-122
- utilizzi per rilasci	-20
<b>Totale fondi per rischi ed oneri al 31/12/2021</b>	<b>68</b>

## ALTRE INFORMAZIONI

### *Consolidato fiscale*

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

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

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2021, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 85 mila.

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

### **Titoli di terzi**

Al 31 dicembre 2021 i titoli di terzi depositati presso le Società del Gruppo sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro 5 mila per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso Banca Carige S.p.A.
- Gabetti Agency S.p.A. - euro 697 mila per depositi di clienti immobiliari.
- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro 12 mila per azioni della società G Rent S.p.A..

### **Garanzie**

- Al 31/12/2021 sussiste una garanzia per l'importo massimo di euro 260 mila, oltre le indicizzazioni, su un immobile condotto in locazione dal Gruppo a tutela della proprietà, che opererà al verificarsi di determinate condizioni contrattualmente previste.

### **Passività potenziali**

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

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. per incorporata LA GAIANA S.P.A. OLD

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

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



#### MONETY S.R.L.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano

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

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

Maggiore imposta ed interessi richiesti: euro 51.261,04.

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

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

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 2020 l'Ufficio ha notificato appello avverso la sentenza di primo grado. In data 10/09/2020 la società ha depositato le proprie controdeduzioni. In data 30 giugno 2021 è stata fissata l'udienza di appello in modalità di scambio di note scritte. La società ha depositato le proprie note scritte in data 15 giugno 2021 e in data 22 giugno 2021 ha depositato una breve nota di replica. Con sentenza del 30 giugno 2021 la CTR della Lombardia ha rigettato l'appello confermando la sentenza di primo grado e ha condannato l'Agenzia al pagamento di Euro 4.000 di spese. In data 15 febbraio 2022 è stata accreditata alla società la predetta somma.

#### GABETTI FRANCHISING AGENCY S.R.L.

Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale I di Milano

In data 10/07/2020 è stato notificato alla Società Gabetti Property Solutions Franchising Agency s.r.l. il questionario n. Q00538/2020 ai fini dell'esame della posizione fiscale della stessa per l'anno d'imposta 2015.

In seguito all'esame della documentazione prodotta, in data 17/12/2020 sono stati consegnati gli inviti a comparire n. T9BI11301395/2020 e T9BI11301396/2020 alla Società, in qualità di società consolidata, e (con riferimento all'invito T9BI11301396/2020) anche alla società Gabetti Property Solutions S.p.A. in qualità di consolidante con i quali l'Ufficio, sulla base delle considerazioni in essi riportate, invita la Società ad un contraddittorio funzionale alla rideterminazione dell'agevolazione Patent Box. In data 9/3/2021 si è perfezionata l'adesione con il versamento di Euro 3.724 a titolo di IRAP (per Euro 2.538) sanzioni e interessi. Ai fini IRES non sono emersi importi dovuti in quanto è stato presentato modello IPEC e sono state utilizzate perdite consolidate per Euro 58.525.

In data 9/6/2021 sono stati notificati analoghi inviti in relazione alle annualità 2016-2017 e 2018 che sono stati definiti in adesione il 30 giugno 2021 con il versamento dei seguenti importi:

- in relazione al periodo d'imposta 2016, Euro 4.689 a titolo di IRAP (3.254) sanzioni e interessi. Ai fini IRES non sono emersi importi dovuti in quanto è stato presentato modello IPEC e sono state utilizzate perdite consolidate per Euro 81.535;
- in relazione al periodo d'imposta 2017, Euro 6.157 a titolo di IRAP (4.380) sanzioni e interessi. Ai fini IRES non sono emersi importi dovuti in quanto è stato presentato modello IPEC e sono state utilizzate perdite consolidate per Euro 98.487;
- in relazione al periodo d'imposta 2018, Euro 6.669 a titolo di IRAP (4.865) sanzioni e interessi. Ai fini IRES non sono emersi importi dovuti in quanto è stato presentato modello IPEC e sono state utilizzate perdite consolidate per Euro 106.957.

In data 20/01/2022 sono stati notificati analoghi inviti in relazione all'annualità 2019 che sono stati definiti in adesione il 9/02/2022 con il versamento di Euro 3.916,71 a titolo di IRAP (2.887) sanzioni e interessi. Ai fini IRES non sono emersi importi dovuti in quanto è stato presentato modello IPEC e sono state utilizzate perdite consolidate per Euro 63.463.

#### ABACO TEAM S.p.A.

Europol ha chiesto ad Abaco il pagamento di fatture per circa 24.000,00 per i servizi di guardiania da quest'ultima svolti presso La Perla dello Stretto.

Il Giudice di prime cure ha accolto la domanda di Europol ritenendo che il contratto inizialmente stipulato da Abaco in proprio (poiché il Condominio non era ancora venuto in essere) non è mai stato ceduto al Condominio tant'è che non vi è prova della cessione ed anzi Europol a conferma della non avvenuta cessione ha continuato ad emettere le fatture ad Abaco. Abaco ha proposto appello contestando la parte della sentenza ove il Giudice afferma che “nel caso di specie non vi è prova in relazione all'invocata cessione del contratto de quo, del consenso dell'opposta”.

A parere del Giudice non si può desumere tale consenso dalle fatture oggetto dell'ingiunzione poiché è vero che nelle stesse viene indicato il Condominio quale intestatario ma viene sempre indicato come destinatario Abaco, che “deve ritenersi il soggetto gravato dalla relativa obbligazione di pagamento”.

Tali assunti sono stati contestati: la fattura è intestata al Condominio, ciò fa di questi il gravato dall'obbligazione. Il destinatario è l'Amministratore, che nel caso di specie è Abaco. La prova della cessione di un contratto che non prevede forma scritta può essere data anche per fatti concludenti e quindi può essere provata con testimoni.

In sede di appello tuttavia la Corte non ha ritenuto di sentire il testimone.

A penalizzare Abaco nel secondo grado del giudizio è inoltre la costituzione del Condominio (parte necessaria poiché già citato in primo grado) che si è costituito sostenendo che la cessione non è mai avvenuta.

L'appello è in corso in attesa dell'udienza di precisazione delle conclusioni.

Il rischio di soccombenza si ritiene sia possibile.



#### GABETTI AGENCY S.p.A.

La controversia trae origine dalla chiamata in causa di Eurocontrol verso Gabetti per responsabilità professionale.

Eurocontrol ha ottenuto decreto ingiuntivo verso il sig. Paoletti per l'ottenimento del doppio della caparra confirmatoria a fronte dell'asserita risoluzione di contratto preliminare di compravendita immobiliare per inadempimento del Paoletti.

Paoletti ha fatto opposizione sostenendo che l'inadempimento sia ascrivibile a Eurocontrol.

Eurocontrol costituendosi ha chiesto di poter chiamare in causa Gabetti per responsabilità professionale per non avere informato parte promissaria acquirente di vizi e abusi relativi all'immobile nonostante la società di mediazione ne fosse edotta.

Gabetti si è costituita contestando che Eurocontrol non fosse edotta delle criticità dell'immobile e chiamando in causa la propria assicurazione professionale. Il Giudice ha autorizzato la chiamata ed è stata effettuata.

La causa è in corso in attesa della prima udienza.

Valore della causa: Euro 11.400,00 e si ritiene possibile il rischio di soccombenza.

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

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

### Nota n. 23: Ricavi

Il dettaglio della voce Ricavi risulta essere il seguente:

	Anno 2021	Anno 2020
- Intermediazione immobiliare	16.619	9.975
- Fees e royalties da franchising	9.581	9.154
- Segnalazioni di mutui e leasing	8.266	5.864
- Valutazioni immobiliari	3.386	2.339
- Servizi tecnici e altri servizi immobiliari	127.696	36.200
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>165.548</b>	<b>63.532</b>

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

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

Per le prestazioni over time (OT) sono indicati gli esercizi in cui il ricavo verrà rilevato a conto economico sulla base della durata contrattuale, essendo attualmente incluso tra i risconti passivi.

Servizi	Natura e termini dell'adempimento	Importo	In time (IT) - Over time (OT)	2022	2023	2024	2025
Provvigioni intermediazione	Provvigioni di intermediazione rete diretta - La provvigione matura alla notifica dell'accettazione del venditore fatta all'acquirente, salvo previsioni diverse contenute nei contratti tra le parti. Analoghe provvigioni sono contrattualizzate anche per i contratti di intermediazione alla locazione e possono contenere clausole di variabilità denominate "incentive fee", che di norma prevedono provvigioni più alte per le intermediazioni andate a buon fine nei primi mesi di contratto.	16.619	IT				
Up front FEE	"Up front fee" rete diretta e franchising - Nei contratti con clienti "Corporate", in particolare con durata pluriennale, possono essere previste delle commissioni di ingresso che vengono riconosciute nei conti economici lungo la durata contrattuale. Fee d'ingresso affiliazione rete in franchising (intermediazione) - Si tratta di compensi non rimborsabili che vengono richiesti ai nuovi affiliati all'atto della sottoscrizione del contratto. Tali fee d'ingresso sono registrate in parte direttamente a P&L nell'anno di fatturazione (laddove correlate a specifiche performance obligation adempiute in concomitanza della stipula del contratto) e in parte vengono spalmate lungo la durata contrattuale (mediamente assunta di 5 anni).	988	IT/OT	64	64	64	64
Royalties	Royalty mensile di affiliazione alla rete in franchising - Si tratta di un canone fisso fatturato mensilmente per l'intera durata del contratto (mediamente 5 anni).	8.576	IT				
Servizi Tecnici	Servizi tecnici in ambito immobiliare - Trattasi di servizi peritali e consulenze tecniche che si esauriscono con la consegna delle relazioni a consuntivazione del lavoro svolto. Il ricavo viene registrato quando il servizio è completato. Possono comprendere anche canoni fissi relativi a servizi di property o facility management	131.082	IT				
Ricavi per intermediazione mutui	Ricavi per intermediazione mutui - Si tratta di corrispettivi per intermediazione e segnalazione di prodotti finanziari (mutui e connesse assicurazioni). Il ricavo matura nel momento in cui la segnalazione è andata a buon fine (stipula del contratto di mutuo).	8.266	IT				
Altri	Altri - Voci di ricavo residuali, prevalentemente legate a servizi accessori alle reti franchising	18	IT				
		<b>165.548</b>		<b>64</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>64</b>

## Nota n. 24: Altri proventi

La voce Altri proventi risulta in dettaglio così composta:

	Anno 2021	Anno 2020
- Risarcimento danni clienti su interm. imm.re	13	57
- Contributi pubblicità su intermed. imm.re	162	75
- Rimborsi spese da clienti	153	103
- Sopravvenienze attive	709	400
- Plusvalenze su immobilizzazioni materiali e imm.	0	2
- Altri proventi	728	1.775
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.765</b>	<b>2.412</b>

Il decremento degli altri ricavi e proventi è principalmente riferito a ricavi non ripetibili presenti nell'anno precedente, compensati da maggiori sopravvenienze attive.

## Nota n. 25: Costi del personale

Al 31 dicembre 2021 il costo del personale ammonta ad euro 14.870 mila e si incrementa rispetto all'anno precedente di euro 2.940 mila, a seguito del consolidamento delle strutture e dello sviluppo dei nuovi business. Inoltre, lo scorso anno, si era fatto ricorso all'utilizzo degli ammortizzatori sociali a seguito della pandemia.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2021	Anno 2020
Salari e stipendi	10.793	8.452
Oneri sociali	3.368	2.826
Accantonamento TFR	708	651
Altri costi per personale	1	1
<b>Costi del personale</b>	<b>14.870</b>	<b>11.930</b>

Di seguito la suddivisione del personale dipendente per categoria:

	31.12.2021	31.12.2020
- Dirigenti	16	14
- Quadri	26	26
- Impiegati	179	160
- Portieri	33	32
<b>Totale dipendenti</b>	<b>254</b>	<b>232</b>

	Media giornaliera 2021	Media giornaliera 2020
- Dirigenti	15	15
- Quadri	26	26
- Impiegati	179	154
- Portieri	32	32
<b>Totale dipendenti</b>	<b>252</b>	<b>227</b>

## Nota n. 26: Ammortamenti e svalutazioni

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

	<b>Anno 2021</b>	<b>Anno 2020</b>
<b><u>Ammortamenti</u></b>		
Diritto d'uso immobili	1.519	1.437
Diritto d'uso automezzi	270	266
Mobili e attrezzature ufficio	72	60
Macchine elettroniche	69	62
Altre immobilizzazioni materiali	3	3
Migliorie beni di terzi	133	173
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>	<b>2.066</b>	<b>2.001</b>
Concessioni, licenze, marchi	210	209
Software	339	654
Altre immobilizzazioni immateriali	10	0
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</b>	<b>559</b>	<b>863</b>
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>2.625</b>	<b>2.864</b>

La voce è costituita per lo più dai costi derivanti dall'ammortamento dei diritti d'uso iscritti a seguito dell'introduzione dello standard contabile IFRS 16 dal 1° gennaio 2019 (ammortamenti riferiti al diritto d'uso immobili pari ad euro 1.519 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 270 mila).

## Nota n. 27: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2021	Anno 2020
- Costi pubblicitari	1.664	1.111
- Provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori	13.867	10.103
- Consulenze professionali	4.564	2.827
- Consulenze legali	805	429
- Emolumenti amministratori e sindaci	1.849	1.425
- Lavorazioni esterne (costi per commessa)	76.507	22.143
- Postali, telefoniche ed energia	320	313
- Assicurazioni	269	258
- Servizi per il personale	611	505
- Pulizia uffici	98	107
- Manutenzioni e riparazioni ordinarie	1.419	1.237
- Oneri bancari	118	94
- Meeting e formazione	178	164
- Altri costi	27.413	3.773
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>129.682</b>	<b>44.489</b>

La voce costi per servizi si è incrementata di euro 85.193 mila principalmente con riferimento alla voce lavorazioni esterne per le società Abaco Team S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Patrigest S.p.A. e Gabetti Lab S.r.l., (+54.364 mila) e alle provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori in aumento di euro 3.764 mila conseguenza dell'incremento dei ricavi, all'aumento degli altri costi (+23.640 mila) soprattutto legati a meccanismi di incentivazione in Gabetti Lab S.r.l. e alle consulenze professionali (+1.737 mila), ai costi per pubblicità (+553 mila), agli emolumenti amministratori e sindaci (+423 mila), ai costi per consulenze legali (+376 mila), ai costi per manutenzioni e riparazioni ordinarie (+183 mila), ai costi per servizi per il personale (+106 mila), ai costi per oneri bancari (+24 mila), ai costi per meeting e formazione (+14 mila), ai costi per assicurazioni (+11 mila) e ai costi per utenze (+7 mila).

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

Le consulenze professionali sono composte da consulenze amministrative e audit bilancio per euro 414 mila, da consulenze tecniche immobiliari per euro 1.450 mila e da altre consulenze per euro 2.700 mila.

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



**Nota n. 28: Altri costi operativi**

	<b>Anno 2021</b>	Anno 2020
Godimento beni di terzi		
- Canoni di locazione immobili	501	512
- Noleggio di autovetture ed attrezzature	487	419
<b>Totale godimento beni di terzi</b>	<b>988</b>	<b>931</b>
<b>Totale altre svalutazioni immobilizzazioni</b>	<b>16</b>	<b>5</b>
<b>Totale svalutazione crediti dell'attivo circolante</b>	<b>2.630</b>	<b>1.604</b>
<b>Totale accantonamenti altri fondi rischi</b>	<b>515</b>	<b>391</b>
Altri costi		
- Imposte e tasse	320	443
- Valori bollati	38	29
- Materiali di consumo	110	104
- Sopravvenienze passive	1.833	919
- Altri oneri di gestione	875	1.871
<b>Totale altri costi</b>	<b>3.176</b>	<b>3.366</b>
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>7.325</b>	<b>6.297</b>

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante si riferisce per euro 413 mila ad Abaco Team S.p.A., per euro 527 mila a Gabetti Agency S.p.A., per euro 592 mila al Gruppo Tree Real Estate, per euro 76 mila a Patrigest S.p.A., per euro 29 mila a Monety S.r.l., per euro 923 mila a Gabetti Lab S.r.l., per euro 58 mila ad Abaco Engineering S.r.l., per euro 7 mila a Gabetti Mutuicasa S.p.A. e per euro 5 mila alla Capogruppo .

L'accantonamento altri fondi rischi comprende principalmente lo stanziamento per copertura di costi legati alla garanzia BU Investment per la Capogruppo (euro 420 mila), per controversie legali relative a risoluzioni di rapporti di lavoro per la Capogruppo (euro 62 mila) e per Gabetti Agency S.p.A. (euro 29 mila) e lo stanziamento per rischi diversi per Gabetti Franchising Agency S.p.A. (euro 4 mila).

Si precisa che il decremento della voce altri oneri di gestione è principalmente dovuto ai costi, non ripetibili, sostenuti per la convention aziendale svoltasi nel mese di gennaio dell'anno precedente pari ad euro 1.156 mila.

### Nota n. 29: Ricavi finanziari

	Anno 2021	Anno 2020
- Plusvalenza da deconsolidamento	0	66
- Interessi di mora incassati	50	39
Totale proventi per mutui concessi	<b>50</b>	<b>39</b>
- Interessi attivi bancari	1	1
- Altri proventi finanziari	23	31
Totale altri proventi finanziari	<b>24</b>	<b>32</b>
<b>Totale ricavi finanziari</b>	<b>74</b>	<b>137</b>

Il decremento dei ricavi finanziari è dovuto principalmente alla plusvalenza registrata nel 2020 riveniente dal deconsolidamento delle società Professionecasa Milano S.r.l., Professionecasa Roma S.r.l. e Professionecasa Verona S.r.l., operazione straordinaria e non ricorrente.

### Nota n. 30: Costi finanziari

	Anno 2021	Anno 2020
Interessi debiti BT verso banche	24	73
Interessi debiti BT verso altri istituti finanziari	3	18
Altri oneri finanziari	483	252
<b>Totale costi finanziari</b>	<b>510</b>	<b>343</b>

L'aumento degli altri oneri finanziari è principalmente dovuto all'effetto del rientro dei costi ammortizzati sulle consulenze relative all'accordo di ristrutturazione dei debiti, concluso nel mese di giugno, oltre agli effetti degli interessi derivanti dalle passività finanziarie iscritte per IFRS 16 e agli interessi sul finanziamento passivo verso il socio Marcegaglia Investment S.r.l.

Gli interessi verso altri istituti finanziari per euro 3 mila si riferiscono al debito oggetto di cessione da IntesaSanPaolo alla società Kerma SPV S.r.l. e dal Monte dei Paschi di Siena alla società Amco, anch'esso chiuso nel mese di giugno.

### Nota n. 31: Rettifiche di valore su crediti finanziari

	Anno 2021	Anno 2020
<b>Rettifiche di valore su crediti finanziari</b>	<b>-568</b>	<b>-201</b>

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

### Nota n. 32: Valutazione di attività finanziarie

La voce pari ad euro 81 mila si riferisce alla svalutazione pro quota della partecipazione della società Wikicasa S.r.l. per euro 371 mila, detenuta per il 32,15% da Abaco Team S.p.A., alla rivalutazione pro quota della partecipazione della società G Rent S.p.A. per euro 429 mila, detenuta per il 16,43% dalla Capogruppo e alla rivalutazione pro quota della partecipazione della società NPLs Re\_Solutions S.r.l. per euro 23 mila, detenuta per il 15% dalla Capogruppo, in applicazione dell'*equity method*. A seguito di impairment test la partecipazione della società NPLs Re\_Solutions S.r.l. è stata svalutata per euro 162 mila.

### Nota n. 33: Imposte sul reddito

	Anno 2021	Anno 2020
- Irap dell'esercizio	833	273
- Imposte anticipate nuove iscrizioni	-3.218	-136
- Imposte anticipate utilizzi	1.845	297
- Imposte differite nuove iscrizioni	43	27
- Imposte differite utilizzi	-11	-11
- Imposte esercizi precedenti	0	-49
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>-508</b>	<b>401</b>

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

### Nota n. 34: Utile per azione

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

## Nota n. 35: Informativa sui rischi

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

#### CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

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

#### Criteria applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	238			238	7-8
Crediti commerciali	37.539			37.539	9
Attività finanziarie correnti	2.281	1.723		4.004	10
Disponibilità liquide	7.466			7.466	11
<b>TOTALE</b>	<b>47.524</b>	<b>1.723</b>		<b>49.247</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	NOTE
Debiti verso banche M/L T	569			569	15
Altre passività finanziarie M/L T	2.382			2.382	15
Debiti verso banche BT	10.043			10.043	21
Debiti verso fornitori	27.216			27.216	19
Altre passività finanziarie	4.254			4.254	21
<b>TOTALE</b>	<b>44.464</b>			<b>44.464</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	195			195	7-8
Crediti commerciali	134.957			134.957	9
Attività finanziarie correnti	1.465	1.237		2.702	10
Disponibilità liquide	6.645			6.645	11
<b>TOTALE</b>	<b>143.262</b>	<b>1.237</b>		<b>144.499</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Altre passività finanziarie M/L T	10.723			10.723	15
Debiti verso fornitori	112.574			112.574	19
Altre passività finanziarie	5.718			5.718	21
<b>TOTALE</b>	<b>129.015</b>			<b>129.015</b>	

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

La movimentazione dei fondi svalutazione crediti è la seguente:

	Saldo all'1/1/2021	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2021
<b>Per crediti finanziari per mutui</b>				
Fondo svalutazione crediti	4.211	(1.083)	944	4.072
Fondo svalutazione per interessi di mora	99.757	(12.877)	0	86.880
<b>Totale fondi</b>	<b>103.968</b>	<b>(13.960)</b>	<b>944</b>	<b>90.952</b>

	Saldo all'1/1/2021	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2021
<b>Per altri crediti finanziari</b>				
Fondo svalutazione crediti	0	0	7	7
Fondo svalutazione per interessi di mora	223	0	0	223
<b>Totale fondi</b>	<b>223</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>230</b>

Per crediti commerciali	Saldo all'1/1/2021	Utilizzo	Accantonamento	Saldo al 31/12/2021
Fondo svalutazione crediti	7.951	(1.443)	2.618	9.126
<b>Totale fondi</b>	<b>7.951</b>	<b>(1.443)</b>	<b>2.618</b>	<b>9.126</b>

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

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

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

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

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

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

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

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2020	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza	0	0	1.723	1.723
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.723</b>	<b>1.723</b>

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2021	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.237	1.237
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.237</b>	<b>1.237</b>

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

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

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2020	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Crediti e finanziamenti	39	86		125	9-10
Attività disponibili per la vendita		17			10
Passività a Fair Value (TFR)			(24)	(24)	17
<b>TOTALE</b>	<b>39</b>	<b>103</b>	<b>(24)</b>	<b>101</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2021	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Crediti e finanziamenti	50	376		426	9-10
Attività disponibili per la vendita		14			10
Passività a Fair Value (TFR)			(106)	(106)	17
<b>TOTALE</b>	<b>50</b>	<b>390</b>	<b>(106)</b>	<b>320</b>	

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

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

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

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

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

Il Gruppo non è esposto a tale rischio alla data di chiusura del bilancio.

### ***Rischio di liquidità***

Si rimanda a quanto scritto in maniera dettagliata nel paragrafo “*Rischi connessi alla liquidità disponibile*” nella Relazione sulla Gestione.

### ***Rischio legato all'indebitamento finanziario***

Si rimanda a quanto scritto in maniera dettagliata nel paragrafo “*Rischi connessi all'indebitamento finanziario*” nella Relazione sulla Gestione.

#### **2020**

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 ann	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Debiti v/banche per c/c passivi	10.61	0	10.04	56€	0	10.61	15-21
Finanziamenti	2.31	0	2.31	0	0	2.31	15-21
Altre passività finanziarie	4.32	0	1.93	2.38	0	4.32	15-21
<b>Totale</b>	<b>17.24€</b>	<b>0</b>	<b>14.297</b>	<b>2.951</b>	<b>0</b>	<b>17.24€</b>	

#### **2021**

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 ann	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Finanziamenti	6.20	0	20€	6.00	0	6.20	15-21
Altre passività finanziarie	10.24	0	5.51	4.72	0	10.24	15-21
<b>Totale</b>	<b>16.44</b>	<b>0</b>	<b>5.718</b>	<b>10.723</b>	<b>0</b>	<b>16.44</b>	

La colonna totale flussi di cassa include l'effetto degli oneri finanziari sull'importo dei valori contabili.

### ***Rischio di credito***

Il rischio di credito della società è essenzialmente attribuibile all'ammontare dei crediti commerciali ed all'ammontare dei crediti per mutui, e l'analisi di tali poste ha portato all'iscrizione di fondi svalutazione. L'ammontare dei crediti iscritti in bilancio dovrebbe quindi approssimarsi al valore di presumibile realizzo.

Si è ritenuto di esporre nelle seguenti tabelle la distribuzione temporale delle partite scadute e delle svalutazioni apportate.



## 2020

SITUAZIONE CREDITI					
Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
<b>Crediti</b>					
Crediti per mutui	1.774	0	1.774	1.774	4.211
Altri clienti	37.539	18.71€	8.721	27.436	7.951
<b>Totale</b>	<b>39.313</b>	<b>18.715</b>	<b>10.495</b>	<b>29.210</b>	<b>12.162</b>
<b>Crediti finanziari</b>					
Crediti finanziari (non correnti)	379				
Depositi bancari	7.233				
Denaro e valori in cassa	233				
Altri crediti finanziari (correnti)	2.230				
<b>Totale</b>	<b>10.075</b>				

## 2021

SITUAZIONE CREDITI					
Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
<b>Crediti</b>					
Crediti per mutui	1.09	0	1.09	1.09	4.07
Altri clienti	134.9€	101.5€	17.8	119.4€	9.12
<b>Totale</b>	<b>136.05€</b>	<b>101.58€</b>	<b>18.90€</b>	<b>120.49€</b>	<b>13.19€</b>
<b>Crediti finanziari</b>					
Crediti finanziari (non correnti)	29€				
Depositi bancari	6.44				
Denaro e valori in cassa	204				
Altri crediti finanziari (correnti)	1.60				
<b>Totale</b>	<b>8.551</b>				

## Nota n. 36: 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.

A partire dal 2021 il Management ha adottato una diversa riclassificazione delle linee di business, più coerente con l'attuale organizzazione aziendale:

- **Agency e Corporate Services** che comprende l'intermediazione immobiliare diretta (Agency) e l'attività di consulenza e servizi tecnici immobiliari (Abaco e Patrigest).
- **Real Estate Network Services** che include le società franchisor immobiliari (a marchio Gabetti, Grimaldi e Professionecasa), le altre reti Gabetti Condominio, Gabetti Tec (insieme Gabetti Lab), Money e Moon Energy.

- **Altri Business** che comprende l'attività residuale e *non-core* per il Gruppo riferita alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997 (Gabetti Agency Divisione Finanziaria e Gabetti Mutuicasa).

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di *business* del Gruppo, per i periodi chiusi rispettivamente al 31 dicembre 2021 e 31 dicembre 2020.

Dicembre 2021 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	43.706	123.218	197	167.121		167.121			
Ricavi da altri segmenti	243	0	0	243		243			
<b>Totale Ricavi</b>	<b>43.949</b>	<b>123.218</b>	<b>197</b>	<b>167.364</b>	<b>0</b>	<b>167.364</b>	(51)	167.313	1
Totale Costi operativi	(40.121)	(107.828)	(467)	(148.416)	(272)	(148.688)			
<b>Ebitda</b>	<b>3.828</b>	<b>15.390</b>	<b>(270)</b>	<b>18.948</b>	<b>(272)</b>	<b>18.676</b>			
Ammortamenti e svalutazioni					(5.839)	(5.839)	3.214	(2.625)	2
Accantonamenti					(515)	(515)	(53)	(568)	
Proventi ed oneri da partecipazioni					(81)	(81)	0	(81)	
Proventi finanziari					24	24	50	74	
Oneri finanziari					(539)	(539)	29	(510)	
Imposte					508	508	0	508	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(3.917)	(3.917)	0	(3.917)	
<b>Risultato Netto</b>						<b>8.317</b>	0	<b>8.317</b>	
<b>Valore delle attività di segmento</b>	<b>33.851</b>	<b>121.590</b>	<b>2.023</b>	<b>157.464</b>	<b>12.369</b>	<b>169.833</b>	0	<b>169.833</b>	

Nota Bene : La colonna riconciliazione serve a tracciare le differenze delle voci di segmento direttamente espresse anche dal conto economico civilistico.

**Nota nr.1 : La riconciliazione della voce RICAVI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :**

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 243 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.  
Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stomati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 242 mila).  
Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 50 mila) nel civilistico riclassificati nei proventi finanziari.

**Nota nr.2 : La riconciliazione della voce Accantonamenti e Svalutazioni è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :**

Accantonamenti al fondo svalutazione crediti (+Euro 2.630 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.  
Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 568 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.  
Svalutazioni immobilizzazioni immateriali (+Euro 16 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Dicembre 2020 (valori in migliaia euro)	AGENCY e CORPORATE SERVICES	REAL ESTATE NETWORK SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
<b>Totale Ricavi</b>	<b>34.119</b>	<b>30.804</b>	<b>72</b>	<b>64.995</b>	<b>0</b>	<b>64.995</b>
Totale Costi operativi	(33.527)	(26.778)	(522)	(60.827)	1.204	(59.624)
<b>Ebitda</b>	<b>591</b>	<b>4.026</b>	<b>(450)</b>	<b>4.167</b>	<b>1.204</b>	<b>5.371</b>
Ammortamenti e svalutazioni					(4.674)	(4.674)
Accantonamenti					(391)	(391)
Proventi ed oneri da partecipazioni					(142)	(142)
Proventi finanziari					32	32
Oneri finanziari					(447)	(447)
Imposte					(401)	(401)
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(329)	(329)
<b>Risultato Netto</b>						<b>(981)</b>
<b>Valore delle attività di segmento</b>	<b>31.498</b>	<b>27.270</b>	<b>3.081</b>	<b>61.849</b>	<b>8.357</b>	<b>70.206</b>

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di business si rimanda a quanto espresso in Relazione sulla Gestione.

Milano, 25 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente e Amministratore Delegato  
Fabrizio Prete



---

## **PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI**

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni immateriali

Prospetto delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni materiali

Prospetto della informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

Attestazione del bilancio di esercizio ai sensi dell'art. 81 del regolamento Consob n. 11971 del 14/5/99

Relazione della Società di Revisione.

Relazione del Collegio Sindacale.

## Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2021 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2021 coi corrispondenti valori della Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A.

<i>(in migliaia di Euro)</i>	Risultato netto	Patrimonio netto
Bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A.	4.043	30.294
- Contributo società controllate	9.068	28.046
- Scritture di consolidamento:		
Valutazione acquisizione controllo Tree Real Estate	0	7.411
Effetto valutazione IAS su portafoglio mutui	286	-145
Altre scritture	191	-1.284
- Eliminazione valore partecipazioni svalutazioni/dividendi	-1.354	-37.647
<b>Bilancio consolidato Gruppo Gabetti</b>	<b>12.234</b>	<b>26.675</b>

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI  
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2021
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	9.607		-9.091	-5	107	618
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.322		-2.068	0	0	254
Avviamento	8.171		0	0	0	8.171
Immobilizzazioni in corso e acconti	441			-127	-67	247
Altre	19.215	0	-17.760	0	-1.455	0
<b>Totale</b>	<b>39.756</b>	<b>0</b>	<b>-28.919</b>	<b>-132</b>	<b>-1.415</b>	<b>9.290</b>

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo fondo ammortamento	Ammortamenti	Svalutazioni	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	608	247	0	0	-339	-3	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	24	0	0	0	-210	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	8	-247	0	0	0	0	0	0	0
Altre	150	0	0	0	-10	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>790</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-559</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2021
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	10.457		-9.430	-3	107	1.131
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.346		-2.278	0	0	68
Avviamento	8.171		0	0	0	8.171
Immobilizzazioni in corso e acconti	202			-127	-67	8
Altre	19.365	0	-17.770	0	-1.455	140
<b>Totale</b>	<b>40.541</b>	<b>0</b>	<b>-29.478</b>	<b>-130</b>	<b>-1.415</b>	<b>9.518</b>

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI  
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2021
Terreni e fabbricati	5.831	0	-2.731		0	3.100
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	12.539	0	-12.060	-1.842	2.885	1.522
Immobilitazioni in corso e acconti	0				0	0
<b>Totale</b>	<b>18.370</b>	<b>0</b>	<b>-14.791</b>	<b>-1.842</b>	<b>2.885</b>	<b>4.622</b>

Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Attività destinate alla dismissione	Cambio di perimetro Costo	Cambio di perimetro Fondo	Rivalutazioni	Variazione Rettifiche ias
Terreni e fabbricati	4.068		(A) -7	-1.519	0				(A) 0	0
Impianti e macchinari										
Attrezzature industriali e commerciali										
Altri beni materiali	569		-36	-547	-15		0	0	0	0
Immobilitazioni in corso e acconti	0		0							
<b>Totale</b>	<b>4.637</b>	<b>0</b>	<b>-43</b>	<b>-2.066</b>	<b>-15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(A) Di cui:										
Costo originario		-63	-171							
Rivalutazione		0	0							
Ammortamenti ordinari		56	135							
<b>Totale</b>		<b>-7</b>	<b>-36</b>							

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2021
Terreni e fabbricati	9.836	0	-4.194		0	5.642
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	12.937	0	-12.472	-1.857	2.885	1.493
Immobilitazioni in corso e acconti	0					0
<b>Totale</b>	<b>22.773</b>	<b>0</b>	<b>-16.666</b>	<b>-1.857</b>	<b>2.885</b>	<b>7.135</b>

**TOTALE GRUPPO GABETTI**  
**PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)**  
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2020			UTILIZZI 2021			NUOVE ISCRIZIONI 2021			ESERCIZIO 31/12/2021		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)		(A3+B3+C3)
<b>Imposte (anticipate):</b>												
Svalutazione dei crediti ricompresi nelle immobilizzazioni finanziarie	(4.454)	24,00%	(1.069)	1.412	24,00%	339	0	24,00%	0	(3.042)	24,00%	(730)
Svalutazione dei crediti ricompresi nell'attivo circolante	(2.083)	24,00%	(501)	480	24,00%	116	(1.365)	24,00%	(335)	(2.998)	24,00%	(720)
Fondo rischi ed oneri	(14)	24,00%	(3)	9	24,00%	2	(27)	24,00%	(7)	(32)	24,00%	(8)
Storno per F.do TFR IAS	(51)	24,00%	(14)	17	24,00%	5 (*)	(48)	24,00%	(11) (*)	(62)	24,00%	(20)
Storno per effetto fee royalties IAS	(1.212)	24,00% 3,90%	(291) (47)	146	24,00% 3,90%	35 6	0	24,00% 3,90%	0 0	(1.066)	24,00% 3,90%	(256) (41)
Quota ammortamento IAS	(7)	24,00% 3,90% 4,82%	(1) 0 0	5	24,00% 3,90% 4,82%	1 0 0	0	24,00% 3,90% 4,82%	0 0 0	(2)	24,00% 3,90% 4,82%	0 0 0
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(5.612)	24,00%	(1.347)	5.612	24,00%	1.347	(11.888)	24,00%	(2.853)	(11.888)	24,00%	(2.853)
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0	(73)	24,00%	(18)	(73)	24,00%	(18)
Imposte non pagate	0	24,00%	0	0	24,00%	0	(27)	24,00%	(6)	(27)	24,00%	(6)
Altre variazioni	(1)	24,00%	0	1	24,00%	0	0	24,00%	0	0	24,00%	0
<b>TOTALE</b>	<b>(13.454)</b>		<b>(3.273)</b>							<b>(19.210)</b>		<b>(4.852)</b>
<b>Imposte differite:</b>												
Storno plusval non realizzata partecipaz. Tree RE IAS	525	24,00%	126	0	24,00%	0	0	24,00%	0	525	24,00%	126
Storno per effetto fee royalties IAS	13	24,00% 3,90%	3 0	(13)	24,00% 3,90%	(3) 0	51	24,00% 3,90%	12 2	51	24,00% 3,90%	12 2
Quota Ammortamento	689	24,00% 3,90% 4,82%	165 27 0	(30)	24,00% 3,90% 4,82%	(7) (1) 0	27	24,00% 3,90% 4,82%	7 1 0	686	24,00% 3,90% 4,82%	165 27 0
F.do TFR IAS	33	24,00%	8	(57)	24,00%	(14) (*)	45	24,00%	11 (*)	21	24,00%	5
Storno per attualizzazione cred.att.circ. IAS	10	24,00%	3	0	24,00%	0	5	24,00%	1	15	24,00%	4
Dividendi non incassati	6	24,00%	2	(6)	24,00%	(2)	30	24,00%	7	30	24,00%	7
<b>TOTALE</b>	<b>1.276</b>		<b>334</b>							<b>1.328</b>		<b>348</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>(12.158)</b>		<b>(2.939)</b>							<b>(17.882)</b>		<b>(4.304)</b>
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite</b>												
- 1) per perdite fiscali riportabili e nuovo	(117.514)	24,00%	(28.203)							(103.983)	24,00%	(24.956)
- 2) per altro	(23.725)	24,00% 3,90% 4,82% 5,57%	(5.695) (3) (36) (64)							(18.032)	24,00% 3,90% 4,82% 5,57%	(4.328) (3) 0 (64)

(\*) Rettifiche che hanno avuto totalmente o parzialmente impatto a conto economico

## ATTESTAZIONE

### DEL BILANCIO CONSOLIDATO

*ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni*

1. I sottoscritti Fabrizio Prete in qualità di “Presidente del Consiglio di Amministrazione”, Roberto Busso in qualità di “Amministratore Delegato” e Marco Speretta in qualità di “Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari” della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso dell'esercizio 2021.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2021:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle Imprese incluse nel consolidamento.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 25 marzo 2022

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione  
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari  
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato  
Roberto Busso



Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.  
39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2021

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

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

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Gabetti (di seguito anche il “Gruppo”), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l’esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs. 38/05.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Gabetti Property Solutions S.p.A. (di seguito anche la “Società” o la “Capogruppo”) in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell’ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell’ambito della revisione contabile del bilancio consolidato dell’esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell’ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio consolidato nel suo complesso; pertanto su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

---

**Valutazione avviamenti**

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio consolidato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Avviamento”.

Note esplicative al bilancio consolidato – Nota 2 e Nota 3

---

**Descrizione dell’aspetto chiave della revisione contabile**

Tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritti avviamenti per complessivi euro 8.171 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete commerciale in franchising, euro 102 mila nati dall’acquisizione del ramo d’azienda da Finitalica S.r.l. ed euro 532 mila derivanti dall’acquisizione della società Mutuisi S.r.l. da parte di Monety S.r.l.). Tali valori sono interamente allocati alla CGU (“Cash Generating Unit”) Tree Real Estate.

Il valore recuperabile delle attività immateriali in argomento è determinato sulla base del valore d’uso. In particolare, il valore d’uso della CGU è calcolato tramite l’attualizzazione dei flussi di cassa attesi delle attività del sottogruppo Tree Real Estate.

Il valore d’uso della CGU alla quale tali attività sono allocate è confrontato con il loro valore in bilancio.

La recuperabilità degli avviamenti ha rappresentato un aspetto chiave nell’ambito della revisione del bilancio consolidato, in considerazione del relativo ammontare e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore d’uso.

**Procedure di revisione svolte**

In risposta a questo aspetto chiave, l’approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure:

- individuato e compreso i presidi organizzativi e i controlli previsti dal sistema di controllo interno del Gruppo su tale aspetto chiave.

Anche con il supporto di esperti Mazars, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni e ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori (piani 2022 – 2024);
- analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate l’anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l’affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
- analizzato i test di impairment predisposto dal Gruppo, riscontrando la conformità degli stessi ai principi contabili di riferimento;
- esaminato le assunzioni chiave sulla base del modello di impairment, in particolare quelle relative ai flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione, oltre alla valorizzazione del “terminal value”, anche mediante l’analisi di benchmark;
- verificato l’accuratezza matematica dei modelli di calcolo utilizzati.

Abbiamo verificato l’adeguatezza dell’informativa fornita nelle note al bilancio.

---

---

**Riconoscimento dei ricavi della controllata Gabetti Lab S.r.l.**

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio consolidato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Riconoscimento dei ricavi”.

Note esplicative al bilancio consolidato – Nota 23

---

**Descrizione dell’aspetto chiave della revisione contabile**

**Procedure di revisione svolte**

Il valore della produzione, pari a euro 167.313 mila al 31 dicembre 2021, include euro 104.074 mila di ricavi maturati dalla società Gabetti Lab S.r.l. di cui euro 91.657 mila non ancora fatturati alla data di riferimento. Tale importo, attribuibile ai servizi già svolti dalla Società, è stato determinato sulla base di quanto previsto dai contratti sottoscritti tra Gabetti Lab S.r.l. e i General Contractor, a seguito della delibera dell’assemblea condominiale relativa all’affidamento delle opere di ristrutturazione.

In ottemperanza ai medesimi contratti, la fatturazione avverrà in base allo stato avanzamento delle opere.

Abbiamo ritenuto che la tempistica di rilevazione e le modalità di determinazione di tali ricavi costituiscano un aspetto chiave della revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2021 in considerazione: i) della natura della voce, ii) le modalità di determinazione dei corrispettivi iscritti in bilancio e iii) della significatività della voce.

In risposta a questo aspetto chiave, l’approccio di revisione adottato ha comportato, anche con il supporto di esperti Mazars, lo svolgimento delle seguenti principali procedure:

- comprensione e valutazione del complesso dei presidi organizzativi e dei controlli previsti su tale aspetto chiave;
- analisi su base campionaria dei contratti sottoscritti tra le parti al fine di verificare la correttezza del trattamento contabile adottato dalla Società;
- svolgimento di procedure di validità sulla determinazione dei ricavi derivanti dai contratti sottoscritti nel periodo di riferimento;
- esame dell’adeguatezza dell’informativa fornita nelle note illustrative al bilancio consolidato.

**Altri aspetti**

Il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti per l’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 9 aprile 2021, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

**Responsabilità degli amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio consolidato**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 9 del D.Lgs. n. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Capogruppo o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Gruppo.

### Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio consolidato.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio consolidato, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio consolidato in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### [Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento \(UE\) 537/2014](#)

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 30 aprile 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società e del bilancio consolidato del Gruppo per gli esercizi dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Comitato per il Controllo Interno, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### [Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento \(UE\) 2019/815](#)

Gli amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) al bilancio consolidato, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio consolidato con le disposizioni del regolamento delegato (UE) 2019/815.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815.

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 58/98

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

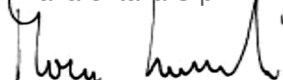
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 8 aprile 2022

Mazars Italia S.p.A.



Marco Lumeridi  
Socio - Revisore Legale

# Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40  
Capitale sociale euro 14.869.514,00 interamente versato  
Codice fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029  
Numero R.E.A. MI - 975958  
Partita IVA n. 03650800158

## RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021

All'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.

Signori Azionisti,

il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti relativo all'esercizio 2021 è stato comunicato al collegio sindacale nei termini di legge, unitamente alla relazione sulla gestione.

L'attività di vigilanza del collegio sull'osservanza delle norme procedurali inerenti la redazione del bilancio è stata svolta in osservanza dei principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili ed in funzione di essa il collegio riferisce quanto segue:

- (i) risultano rispettate le norme di legge inerenti la formazione, l'impostazione del bilancio e della relazione sulla gestione;
- (ii) risultano adeguate le disposizioni impartite dalla competente funzione della società per l'ottenimento del flusso informativo per le operazioni di consolidamento; le informazioni fornite dalle imprese controllate hanno formato oggetto di esame da parte degli organi preposti al controllo delle singole società e da parte della società di revisione nell'ambito delle procedure seguite per la revisione dei relativi bilanci e del bilancio consolidato;
- (iii) il bilancio è stato redatto in conformità ai Principi contabili internazionali (International Financial Reporting Standards - IFRS) promulgati dall'International Accounting Standard Board (IASB) ed adottati dall'Unione europea;
- (iv) la determinazione dell'area di consolidamento, la scelta dei principi di consolidamento delle partecipazioni e delle procedure, a tale fine adottate, rispondono alle prescrizioni dei Principi contabili internazionali;
- (v) le note al bilancio consolidato riportano le informazioni previste dal paragrafo 134 del Principio contabile IAS 36 - Riduzione di valore delle attività; in particolare la procedura è stata sottoposta al Comitato Controllo e Rischi ed è stata oggetto di formale approvazione da parte del consiglio di amministrazione nella riunione del 25 marzo 2022, in via autonoma e preventiva rispetto al momento di approvazione della relazione finanziaria;



- (vi) il bilancio risponde ai fatti ed alle informazioni di cui il collegio è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei suoi doveri di vigilanza e dei suoi poteri di controllo;
- (vii) la relazione sulla gestione del Gruppo è coerente con i dati e le risultanze del bilancio consolidato e fornisce un'ampia informativa sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria del Gruppo e sui rischi cui il Gruppo è soggetto, nonché sui fatti di rilievo avvenuti successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e sull'evoluzione prevedibile della gestione.

Il presidente del consiglio di amministrazione, l'amministratore delegato ed il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, in data 25 marzo 2022, hanno reso l'attestazione, ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14/05/1999 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 154-bis, 5° comma del D. Lgs. n. 58/1998.

La Società di Revisione Mazars Italia S.p.A., in data 8 aprile 2022, ha rilasciato la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" sul bilancio consolidato al 31 dicembre 2021, nella quale ha attestato che:

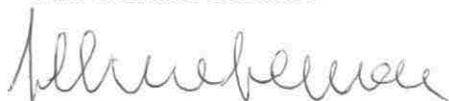
- *"il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D. Lgs. 38/05";*
- *la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 "sono coerenti con il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge";*
- *il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella predetta Relazione è in linea con quanto indicato nella Relazione Aggiuntiva predisposta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014;*
- *"il Bilancio consolidato è stato predisposto nel formato XHTML ed è stato marcato, in tutti gli aspetti significativi, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815".*

8 aprile 2022

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Canonici Salvatore





# BILANCIO DELLA CAPOGRUPPO

## RELAZIONE SULLA GESTIONE STATO PATRIMONIALE CONTO ECONOMICO

ANNO 2021

## RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULL'ANDAMENTO 2021 DELLA CAPOGRUPPO (art. 2428 C.C.)

La società Gabetti Property Solutions S.p.A., con sede sociale in Milano, via Bernardo Quaranta 40, ha per oggetto l'acquisto di quote, azioni e partecipazioni di società o enti di qualsivoglia natura in Italia e all'estero; il finanziamento e il coordinamento tecnico, amministrativo e finanziario a favore delle società o enti nei quali partecipa, nonché la prestazione di servizi nei confronti delle stesse; la compravendita e il possesso di titoli pubblici e privati, nonché la gestione di quelli di sua proprietà; il recupero crediti.

Il capitale sociale sottoscritto e versato al 31 dicembre 2021 è pari ad euro 14.869.514, suddiviso in n. 60.335.566 azioni prive di valore nominale espresso.

### GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

#### CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

(valori in migliaia di Euro)

	Rif. Schema civiltico	Anno 2021	Anno 2020
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
Dividendi ed altri proventi da imprese controllate	25	1.803	1.189
Altri proventi finanziari:			
a) da crediti verso imprese controllate iscritti nelle immobilizzazioni	25	137	154
d) proventi diversi	25	15	18
Totale altri proventi finanziari		152	172
Interessi passivi ed altri oneri finanziari	26	(490)	(292)
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		<b>1.465</b>	<b>1.069</b>
<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
Svalutazioni di partecipazioni ed obbligazioni	27	(536)	(260)
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		<b>(536)</b>	<b>(260)</b>
<b>TOTALE ALTRI PROVENTI DI GESTIONE</b>	19-20	<b>8.471</b>	<b>8.345</b>
<b>ALTRI COSTI DI GESTIONE</b>			
Per servizi non finanziari	23	(3.880)	(3.080)
Per il godimento di beni di terzi	24	(169)	(157)
Per il personale	21	(4.245)	(3.418)
Ammortamenti	22	(859)	(783)
Oneri diversi di gestione	24	(898)	(807)
<b>TOTALE ALTRI COSTI DI GESTIONE</b>		<b>(10.051)</b>	<b>(8.245)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(651)</b>	<b>909</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO DEL PERIODO</b>	28	<b>4.694</b>	<b>351</b>
<b>RISULTATO DELL'ESERCIZIO</b>		<b>4.043</b>	<b>1.260</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

(in migliaia di Euro)

	31.12.2021	31.12.2020
A. IMMOBILIZZAZIONI		
- Immateriali	162	94
- Materiali	2.080	2.319
- Finanziarie	28.340	28.953
	<b>30.582</b>	<b>31.366</b>
B. CAPITALE DI ESERCIZIO		
- Crediti commerciali	16.761	12.290
- Altre attività	4.007	2.031
- Debiti commerciali	(4.585)	(3.401)
- Altre passività	(1.811)	(1.173)
	<b>14.372</b>	<b>9.747</b>
C. CAPITALE INVESTITO NETTO (A+B)	44.954	41.113
D. FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	(451)	(490)
E. FONDI RISCHI	(2.660)	(2.278)
F. ATTIVITA'/PASSIVITA' POSSEDUTE PER LA VENDITA	0	0
G. FABBISOGNO DI CAPITALE	41.843	38.345
H. CAPITALE PROPRIO		
- Capitale sociale	14.870	14.801
- Riserve	11.398	10.207
- Utili/(perdite) a nuovo	(16)	(11)
- Risultato dell'esercizio	4.043	1.260
	<b>30.295</b>	<b>26.257</b>
I. DISPONIBILITA' FINANZIARIE NETTE		
- Debiti finanziari a medio/lungo	7.132	1.954
- Debiti finanziari a breve	6.632	13.354
- Attività finanziarie correnti	(1.237)	(1.847)
- Disponibilità liquide	(979)	(1.373)
	<b>11.548</b>	<b>12.088</b>
L. TOTALE COME IN G.	41.843	38.345

Di seguito si riporta l'analisi delle principali voci del conto economico, riclassificato secondo le disposizioni della CONSOB del 23 febbraio 1994.

Al 31 dicembre 2021 la voce "Proventi ed oneri finanziari" risulta positiva per euro 1.465 mila, in miglioramento rispetto ad euro 1.069 mila dell'esercizio precedente.

Tale voce è comprensiva di proventi finanziari per euro 152 mila (euro 172 mila nell'esercizio precedente) riferiti per euro 137 mila agli interessi attivi verso le società controllate assistite finanziariamente dalla capogruppo (euro 154 mila nell'esercizio precedente) ed euro 15 mila relativi a interessi attivi maturati su c/c bancari e sulla polizza assicurativa sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. (euro 18 mila nel 2020), al netto degli interessi passivi ed altri oneri finanziari, complessivamente pari ad euro 490 mila (euro 292 mila al 31 dicembre 2020).

Al 31 dicembre 2021 sono presenti dividendi ricevuti dalla controllata Abaco Team S.p.A. per euro 1.194 mila (euro 1.039 mila nel 2020) e dalla controllata Gabetti Lab per euro 609 mila (euro 150 mila nel 2020).

La voce "Rettifiche di valore delle attività finanziarie" risulta negativa per euro 536 mila (euro 260 mila nell'esercizio precedente) ed è composta dalla svalutazione della partecipazioni della società controllata Gabetti Mutuicasa S.p.A. per l'intero importo.

Al 31 dicembre 2021 gli "Altri proventi di gestione" sono pari ad euro 8.471 mila, in leggera crescita rispetto ad euro 8.345 mila del 31 dicembre 2020, comprensivi di euro 8.315 mila di riaddebiti per servizi centralizzati *corporate* (euro 7.822 mila nel 2020), di euro 147 mila di sopravvenienze attive (euro 122 mila nel 2020) e di euro 9 mila di proventi diversi (euro 400 mila nel 2020).

Al 31 dicembre 2021 i "Costi di gestione" sono complessivamente pari ad euro 10.052 mila, in aumento di euro 1.807 mila rispetto ad euro 8.245 mila dell'esercizio precedente (nel 2020 vi era il beneficio sul costo del personale dipendente derivante dal ricorso alla CIG).

Nell'esercizio 2021 sono presenti imposte sul reddito positive per euro 4.694 mila (positive per euro 351 mila nel 2020) comprensive dell'iscrizione di imposte anticipate per euro 2.853 mila per l'utilizzo di perdite pregresse sui risultati attesi nel 2022.

Gabetti Property Solutions S.p.A. nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 ha pertanto evidenziato un **utile pari ad euro 4.043 mila**, in netto miglioramento rispetto all'utile di euro 1.260 mila conseguito al 31 dicembre 2020.

Al 31 dicembre 2021 il patrimonio netto della Società è pari ad euro 30.295 mila (euro 26.257 mila al 31 dicembre 2020), inclusivo del risultato del periodo.

Di seguito si riporta la composizione dell'indebitamento finanziario della Capogruppo "contabile", ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l'applicazione dell'IFRS 16 e

quella “effettiva”, senza quest’ultimo effetto, redatto sulla base delle nuove disposizioni Consob in conformità agli Orientamenti dell’ESMA in materia di obblighi di informativa:

Dichiarazione sull’indebitamento	31.12.2021	31.12.2020
A - Disponibilità liquide	11	10
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	968	1.363
C - Altre attività finanziarie correnti	1.237	1.847
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>2.216</b>	<b>3.220</b>
E - Debito finanziario corrente	-5.739	-12.130
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-200	-569
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-5.939</b>	<b>-12.699</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>-3.723</b>	<b>-9.479</b>
I - Debito finanziario non corrente	-6.000	-569
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-6.000</b>	<b>-569</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) effettivo ante IFRS 16</b>	<b>-9.723</b>	<b>-10.048</b>
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-693	-655
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.132	-1.385
<b>Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)</b>	<b>-1.825</b>	<b>-2.040</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L) contabile</b>	<b>-11.548</b>	<b>-12.088</b>

L’indebitamento finanziario netto “contabile” della Capogruppo al 31 dicembre 2021 ammonta ad euro 11,5 milioni, composto per euro 5,9 milioni da debiti finanziari correnti e per euro 6,0 milioni da quelli non correnti, al netto di euro 2,2 milioni di liquidità, oltre ad euro 1,8 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 9,7 milioni, con un decremento di euro 0,3 milioni rispetto ad euro 10,0 milioni del 31 dicembre 2020 a seguito principalmente di minori uscite rispetto alle entrate provenienti dalle società controllate.

L’indebitamento non corrente al 31 dicembre 2021 include l’importo di euro 6 milioni relativo al finanziamento soci a medio/lungo termine dall’azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l. destinato al soddisfacimento delle esposizioni debitorie dei creditori derivanti dall’Accordo di Ristrutturazione Debiti rimborsati interamente il 30 giugno 2021; tale contratto prevede la possibilità di un’erogazione massima di euro 13 milioni.

Al 30 giugno 2021 è stato interamente rimborsato il debito residuo relativo all'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 pari ad euro 8,9 milioni (comprensivo degli interessi maturati nel 2020) oltre ad euro 1,1 milioni relativo alla garanzia che Gabetti Property Solutions aveva prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment; a luglio sono stati inoltre rimborsati euro 20 mila di interessi maturati nel 1° semestre 2021.

**Alla luce di quanto sopra si è completato l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti consentendo pertanto il risanamento del Gruppo e la conclusione dell'assoggettamento alla procedura di cui all'articolo 182-bis Legge Fallimentare.**

Alla data del 31 dicembre 2021 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Resta importante il monitoraggio di tutte le attività effettuate dal Gruppo, in quanto l'eventuale peggioramento dei risultati economici potrebbe provocare effetti negativi anche sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Al 31 dicembre 2021 le linee di credito concesse dal sistema bancario ammontano ad euro 0,8 milioni per crediti di firma e carte di credito.

## ALTRE INFORMAZIONI

### **Consolidato fiscale**

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

### **Verifiche e accessi**

Nel corso dell'esercizio non sono avvenute verifiche e accessi da parte dell'Agenzia delle Entrate riguardanti la Società.

### **Altre informazioni ai sensi dell'art. 2428 C.C.**

La Società non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

La Società non possiede e non ha posseduto nel corso dell'esercizio azioni proprie, o azioni o quote di società controllanti.

### **Uffici e sedi**

Al 31 dicembre 2021 risultano unità locali a Bari – Via Toma 34, Bologna – Piazza dei Martiri 1, Firenze – Piazza Repubblica 6, - Genova, – Via XX settembre 28/11, Napoli – Piazza Bovio



22, Padova – Passaggio Saggin 2, Reggio di Calabria – Via Monsignor Paolo Giunta 9/11,  
Roma – Viale di Villa Grazioli 21-23-25 e Torino – Via Alfieri 11.  
Non risulta nessuna sede secondaria.

### **Direzione e Coordinamento**

L'Emittente non è soggetta all'attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 del codice civile da parte della controllante Marcegaglia Holding S.p.A..

La controllante Marcegaglia Holding S.p.A. non interviene nella conduzione degli affari della Società e per sua natura svolge il ruolo di azionista attraverso la controllata Marcegaglia Investments S.r.l. detenendo e gestendo partecipazioni in società, come previsto dal proprio oggetto sociale; non sussistono, pertanto, elementi atti ad indicare l'esercizio di fatto di un'attività di direzione e coordinamento (in quanto tra l'altro la Società ha piena ed autonoma capacità negoziale nei rapporti con i terzi e non sussiste un rapporto di tesoreria accentrata); inoltre, la presenza di più amministratori indipendenti e la competenza degli stessi sono adeguati in relazione alle dimensioni del Consiglio di Amministrazione ed all'attività svolta dalla Società. Ulteriore e rilevante elemento idoneo ad escludere l'esercizio di tale attività di direzione e coordinamento è la definizione, in piena autonomia da parte della Società, dei propri indirizzi strategici generali ed operativi.

### **INDICATORI ALTERNATIVI DI PERFORMANCE**

Come previsto dall'art. 2428 del Codice civile vengono di seguito esposti gli indicatori di risultato finanziari ritenuti più significativi:



Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2021	31/12/2020
ROE (Return on Equity)	Risultato netto dell'esercizio	13%	5%
	Patrimonio netto del periodo		
EBIT (earnings before interest and tax)		-1.619	69

### INDICATORI PATRIMONIALI (o di solidità)

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2021	31/12/2020
Indice di autonomia patrimoniale	Patrimonio netto	0,57	0,54
	Patrimonio Netto+Passività correnti+Passività non correnti		
Patrimonio netto tangibile	Patrimonio netto - Attività Immateriali	30.132	26.163

### INDICATORI DI LIQUIDITA'

Valori in migliaia di Euro	Base di calcolo	31/12/2021	31/12/2020
Indice di liquidità primaria	Liquidità immediate + Liquidità differite	1,54	1,19
	Passività correnti		
Indice di liquidità generale	Attività correnti	2,91	1,91
	Passività correnti		
Posizione finanziaria netta	(A) Debiti bancari e finanziari a breve termine	5.939	12.699
	(B) Debiti bancari e finanziari a medio/lungo termine	6.000	569
	(C) Disponibilità liquide	-2.216	-3.220
	(D) Crediti finanziari non correnti	0	0
	<b>(A+B+C+D) Posizione Finanziaria netta (effettiva)</b>	<b>9.723</b>	<b>10.048</b>

## ANDAMENTO DELLE PRINCIPALI PARTECIPATE

### **GABETTI AGENCY S.p.A.**

Capitale Sociale: euro 4.650.000

Partecipazione diretta: 100%

La società opera nel settore dell'intermediazione immobiliare e al 31 dicembre 2021 svolge la propria attività nella sede principale di Milano, via Bernardo Quaranta, 40 e in 11 agenzie territoriali, oltre che in 18 uffici vendite del settore *Home value* (Frazionamenti) e nel settore del franchising immobiliare attraverso la controllata Tree Real Estate che opera sul territorio con i brand Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi, con 1.245 agenzie affiliate.

L'analisi dei dati puntuali del mercato immobiliare italiano del 2021 ha evidenziato un forte rimbalzo (+35,3%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (nel dettaglio +34% nel settore Residenziale e +42% nel mercato degli Usi diversi) che era stato segnato dalla crisi sanitaria. Se da un lato il rimbalzo era prevedibile a seguito del calo registrato nel periodo di lockdown del 2020, dall'altro i dati mostrano una crescita anche rispetto ai dati pre pandemia del 2019 favoriti dai bassi tassi d'interesse sui finanziamenti e dagli incentivi fiscali che spingono la domanda di abitazioni oggetto di interventi di efficientamento energetico.

In tale contesto, al 31 dicembre 2021 i ricavi per attività d'intermediazione immobiliare sono cresciuti del 71% rispetto al 2020 con un EBITDA che è tornato ad essere positivo pari ad Euro 1.238 mila, rispetto ad euro -2.167 mila del 2020 principalmente grazie alla crescita dei ricavi.

Il risultato operativo è stato positivo per euro 449 mila, rispetto ad euro -2.845 mila del 2020 per gli effetti della crescita dell'EBITDA.

L'esercizio 2021 evidenzia pertanto un risultato netto positivo pari ad euro 19 mila, rispetto ad un risultato netto negativo di euro 1.647 mila realizzato al 31 dicembre 2020. Nella gestione finanziaria, negativa per euro 629 mila (positiva per euro 651 mila nel 2020), è presente la svalutazione per euro 506 mila di Gabetti Mutuicasa; nel 2020 era presente il dividendo da parte di Tree Re S.r.l. di euro 2.990 mila e la svalutazione per euro 1.929 mila sempre relativa a Tree Re S.r.l.; il patrimonio netto al 31 dicembre 2021 è pari ad euro 2.220 mila (euro 2.201 mila alla fine dell'esercizio precedente).

### **PATRIGEST S.p.A.**

Capitale Sociale: euro 1.550.000

Partecipazione diretta: 100 %

La Società è specializzata nell'attività di valutazione e nel fornire consulenze mirate a tutti coloro che hanno la necessità di conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e di monitorarlo nel tempo.

I servizi della Società sono prevalentemente rivolti a investitori istituzionali pubblici e privati, alle Banche d'affari, ai fondi immobiliari e pensionistici, agli enti pubblici ed ai gruppi

industriali, bancari e assicurativi.

Al 31 dicembre 2021 i ricavi sono risultati pari ad euro 3.143 mila, in crescita del 36% rispetto ad euro 2.310 mila di fine esercizio 2020, con un EBITDA positivo pari ad euro 142 mila, in miglioramento ed in tournaround rispetto ad euro -197 mila del 2020.

Il bilancio al 31 dicembre 2021 ha evidenziato pertanto un risultato netto positivo di euro 6 mila, in miglioramento rispetto al risultato netto di euro -223 mila nel precedente esercizio ed un patrimonio netto di euro 1.392 mila (euro 1.386 mila nell'esercizio precedente).

### **ABACO TEAM S.p.A.**

Capitale Sociale: euro 2.000.000

Partecipazione diretta: 100%

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

Nell'esercizio 2021 *Abaco* ha registrato ricavi operativi pari ad euro 20.242 mila contro euro 21.082 mila del 2020 (-4%). La crescita nell'*Audit & Project* (+6%) e nel *Loan & Appraisal* (+10%) è stata più che compensata dalla diminuzione nel *Facility* (-24%) per alcune lavorazioni straordinarie venute meno e nel *Property* (-16%).

Al 31 dicembre 2021 l'EBITDA è stato positivo per euro 840 mila, in diminuzione rispetto ad euro 2.280 mila del 2020 (-63%) a seguito di minori ricavi e maggiori costi fissi legati al rafforzamento della struttura operativa, inoltre nel 2020 era presente l'importante beneficio derivante dal ricorso alla cassa integrazione per i dipendenti.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 evidenzia un utile netto positivo di € 105 mila, inferiore rispetto ad € 1.258 mila del 31 dicembre 2020. Il patrimonio netto risulta infine pari ad € 2.277 mila (€ 3.365 mila al 31 dicembre 2020).

### **GABETTI MUTUICASA S.p.A.**

Capitale Sociale: euro 10.400.000

Partecipazione diretta: 51,429 %

Partecipazione indiretta (tramite Gabetti Agency S.p.A.): 48,571 %

Nel corso del 2021 è continuata l'attività di gestione del portafoglio mutui proprio con riferimento al recupero dei crediti in contenzioso.

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 evidenzia un risultato netto negativo di euro 1.042 mila (risultato negativo netto di euro 505 mila nel 2020), con un patrimonio netto di euro 5.067 mila (euro 6.109 mila al 31 dicembre 2020).

### **GABETTI LAB S.r.l.**

Capitale Sociale: euro 50.000

Partecipazione diretta: 51%

E' la società del Gruppo, operativa dal 2019, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici).

Al 31 dicembre 2021 i ricavi di Gabetti Lab sono pari stati pari ad euro 100.316 mila, in fortissima crescita rispetto ad euro 15.164 mila del 2020 con un EBITDA pari ad euro 12.147 mila (euro 1.741 mila del 31 dicembre 2020). In notevole incremento sono risultati soprattutto i ricavi derivanti dagli accordi con i partner che operano come "General Contractor" nella filiera legata ai progetti di riqualificazione energetica, pari ad euro 98.416 mila, rispetto ad euro 14.174 mila dello stesso periodo dello scorso anno; quest'attività ha beneficiato fortemente degli incentivi fiscali introdotti dal Governo Italiano (ecobonus/sismabonus 110%).

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 evidenzia un risultato netto positivo di euro 8.027 mila, in netto miglioramento rispetto ad euro 1.195 mila del 2020, con un patrimonio netto di euro 8.089 mila (euro 1.257 mila al 31 dicembre 2020).

## **RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE**

Al 31 dicembre 2021 i rapporti finanziari ed economici con le imprese controllate e collegate risultano dettagliati nella seguente tabella, con l'evidenza qualora siano rapporti indiretti (importi in migliaia di euro):

#### *- Altri crediti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Moon Energy S.r.l. (per finanziamento infruttifero)	78
Gabetti Agency S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	14.415
Abaco Team S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	1.389
Tree Real Estate S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	1.600
Abaco Team Engineering S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	253
<b>Totale</b>	<b>17.735</b>

*- Crediti a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- crediti commerciali	5.086
- crediti vari	141
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- crediti commerciali	643
- crediti vari	3
Patrigest S.p.A.	
- crediti commerciali	380
- crediti vari	14
- crediti per tassazione consolidata	36
Abaco Team S.p.A.	
- crediti commerciali	2.251
- crediti vari	144
- crediti per IVA di gruppo	187
- crediti per tassazione consolidata	190
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- crediti commerciali	24
- crediti vari	4
- crediti per IVA di gruppo	2
- crediti per tassazione consolidata	141
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- crediti commerciali	1.272
- crediti vari	28
- crediti per tassazione consolidata	548
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	627
- crediti vari	24
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- crediti commerciali	1
- crediti vari	10
- crediti per tassazione consolidata	18
Professionecasa S.p.A.	
- crediti commerciali	397
- crediti vari	15
Gabetti Lab S.r.l.	
- crediti commerciali	153
- crediti vari	657
- crediti per tassazione consolidata	3.290
Monety S.r.l.	
- crediti commerciali	272
- crediti vari	1
<b>Totale</b>	<b>16.559</b>

*- Debiti a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- debiti commerciali	29
- debiti diversi	20
- debiti per IVA di gruppo	488
- debiti per tassazione consolidata	632
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	331
Patrigest S.p.A.	
- debiti per IVA di gruppo	28
Abaco Team S.p.A.	
- debiti commerciali	46
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	1
- debiti per IVA di gruppo	15
- debiti per tassazione consolidata	148
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- debiti per IVA di gruppo	148
Professionecasa S.p.A.	
- debiti per IVA di gruppo	75
- debiti per tassazione consolidata	98
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- debiti per IVA di gruppo	436
- debiti diversi	46
Monety S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	568
<b>Totale</b>	<b>3.109</b>

*- Altri debiti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	3.238
Gabetti Lab S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	2.501
<b>Totale</b>	<b>5.739</b>

*- Ricavi per prestazioni di servizi a imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	2.717
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- servizi diversi	308
Patrigest S.p.A.	
- servizi diversi	556
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	2.014
Abaco Team Engineering S.r.l.	
- servizi diversi	20
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- servizi diversi	1.042
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- servizi diversi	282
Professionecasa S.p.A.	
- servizi diversi	302
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	715
Monety S.r.l.	
- servizi diversi	133
Gabetti Lab S.r.l.	
- servizi diversi	140
<b>Totale</b>	<b>8.229</b>

*- Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate e altre consolidate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	472
Abaco Team S.p.A.	
- servizi diversi	118
Abaco Team Facility S.r.l.	
- servizi diversi	1
<b>Totale</b>	<b>591</b>

*- Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:*

Abaco Team S.p.A. per dividendo	1.194
Gabetti Lab S.r.l. per dividendo	609
<b>Totale</b>	<b>1.803</b>

*- Altri proventi finanziari da imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	100
Abaco Team S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	9
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	27
<b>Totale</b>	<b>136</b>

**- Costi finanziari da imprese controllate:**

Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	23
Gabetti Lab S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	1
<b>Totale</b>	<b>24</b>

## Rapporti con parti correlate

Nella tabella che segue vengono evidenziati il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo, secondo quanto previsto dalla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 Luglio 2006:

(Valori in Euro) Situazione al 31/12/2021

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Joint venture</b>								
<b>Totale Joint venture</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.	1.389.235	2.772.314		46.213	2.014.170	118.247	1.202.679	
Tree Real Estate S.r.l.	1.599.517	650.994		163.936	714.765	750	26.968	
Gabetti Agency S.p.A.	14.415.061	5.228.112		1.169.903	2.716.898	472.498	99.595	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		646.366	3.237.500	330.736	307.931			22.519
Patrigest S.p.A.		429.406		27.810	556.042			7
Gabetti Franchising S.r.l.		1.847.422		481.551	1.042.000			
Grimaldi Franchising S.p.A.		27.244		148.336	282.000			
Professionecasa S.p.A.		413.550		173.623	302.000			
Abaco Engineering S.r.l.	253.594	171.805			20.000		312	288
Monety S.r.l.		273.034		567.948	132.767			
Gabetti Lab S.r.l.		4.100.091	2.501.117		140.895		609.390	1.117
Moon Energy S.r.l.	78.000							
<b>Totale controllate</b>	<b>17.735.407</b>	<b>16.560.338</b>	<b>5.738.617</b>	<b>3.110.056</b>	<b>8.229.468</b>	<b>591.495</b>	<b>1.938.944</b>	<b>23.931</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikicasa S.r.l.		45.230			35.000			
Npls Re_Solutions S.r.l.		29.975			-		1.407	
G Rent S.p.A.		94.829			51.000			
<b>Totale collegate</b>	-	<b>170.034</b>	-	-	<b>86.000</b>	-	<b>1.407</b>	-
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				16.000		8.000		
Marcegaglia Investments S.r.l.			6.199.775					199.775
<b>Totale consociate</b>	-	-	<b>6.199.775</b>	<b>16.000</b>	-	<b>8.000</b>	-	<b>199.775</b>
<b>TOTALE</b>	<b>17.735.407</b>	<b>16.730.372</b>	<b>11.938.392</b>	<b>3.126.056</b>	<b>8.315.468</b>	<b>599.495</b>	<b>1.940.351</b>	<b>223.706</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>18.972.514</b>	<b>18.009.992</b>	<b>13.763.762</b>	<b>6.396.246</b>	<b>8.471.441</b>	<b>4.986.737</b>	<b>1.954.662</b>	<b>451.112</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions S.p.A.</b>	<b>93%</b>	<b>93%</b>	<b>87%</b>	<b>49%</b>	<b>98%</b>	<b>12%</b>	<b>99%</b>	<b>50%</b>

Sono in essere delle garanzie a favore di Marcegaglia Investment per complessivi euro 2,6 M a seguito del subentro, a far data dal 31 luglio 2019, nei diritti ed obblighi vantati da taluni istituti di credito nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione.



## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

L'eventuale recrudescenza della pandemia da Covid 19 e la crisi che ha portato al conflitto Russo/Ucraino potrebbe avere impatti negativi sulla situazione macro-economica del Paese e sul mercato immobiliare.

Al momento di approvazione del presente bilancio, essendo la crisi intervenuta da un tempo relativamente breve, risulta non facilmente prevedibile determinarne gli effetti sul business della Società.

Ad oggi, quindi, non si ravvedono elementi che potrebbero impattare sulla continuità aziendale.

### ***Evoluzione prevedibile della gestione***

Come già riportato nel bilancio consolidato, il Gruppo sta affrontando un percorso di crescita puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

Il Gruppo punta anche nel 2022 a confermare i risultati estremamente positivi del 2021, continuando laddove possibile un'ulteriore crescita sia in termini di fatturato sia in termini di marginalità grazie anche ai nuovi business come la riqualificazione sostenibile degli edifici, semprechè gli impatti economici negativi, al momento non completamente stimabili, derivanti dal peggioramento della crisi internazionale o dal riaccutizzarsi dell'emergenza sanitaria derivante dalla diffusione del Coronavirus (soprattutto nel caso in cui la pandemia dovesse portare ad altri lockdown) non pregiudichino il percorso di crescita e di miglioramento dei risultati.

## **PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN MERITO AL RISULTATO DELL'ESERCIZIO**

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. Vi invita ad approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e la relazione sulla gestione che lo accompagna, nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

Il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 evidenzia un utile di periodo di euro 4.042.691,96 che Vi proponiamo di destinare quanto ad euro 202.134,60 a riserva legale e per la restante parte pari ad euro 3.840.557,36 a riserva straordinaria.

Milano, 25 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente e Amministratore Delegato

Fabrizio Prete

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in Euro)

	ATTIVITA'	31.12.2021	31.12.2020
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	2.080.490	2.318.733
2	Immobilizzazioni immateriali	161.874	94.237
3	Partecipazioni in controllate	10.388.456	10.774.456
4	Partecipazioni in collegate	61.171	48.906
5	Attività per imposte differite	2.853.000	1.297.675
6	Altre attività a lungo termine	59.101	48.718
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>15.604.092</b>	<b>14.582.725</b>
	<b>Attività correnti</b>		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	18.009.992	13.023.794
8	Altri crediti finanziari a breve termine	18.972.514	19.927.550
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	979.003	1.372.876
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>37.961.509</b>	<b>34.324.220</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>53.565.601</b>	<b>48.906.945</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2021	31.12.2020
	<b>Capitale sociale e riserve</b>		
10	Capitale sociale	14.869.514	14.801.000
11	Sovraprezzo azioni	10.138.234	10.138.234
11	Altre riserve	1.260.105	68.514
11	Utili/perdite a nuovo	-16.196	-10.519
11	Utili/perdite del periodo	4.042.692	1.260.105
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>30.294.349</b>	<b>26.257.334</b>
	<b>Passività non correnti</b>		
12	Debiti finanziari a lungo termine	7.132.193	1.953.910
13	Passività per imposte differite	10.707	3.056
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	451.403	490.057
15	Fondi a lungo termine	2.643.034	2.223.034
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>10.237.337</b>	<b>4.670.057</b>
	<b>Passività correnti</b>		
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	6.396.246	4.573.786
17	Debiti finanziari a breve termine	6.631.569	13.353.518
18	Fondi rischi ed oneri	6.100	52.250
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>13.033.915</b>	<b>17.979.554</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>53.565.601</b>	<b>48.906.945</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

		Anno 2021	Anno 2020
	<b>Attività continue</b>		
19	Ricavi	8.315.467	7.822.758
20	Altri proventi	155.974	522.532
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>8.471.441</b>	<b>8.345.290</b>
21	Costo del personale	4.244.611	3.418.433
22	Ammortamenti	859.331	783.064
23	Costi per servizi	3.918.887	3.110.719
24	Altri costi operativi	1.067.850	964.247
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>10.090.679</b>	<b>8.276.463</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-1.619.238</b>	<b>68.827</b>
25	Proventi finanziari	1.954.662	1.360.816
26	Oneri finanziari	451.112	260.741
27	Valutazione di attività finanziarie	-536.000	-260.000
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-651.688</b>	<b>908.902</b>
28	Imposte sul reddito	4.694.380	351.202
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>4.042.692</b>	<b>1.260.104</b>

## PROSPETTO DI CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

**Periodo chiuso al 31 dicembre**  
(in migliaia di Euro)

	Nota	2021	2020
<b>Risultato dell'esercizio</b>		4.043	1.260
<b>Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi</b>			
<b>Altre componenti del conto economico complessivo</b>		0	0
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	11	-7	3
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	11	2	0
<b>Voci che si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi</b>			
Variazione netta di fair value delle attività finanziarie disponibili per la vendita registrata direttamente in riserva AFS (utili e perdite a nuovo)	11	0	0
<b>Altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio, al netto degli effetti fiscali</b>		0	0
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>		4.038	1.263

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto		4.043	1.260
- Ammortamenti	1-2-22	859	783
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-27	536	260
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	25-26	323	141
- Dividendi incassati	25	-1.803	-1.189
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	14	-39	-107
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	15-18	374	46
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	5-6-7	-6.554	-867
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	13-16	1.830	1.430
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>-431</b>	<b>1.757</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-123	-46
- materiali	1-2	-87	-25
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni in società collegate	4	-12	0
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3-4	-150	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	8	969	-104
- Dividendi incassati	25	1.803	1.189
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>2.400</b>	<b>1.014</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	12-17	-2.358	-2.360
Utili attuariali su tfr imputate a patrimonio	11	-5	4
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>-2.363</b>	<b>-2.356</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>-394</b>	<b>415</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>1.373</b>	<b>958</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>979</b>	<b>1.373</b>

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

	FLUSSI CASH		FLUSSI NO-CASH							Saldo al 31/12/21	
	Saldo al 1/1/21	Variazioni derivanti da attività di finanziamento	Variazioni derivanti dall'ottenimento o dalla perdita del controllo di aziende	Effetto delle variazioni dei tassi di cambio	Variazioni del fair value	Debito per escussione garantita BU Investimenti	Debito verso soci	Debito derivante dall'applicazione degli IFRS 16	Riclassifica debiti finanziari da MLT a BT		Altre variazioni
Debiti finanziari a lungo termine	1.954	5.431 (a)						-233 (e)			7.132
Debiti finanziari a breve termine	13.354	-7.097 (b)			114 (c)		200 (d)	38 (e)		23 (f)	6.632
Totale debiti finanziari	15.308	-1.666					200	-215		23	13.764

Note

- (a) pagamento rata del debito escusso per euro 569 mila, finanziamento soci per euro 6.000 mila  
 (b) pagamento totale del debito e interessi per euro 9.503 mila, variazione su finanziamenti infragruppo per euro 2.406 mila  
 (c) variazione derivante dai costi ammortizzati legati alla ristrutturazione del debito del 2013  
 (d) interessi su debito verso soci non pagati  
 (e) debito derivante dall'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 215 mila  
 (f) capitalizzazione interessi su finanziamenti infragruppo

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**  
**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO**  
 (importi in migliaia di Euro)

	Capitale sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Riserva legale	Riserva straord.	Altre riserve	Utile/(Perdite) attuariali sul TFR	Utile/(Perdite) a nuovo	Utile esercizio	Totale
<b>Saldi al 31.12.2018</b>	<b>14.685</b>	<b>8.857</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211</b>	<b>(12)</b>	<b>0</b>	<b>(1.214)</b>	<b>22.528</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2018							(1.214)	1.214	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 28.02.2019	48				(48)				0
Delibera assemblea del 23.04.2019 copertura delle perdite al 31.12.2018		(1.050)			(164)		1.214		0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		746			34				780
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2019)						(2)			(2)
Risultato netto al 31.12.2019								(719)	(719)
Arrotondamento					1				1
<b>Saldi al 31.12.2019</b>	<b>14.733</b>	<b>8.553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>(14)</b>	<b>0</b>	<b>(719)</b>	<b>22.588</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2019							(719)	719	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
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 01.12.2020	34	764							798
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013		1.539			69				1.608
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2020)						3			3
Risultato netto al 31.12.2020								1.260	1.260
<b>Saldi al 31.12.2020</b>	<b>14.801</b>	<b>10.137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>(11)</b>	<b>0</b>	<b>1.260</b>	<b>26.257</b>
Riporto a nuovo utile esercizio 2020							1.260	(1.260)	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 02.02.2021	69				(69)				0
Delibera assemblea del 30.04.2021 destinazione risultato al 31.12.2021			63	1.197			(1.260)		0
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2021)						(5)			(5)
Risultato netto al 31.12.2021								4.043	4.043
<b>Saldi al 31.12.2021</b>	<b>14.870</b>	<b>10.137</b>	<b>63</b>	<b>1.197</b>	<b>0</b>	<b>(16)</b>	<b>0</b>	<b>4.043</b>	<b>30.294</b>



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

<b>GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.</b>				
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b>				
(valori in Euro)				
ATTIVITA'	31.12.2021	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2020	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Attività non correnti</b>				
1	Immobilizzazioni materiali	2.080.490	2.318.733	
2	Immobilizzazioni immateriali	161.874	94.237	
3	Partecipazioni in controllate	10.388.456	10.774.456	
4	Partecipazioni in collegate	61.171	48.906	
5	Attività per imposte differite	2.853.000	1.297.675	
6	Altre attività a lungo termine	59.101	48.718	
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>15.604.092</b>	<b>14.582.725</b>	
<b>Attività correnti</b>				
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	18.009.992	16.730.372	13.023.794
8	Altri crediti finanziari a breve termine	18.972.514	17.735.407	19.927.550
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	979.003	1.372.876	12.201.196
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>37.961.509</b>	<b>34.465.779</b>	<b>30.405.735</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>53.565.601</b>	<b>48.906.945</b>	<b>30.405.735</b>

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**
**SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA**

(valori in Euro)

	<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>31.12.2021</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31.12.2020</b>	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Capitale sociale e riserve</b>					
10	Capitale sociale	14.869.514		14.801.000	
11	Sovrapprezzo azioni	10.138.234		10.138.234	
11	Altre riserve	1.260.105		68.514	
11	Utili/perdite a nuovo	-16.196		-10.519	
11	Utili/perdite del periodo	4.042.692		1.260.105	
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>30.294.349</b>		<b>26.257.334</b>	
<b>Passività non correnti</b>					
12	Debiti finanziari a lungo termine	7.132.193		1.953.910	
13	Passività per imposte differite	10.707		3.056	
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	451.403		490.057	
15	Fondi a lungo termine	2.643.034		2.223.034	
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>10.237.337</b>		<b>4.670.057</b>	
<b>Passività correnti</b>					
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	6.396.246	3.126.056	4.573.786	2.064.607
17	Debiti finanziari a breve termine	6.631.569	11.938.392	13.353.518	3.243.865
18	Fondi rischi ed oneri	6.100		52.250	
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>13.033.915</b>	<b>15.064.448</b>	<b>17.979.554</b>	<b>5.308.472</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>53.565.601</b>	<b>15.064.448</b>	<b>48.906.945</b>	<b>5.308.472</b>

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

<b>GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.</b>					
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
(valori in Euro)					
		Anno 2021	<i>di cui parti correlate</i>	Anno 2020	<i>di cui parti correlate</i>
	<b>Attività continue</b>				
19	Ricavi	8.315.467	8.315.468	7.822.758	7.800.716
20	Altri proventi	155.974		522.532	
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>8.471.441</b>	<b>8.315.468</b>	<b>8.345.290</b>	<b>7.800.716</b>
21	Costo del personale	4.244.611		3.418.433	
22	Ammortamenti	859.331		783.064	
23	Costi per servizi	3.918.887	599.495	3.110.719	579.824
24	Altri costi operativi	1.067.850		964.247	
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>10.090.679</b>	<b>599.495</b>	<b>8.276.463</b>	<b>579.824</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-1.619.238</b>		<b>68.827</b>	
25	Proventi finanziari	1.954.662	1.940.351	1.360.816	1.342.950
26	Oneri finanziari	451.112	223.706	260.741	30.821
27	Valutazione di attività finanziarie	-536.000		-260.000	
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-651.688</b>	<b>1.716.645</b>	<b>908.902</b>	<b>1.312.129</b>
28	Imposte sul reddito	4.694.380		351.202	
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>4.042.692</b>		<b>1.260.104</b>	

## NOTE ESPLICATIVE AL BILANCIO SEPARATO

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI

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

Nella predisposizione del bilancio al 31 dicembre 2021 sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione europea.

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

La redazione del bilancio separato ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio. L'elaborazione di tali stime ha implicato l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio.

Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni utilizzate.

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

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti (inclusi quelli impliciti nel valore delle partecipazioni);
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità del valore delle partecipazioni.

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

Non è quindi possibile escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano concretizzare, nel prossimo esercizio, risultati diversi dalle stime effettuate e che quindi potrebbero richiedere ulteriori rettifiche anche significative al valore contabile delle partecipazioni, degli avviamenti e degli intangibili specifici iscritti in bilancio.

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

La descrizione dei criteri di valutazione applicati ai principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni soggettive utilizzate nella redazione del bilancio separato.

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

## **PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE**

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

## **CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI**

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2021 sono i seguenti:

### **Immobilizzazioni immateriali**

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

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

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Da questo trattamento differiscono gli avviamenti.

Essi quantificano nella sostanza la capacità futura di produrre benefici economici che non può essere identificata nei singoli elementi ottenuti per mezzo di operazioni di acquisizione. Sono iscritti nella misura rappresentata dall'eccedenza del prezzo pattuito per l'acquisizione dell'azienda sul fair value dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che la compongono. L'avviamento non viene ammortizzato e il suo valore viene verificato annualmente attraverso il test di impairment.

Gli ammortamenti sono calcolati sulla base delle seguenti aliquote/vita utile:

- |                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| - software e opere dell'ingegno | 3 – 5 anni |
| - marchi e licenze              | 10%        |

### **Immobilizzazioni materiali**

Le attività materiali comprendono mobili e arredi, macchine elettroniche e le altre attrezzature per ufficio.

Le attività materiali sono iscritte se il costo è attendibilmente determinabile e se è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene. Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detraendo dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la società prevede di ottenere al termine della sua vita utile dalla sua dismissione.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

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

Gli ammortamenti sono stati calcolati sulla base delle seguenti aliquote:

- mobili e arredi	12%
- dotazioni d'ufficio	15%
- macchine elettroniche d'ufficio	20%
- altri cespiti	20%
- diritti d'uso	<i>secondo la durata del contratto</i>

### Partecipazioni

Le partecipazioni in società controllate, collegate e in altre imprese sono valutate secondo il metodo del costo sostenuto, rettificato per perdite di valore. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto alla percentuale spettante alla Società del valore corrente delle attività nette alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento (implicito) ed è assoggettato a test di *impairment* almeno annualmente.

### Crediti commerciali e finanziari

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura.

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

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente.

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

### Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

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

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile (art. 2120), proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio. I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati nel patrimonio netto. L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

## **Debiti e passività finanziarie**

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

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione in bilancio del relativo provento implicito.

Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

## **Fiscalità corrente e differita**

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

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

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, effettuato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte differite).



anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno. Le imposte anticipate sono iscritte in bilancio qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare. Sono invece iscritte tutte le differenze temporanee relative alla fiscalità differita.

La Società partecipa in qualità di consolidante al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir.

### **Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile. Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.

I ricavi delle prestazioni, gli interessi attivi, nonché gli altri proventi ed oneri dell'esercizio, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

### **Dividendi**

I dividendi delle società controllate, collegate e delle altre partecipazioni, sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

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

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

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

## Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2021

In data 25 giugno 2020 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Extension of the Temporary Exemption from Applying IFRS 9 (Amendments to IFRS 4)”. In considerazione della decisione dello IASB di differire la data di prima applicazione dell’IFRS 17 al 1° gennaio 2023, avvenuta anch’essa in data 25 giugno 2020, viene contestualmente prorogata al 1° gennaio 2023 l’autorizzazione a rinviare l’applicazione dell’IFRS 9 (il cosiddetto “Deferral Approach”) al fine di rimediare alle conseguenze contabili temporanee dello sfasamento tra la data di entrata in vigore dell’IFRS 9 “Strumenti finanziari” e la data di entrata in vigore del futuro IFRS 17 “Contratti assicurativi”. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2021 o successivamente.

L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

In data 27 agosto 2020 sono state apportate delle modifiche all’IFRS 9, allo IAS 39, all’IFRS 7, all’IFRS 4 e all’IFRS 16 relative alla riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse - fase 2. In particolare, successivamente alla prima fase, le cui principali modifiche predisposte riguardano la rappresentazione contabile delle modifiche ai contratti in essere per riflettere i nuovi tassi e se queste debbano essere contabilizzate, ai sensi dell’IFRS 9, come una modifica (“modification”) o come una cancellazione contabile (“derecognition”), nella seconda fase del progetto lo IASB ha analizzato l’impatto sulle relazioni di copertura. È previsto, inoltre, un ulteriore arricchimento della disclosure, oltre alle integrazioni all’IFRS 7 già implementate nell’ambito delle modifiche della fase 1, con integrazione delle richieste di informativa qualitativa e quantitativa da fornire in bilancio sulla natura e sui rischi connessi all’IBOR Reform, sulla gestione di tali rischi e sui progressi nel processo di transizione ai nuovi tassi. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2021 o successivamente.

L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

In data 31 marzo 2021 lo IASB ha pubblicato un emendamento denominato “Covid-19 - Related Rent Concessions beyond 30 June 2021” all’IFRS 16. L’ulteriore modifica prevede l’estensione del periodo di tempo durante il quale l’espedito pratico previsto dall’emendamento emesso lo scorso 28 maggio 2020 (e omologato lo scorso 9 ottobre 2020) potrà essere applicabile. Poiché gli effetti della pandemia da COVID-19 sono tuttora in corso e significativi, tale Exposure draft prevede la possibilità di riflettere direttamente a conto economico i benefici derivanti dalla riduzione dei pagamenti minimi originariamente dovuti da parte del locatore entro il 30 giugno 2022, anziché entro il 30 giugno 2021 attualmente in vigore.

L’adozione di tale emendamento non ha comportato effetti sul bilancio della Società.

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

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
<b>IFRS 17 (Insurance Contracts)</b>	In data 18 maggio 2017 è stato emesso l'IFRS 17 il quale introduce un approccio coerente, a livello internazionale, in merito alla contabilizzazione dei contratti assicurativi. In data 25 giugno 2020 è stato emesso un emendamento a tale principio contabile. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.
<b>Aggiornamento dell'IFRS 3 (Business Combinations), dello IAS 16 (Property, Plant and Equipment), dello IAS 37 (Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets) e l'annual Improvements 2018-2020.</b>	In data 14 maggio 2020, sono stati emessi degli emendamenti ad alcuni standard: In particolare: -“Reference to the Conceptual Framework (Amendments to IFRS3)” che aggiorna il riferimento presente nell'IFRS 3 al Conceptual Framework nella versione rivista, senza che ciò comporti modifiche alle disposizioni dello standard; -“Property, Plant and Equipment - Proceeds before Intended Use (Amendment to IAS 16)” che vieta di dedurre dal costo delle immobilizzazioni materiali l'importo ricevuto dalla vendita di beni prodotti nella fase di test dell'immobilizzazioni stessa. Tali ricavi di vendita e i relativi costi saranno rilevati a conto economico; -“Onerous Contracts — Cost of Fulfilling a Contract (Amendment to IAS 37)” che chiarisce quali costi devono essere considerati nella valutazione dell'onerosità del contratto. Più precisamente, il costo di adempimento di un contratto comprende i costi che si riferiscono direttamente al contratto. Può trattarsi di costi incrementali (ad esempio, costi del materiale diretto impiegato nella lavorazione) ma anche di costi che l'impresa non può evitare in quanto ha stipulato il contratto (es. la quota del costo del personale e dell'ammortamento dei macchinari impiegati per l'adempimento del contratto); -“Annual Improvements to IFRS Standards 2018–2020” che contiene proposte di modifica per quattro principi: IFRS 1 – “Subsidiary as a first-time adopter”; IFRS 9 – “Fees in the ‘10 per cent’ test for derecognition of financial liabilities”: la modifica chiarisce quali fees sono da considerare nell'esecuzione del test in applicazione del par. B3.3.6 dell'IFRS 9, per valutare la cancellazione di una passività finanziaria; IFRS 16 – “Lease incentives”: la modifica riguarda un esempio illustrativo ed infine l'IFRS 41 – “Taxation in fair value measurements”. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2022 o successivamente.
<b>Aggiornamento dello IAS 1 (Presentation of Financial Statements) e dello IAS 8 (Accounting policies, Changes in Accounting Estimates and Errors).</b>	Nel mese di febbraio 2021 lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1 e allo IAS 8. Le modifiche sono volte a migliorare la disclosure sulle accounting policy in modo da migliorare l'informativa da dare agli investitori e agli altri utilizzatori primari del bilancio, nonché ad aiutare le società a distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti di accounting policy. Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che inizieranno il 1° gennaio 2023 o successivamente.

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

## ALTRE INFORMAZIONI

### *Operazioni infragruppo*

Nel corso dell'esercizio la Società ha effettuato operazioni con le società del Gruppo regolate, sulla base di accordi contrattuali, a condizioni di mercato.

### *Debiti e crediti in valuta estera*

A fine esercizio non sono in essere debiti e crediti in valuta estera.

### *Compensi società di revisione (Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)*

Si segnala che il bilancio della Società è oggetto di revisione contabile da parte di Mazars Italia S.p.A., alla quale è stato conferito l'incarico per gli esercizi 2021 – 2029.

Si precisa che i compensi spettanti alla società di revisione di competenza dell'esercizio ammontano ad euro 54 mila.



*Operazioni atipiche e/o inusuali*

Nel corso dell'esercizio la Società non ha registrato operazioni atipiche e/o inusuali.

Si precisa che il bilancio separato è stato redatto secondo i principi contabili internazionali.

*Informativa sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche*

Ai sensi dell'articolo 1 commi 125-129 della Legge n. 124/2017 e successive integrazioni si precisa che la Società ha ricevuto sgravi relativi a contributi INPS pari ad euro 15.040.

**Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio**

Si rimanda a quanto riportato nel medesimo paragrafo in Relazione sulla Gestione.

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**
**STATO PATRIMONIALE**
**ATTIVITA' NON CORRENTI**
**Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali**

La voce è così composta:

	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
- Migliorie beni di terzi	146	195
- Diritto d'uso immobili	1.576	1.810
- Diritto d'uso automezzi	151	142
- Macchine elettroniche d'ufficio	41	38
- Mobili e dotazioni d'ufficio	166	134
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>2.080</b>	<b>2.319</b>

Nell'esercizio la voce si decrementa complessivamente di euro 239 mila principalmente per la quota di ammortamento ordinario del periodo pari ad euro 807 mila, compensata dall'acquisto di macchine contabili ed elettroniche, mobili e attrezzature d'ufficio per euro 79 mila, dall'acquisizione di nuovi contratti di noleggio auto e d'affitto, riferiti soprattutto alla nuova sede territoriale di Firenze - Piazza Repubblica n. 6, per euro 478 mila e ai costi per l'allestimento della nuova sede di Firenze pari ad euro 11 mila.

Con riferimento allo standard IFRS 16 – Leasing, le tabelle seguenti riepilogano le poste interessate da tale contabilizzazione adottata a partire dal 1° gennaio 2019:

<b>Diritto d'uso</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2021	Incrementi di periodo	Decrementi di periodo	Ammortamento 1.1.21-31.12.21	Valore finale Al 31.12.2021
Contratti di locazione immobiliare	1.810	382	0	-617	1.575
Noleggio flotta aziendale	142	96	0	-87	151
<b>Totale</b>	<b>1.952</b>	<b>478</b>	<b>0</b>	<b>-704</b>	<b>1.726</b>

<b>Passività finanziaria</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Valore iniziale All'1.1.2021	Incrementi di periodo	Riduzione per pagamento canoni 1.1.21-31.12.21	Riduzione per chiusura contratto 1.1.21-31.12.21	Oneri finanziari 1.1.21-31.12.21	Valore finale Al 31.12.2021
Contratti di locazione immobiliare	1.902	382	-689	0	80	1.675
Noleggio flotta aziendale	138	96	-91	0	7	150
<b>Totale</b>	<b>2.040</b>	<b>478</b>	<b>-780</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>1.825</b>

<b>Passività finanziaria</b> <i>(importi in migliaia di euro)</i>	Debito entro 1 anno	Debito da 2 a 5 anni	Debito oltre 5 anni	Valore finale Al 31.12.2021
Contratti di locazione immobiliare	619	1.021	35	1.675
Noleggio flotta aziendale	74	76	0	150
<b>Totale</b>	<b>693</b>	<b>1.097</b>	<b>35</b>	<b>1.825</b>

## Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
- Software ed opere dell'ingegno	112	32
- Marchi e licenze	42	41
- Acconti	8	21
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>162</b>	<b>94</b>

La voce “Software ed opere dell’ingegno” ha registrato nell’esercizio un incremento netto pari ad euro 80 mila, dovuto all’implementazione di alcune funzioni del sistema “JD Edwards” per euro 51 mila (di cui euro 21 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti), dall’acquisizione di un nuovo software per la gestione delle informazioni societarie per euro 4 mila e dall’acquisto delle nuove licenze Microsoft per euro 71 mila, compensato dalla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 46 mila.

La voce “Marchi” rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* del Gruppo Gabetti. Nel corso dell’esercizio tale voce si è decrementata della quota di ammortamento del periodo, pari ad euro 6 mila, e si è incrementata di euro 7 mila, a seguito del deposito del marchio storico “Gabetti” e dei nuovi marchi “MyAgency” e “Zonare”.

La voce “Acconti” pari ad euro 8 mila si riferisce unicamente al nuovo software Talentia per la gestione del bilancio ESEF-XBRL, non ancora in produzione.

### Nota n. 3: Partecipazioni in controllate

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
<i>- Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	3.855	3.855
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	2.605	3.141
Patrigest S.p.A.	1.535	1.535
Moon Energy S.r.l.	150	0
Abaco Team S.p.A.	2.137	2.137
Abaco Team Engineering S.r.l.	81	81
Gabetti Lab S.r.l.	25	25
<b>Totale partecipazioni in controllate</b>	<b>10.388</b>	<b>10.774</b>

Nota: Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2021 si rimanda all'Allegato 3.

#### *Gabetti Agency S.p.A.*

Il valore della partecipazione in Gabetti Agency S.p.A., pari ad euro 3.855 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile con i risultati attesi dalla controllata.

#### *Gabetti Mutuicasa S.p.A.*

Il valore della partecipazione in Gabetti Mutuicasa S.p.A., pari ad euro 2.605 mila, è stata svalutata di euro 536 mila per adeguare il valore di carico alla quota di patrimonio netto della società partecipata.

#### *Moon Energy S.r.l.*

In data 6 maggio 2021 è stata costituita la società Moon Energy S.r.l. ed in data 17 giugno 2021 Gabetti Property Solutions S.p.A. è entrata nel capitale della nuova società con una quota di partecipazione del 70%. Moon Energy S.r.l. ha per oggetto l'attività legata ai mandati di agenzia nei settori dell'energia, del gas, del metano, dell'acqua e delle utilities in generale e la ricerca, la produzione e la commercializzazione di soluzioni, prodotti e servizi innovativi per la creazione di reti di vendita nel settore delle utilities. Il valore di carico della partecipazione è pari ad euro 150 mila. Il minor valore della frazione di patrimonio netto detenuta rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile con i risultati attesi dalla controllata.



*Patrigest S.p.A.*

Il valore della partecipazione in Patrigest S.p.A., pari ad euro 1.535 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

Il minor valore del patrimonio netto di Patrigest S.p.a. rispetto al valore contabile della partecipazione si ritiene recuperabile con i risultati attesi dalla controllata.

*Abaco Team S.p.A.*

Al 31 dicembre 2021 la partecipazione della società Abaco Team S.p.A., pari ad euro 2.137 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

*Abaco Team Engineering S.r.l.*

Il valore della partecipazione in Abaco Team Engineering S.r.l., pari ad euro 81 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

*Gabetti Lab S.r.l.*

Il valore della partecipazione in Gabetti Lab S.r.l., pari ad euro 25 mila, non ha subito movimentazioni nel corso dell'esercizio.

## **IMPAIRMENT TEST**

Con riferimento alla controllata Gabetti Agency S.p.A. si evidenzia che la partecipazione totalitaria detenuta in Tree Real Estate S.r.l. è stata sottoposta al test di impairment per verificarne la tenuta del valore di iscrizione.

Il modello valutativo utilizzato per la stima del valore d'uso incorpora un flusso terminale o *terminal value*, in sintonia con la prospettiva di continuità aziendale delle società che compongono la CGU Tree Real Estate oggetto di analisi.

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

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

Qualora si dovessero in futuro consuntivare risultati significativamente diversi dalle stime effettuate, non si può escludere che potrebbero essere necessarie rettifiche, ad oggi non prevedibili, al valore contabile della partecipazione Gabetti Agency iscritta in bilancio.



## **CGU Tree Real Estate**

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

Nello svolgimento del *test di impairment* al 31 dicembre 2021 gli Amministratori hanno considerato i flussi futuri di cassa operativi stimati sulla base dei piani 2022/2024 approvati il 28 febbraio 2022 per tutte le società facenti parte della CGU Tree Real Estate tranne Professionecasa per la quale è stato utilizzato il valore derivante dall'accordo preliminare di cessione di una partecipazione pari al 80% della società (accordo quadro del 10 gennaio 2022, atto di adesione e addendum del 18 febbraio 2022).

I nuovi piani 2022-2024 recepiscono, oltre alla cessione della partecipazione di controllo di Professionecasa, una nuova modalità di gestione delle due reti rimanenti (Gabetti Franchising e Grimaldi); la gestione verrà effettuata con strutture dedicate e specializzate per ciascuna rete e non più strutture condivise favorendo così una maggiore crescita e sviluppo dei punti oltre ad una forte spinta verso una "brand identity" specifica connotata da elementi distintivi. Anche per Monety è stato formulato il nuovo piano 2022-2024.

Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base del NOPAT (*net operating profit after tax*) stimato per l'ultimo anno di previsione esplicita nei piani delle Società; per prudenza su tutte le società non è stato considerato un fattore *g* di crescita.

L'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stata effettuata applicando un costo medio ponderato del capitale (WACC), nella cui determinazione, oltre a considerare il Market Risk Premium (stimato a partire da un campione di aziende *comparable* quotate in mercati esteri) è stato aggiunto un Size Premium del 3,6% (in considerazione che le aziende del *panel* utilizzato risultano dimensionalmente più grandi rispetto alla CGU in oggetto) ed un additional risk premium dello 0,5% (in considerazione di alcune stime inserite a piano).

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

In base a tale impostazione la componente di costo del capitale proprio (*Ke*) è stata stimata pari al 14,88% ed è stata poi ponderata con un tasso rappresentativo anche del costo del debito (*Kd*) al netto dell'effetto fiscale (componente stimata pari al 3,57%). Il costo medio ponderato del capitale (WACC) utilizzato per l'attualizzazione dei flussi di cassa operativi è stato pertanto pari al 10,62% (nell'esercizio 2020 era stato pari al 9,35%).

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

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

#### **Nota n. 4: Partecipazioni in collegate**

Al 31 dicembre 2021 la voce comprende la partecipazione detenuta nella società NPLs Re\_Solutions S.r.l. pari ad euro 49 mila (al 31/12/2020 pari ad euro 49) e la partecipazione detenuta nella società G Rent S.p.A. pari ad euro 12 mila acquistata in data 1 febbraio 2021.

Per il raffronto tra il valore di carico e il pro-quota di patrimonio netto contabile risultante dai rispettivi bilanci al 31 dicembre 2021 si rimanda all'Allegato 3.

#### **Nota n. 5: Attività per imposte differite**

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
Imposte anticipate - IRES	2.853	1.298
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>2.853</b>	<b>1.298</b>

Le imposte anticipate sono iscritte a fronte della probabilità di conseguire, nei futuri esercizi, redditi imponibili consolidati sufficientemente capienti da assorbirne l'ammontare.

Si riferiscono all'utilizzo di perdite pregresse basate sui risultati previsti nell'esercizio 2022.

Nell'anno si è provveduto a rilasciare il credito di euro 1.298 mila dovuto all'utilizzo di imposte anticipate su perdite pregresse a seguito degli imponibili conseguiti nell'esercizio 2021.

In via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRES per complessivi euro 16.400 mila, rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel Piano Strategico.

Tale potenziale attività per imposte anticipate risulta composta dalle seguenti voci:

- perdita fiscale del 2019 per euro 75 mila;
- perdita fiscale del 2018 per euro 183 mila;
- perdita fiscale del 2017 per euro 157 mila;

- perdita fiscale del 2016 per euro 175 mila;
- perdita fiscale del 2015 per euro 690 mila;
- perdita fiscale del 2014 per euro 529 mila;
- perdita fiscale del 2013 per euro 1.884 mila;
- perdita fiscale del 2012 per euro 1.442 mila;
- perdita fiscale del 2011 per euro 1.720 mila;
- perdita fiscale del 2010 per euro 2.019 mila;
- perdita fiscale del 2009 per euro 2.191 mila;
- perdita fiscale del 2008 per euro 1.686 mila;
- perdita fiscale del 2007 per euro 1.295 mila;
- maggior perdita 2006 e 2007 derivante dall'istanza di rimborso IRES a seguito della deducibilità forfettaria del 10% dell'IRAP versata per euro 69 mila;
- maggior perdita 2008/2009/2010 e 2011 derivante dall'istanza di rimborso IRES a seguito della deducibilità dell'IRAP versata sul costo dei dipendenti per euro 249 mila;
- perdite fiscali di società uscite dal consolidato fiscale ma il cui utilizzo è rimasto a disposizione della Capogruppo per euro 291 mila;
- interessi passivi indeducibili per complessivi euro 389 mila;
- quota spese fusione La Gaiana Spa per euro 53 mila;
- accantonamenti a rischi e oneri futuri per euro 636 mila;
- accantonamenti svalutazione crediti per euro 19 mila;
- ammortamento marchi per euro 9 mila;
- compensi ad amministratori non pagati per euro 125 mila;
- Aiuto alla Crescita Economica (ACE) per euro 489 mila;
- maggiore valore ammortamento relativo a investimenti in beni materiali strumentali nuovi per euro 8 mila;
- imposte deducibili non pagate per euro 17 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive IRAP sulla quota spese fusione La Gaiana S.p.A. per euro 12 mila e sui marchi per euro 2 mila, per complessivi euro 14 mila.

Il dettaglio delle voci componenti la fiscalità differita ed anticipata è esposto tra gli allegati.

#### Nota n. 6: Altre attività a lungo termine

La voce accoglie:

	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
Depositi cauzionali vari	59	49
<b>Totale altre attività MLT</b>	<b>59</b>	<b>49</b>



I depositi cauzionali vari sono costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale e dai depositi cauzionali riferiti al noleggio auto. Tale voce al 31 dicembre 2021 ha registrato un incremento netto pari ad euro 10 mila dovuto al deposito cauzionale relativo al contratto di locazione della nuova sede territoriale di Firenze in Piazza Repubblica n 6 per euro 21 mila e da minori depositi sul noleggio auto per euro 11 mila.

## **ATTIVITA' CORRENTI**

### **Nota n. 7: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine**

Sono composti dai crediti verso società controllate per euro 16.559 mila, dai crediti tributari per euro 996 mila e dagli altri crediti a breve termine per euro 455 mila, così come qui di seguito dettagliato:

	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
<i>- Imprese controllate</i>		
<b>Crediti commerciali :</b>		
Gabetti Agency S.p.A.	5.086	3.150
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	643	529
Patrigest S.p.A.	378	1.368
Abaco Team S.p.A.	2.250	523
Abaco Team Engineering S.r.l.	24	0
Gabetti Lab S.r.l.	153	252
<b>Altri crediti :</b>		
Gabetti Agency S.p.A.	141	143
Patrigest S.p.A.	49	8
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	3	2
Gabetti Lab S.r.l.	3.947	705
Abaco Team S.p.A.	522	883
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
<b>Crediti commerciali :</b>		
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	1.272	670
Tree Real Estate S.r.l.	627	2.074
Grimaldi Franchising S.p.A.	1	326
Monety S.r.l.	272	128
Professionecasa S.p.A.	358	539
Professionecasa Torino S.r.l.	28	28
Professionecasa Cagliari S.r.l.	12	12
<b>Altri crediti :</b>		
Professionecasa Cagliari S.r.l.	0	2
Professionecasa Torino S.r.l.	0	1
Monety S.r.l.	1	0
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	576	429
Tree Real Estate S.r.l.	24	316
Grimaldi Franchising S.p.A.	27	15
Professionecasa S.p.A.	15	6
Abaco Engineering S.r.l.	147	8
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>16.556</b>	<b>12.117</b>

I crediti commerciali sono relativi alle prestazioni di servizi effettuate nei confronti delle società del Gruppo; gli altri crediti sono relativi alla procedura dell'I.V.A. di Gruppo, oltre ai crediti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata. I suddetti crediti sono tutti esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate rettifiche di valore.

Si precisa che al 31 dicembre 2021 gli importi relativi ai crediti verso le società Professionecasa Torino S.r.l. (pari ad euro mille) e Professionecasa Cagliari S.r.l. (pari ad euro 2 mila), sono ricompresi tra i crediti di Professionecasa S.p.A., a seguito del completamento dell'iter relativo alla fusione per incorporazione avvenuto in data 1 maggio 2021.

*Crediti tributari*

	<b>Saldo 31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
- Crediti verso l'Erario per IVA di Gruppo	122	0
- Crediti IRES	823	385
- Erario c/interessi su rimborsi richiesti	2	2
- Crediti IRAP	65	59
- Altri crediti	61	53
- Fondo svalutazione su crediti tributari	-77	-72
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>996</b>	<b>427</b>

I crediti IRES si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dall'applicazione della tassazione consolidata.

I crediti IRAP si riferiscono a crediti chiesti a rimborso per euro 6 mila ed al credito d'imposta utilizzabile ai fini IRAP derivante dalla trasformazione dell'ACE per complessivi euro 59 mila.

Trattandosi di un credito derivante dalla trasformazione dell'ACE del 2014, essendo scadute le cinque rate costanti, il credito non utilizzato è diventato illimitatamente utilizzabile a partire dal 2019. L'importo di euro 59 mila è la quota residua post-utilizzo 2021.

Si precisa che tale credito è stato completamente svalutato, con l'iscrizione di un fondo di pari importo, in quanto è incerta la sua recuperabilità.

Si precisa, inoltre, che tale voce comprende i crediti verso l'erario per il rimborso IVA sulle auto per euro 16 mila ed i crediti per interessi per euro 2 mila, entrambi totalmente svalutati, in quanto è incerta la recuperabilità degli stessi.

Tali svalutazioni sono ricomprese nel fondo svalutazione dei crediti tributari.

Tra gli altri crediti, inoltre, sono ricompresi euro 6 mila riferiti a crediti derivanti da disposizioni straordinarie a sostegno dell'economia adottate nel periodo COVID-19, da euro 9 mila riferiti a crediti d'imposta da investimenti su beni strumentali e da euro mille relativi ad un maggiore versamento effettuato per le ritenute d'acconto sui collaboratori.

Si evidenzia che nell'esercizio precedente la società aveva un debito verso l'Erario per IVA di Gruppo, mentre quest'anno la posizione risulta a credito ed è riferita alla liquidazione IVA del mese di dicembre 2021.

*Altri crediti BT*

	<b>Saldo 31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
Risconti attivi	103	226
Crediti vari	12	20
Depositi cauzionali	96	0
Acconti a fornitori	23	36
Crediti verso dipendenti	13	13
Crediti verso collegate	131	11
Altri crediti verso clienti	77	174
<b>Totale altri crediti BT</b>	<b>455</b>	<b>480</b>

Nella voce “Risconti attivi” sono compresi euro 8 mila per informazioni commerciali, euro 6 mila per assicurazioni, euro 53 mila per canoni di manutenzione, euro 13 mila per radiomobili, euro 5 mila per quote associative, euro 13 mila per noleggio auto, euro 2 mila per commissioni su fidejussioni ed euro 2 per prestazioni varie.

La voce “Crediti verso collegate” comprende i crediti commerciali e i crediti diversi verso la società NPLs Re\_Solutions S.r.l., non più soggetta al controllo della società ed i crediti commerciali verso la società G Rent S.p.A., che al 31 dicembre 2020 erano ricompresi tra gli “Altri crediti verso clienti”.

La voce “Altri crediti verso clienti” è riferito soprattutto alla fatturazione dei servizi corporate e riaddebiti diversi alla società Wikicasa S.r.l. ed alla fatturazione di servizi marketing. Il decremento della stessa è dovuto alla riclassifica dei crediti verso la collegata G Rent S.p.A..

**Nota n. 8: Altri crediti finanziari a breve termine**

	<b>Saldo 31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
Moon Energy S.r.l.	78	0
Gabetti Agency S.p.A.	14.415	14.595
Abaco Team Engineering S.r.l.	254	0
Abaco Team S.p.A.	1.389	1.393
Tree Real Estate S.r.l.	1.600	2.093
NPLs RE_Solutions S.r.l.	0	124
Verso banche	1.237	1.723
<b>Totale altri crediti finanziari BT</b>	<b>18.973</b>	<b>19.928</b>

I crediti finanziari verso Gabetti Agency S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l., Abaco Team S.p.A. e Tree Real Estate S.r.l. sono regolati a tassi di mercato.

I finanziamenti fruttiferi sono regolati al tasso Euribor 3 mesi + 1,25% di spread per Gabetti Agency S.p.A., Abaco Team Engineering S.r.l. e Abaco Team S.p.A.. Lo spread è invece pari al 2% sul finanziamento verso Tree Real Estate S.r.l.

Il credito finanziario verso Moon Energy S.r.l. è stato erogato in più tranches nel corso degli ultimi mesi dell'anno ed è un finanziamento infruttifero.

Si precisa che nel corso dell'anno il finanziamento verso NPLs RE\_Solutions S.r.l. è stato completamente rimborsato.

Le attività finanziarie a breve termine verso banche sono rappresentate dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1,2 milioni, sulla quale sono state iscritte rivalutazioni maturate pari ad euro 37 mila (al lordo delle ritenute fiscali).

Sulla base di IFRS 9 la polizza è stata iscritta nella categoria residuale delle attività finanziarie "FVTPL" e dunque valutata al "fair value" con variazioni rilevate a conto economico.

#### Nota n. 9: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2021 sono pari ad euro 979 mila, in diminuzione rispetto ad euro 1.373 mila di fine esercizio precedente, prevalentemente composte da depositi bancari.

#### Totale Indebitamento Finanziario

Di seguito si evidenzia la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

Dichiarazione sull'indebitamento	31.12.2021	31.12.2020
A - Disponibilità liquide	11	10
B - Mezzi equivalenti a disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	968	1.363
C - Altre attività finanziarie correnti	1.237	1.847
<b>D - Liquidità (A + B + C)</b>	<b>2.216</b>	<b>3.220</b>
E - Debito finanziario corrente	-5.739	-12.130
F - Parte corrente del debito finanziario non corrente	-893	-1.224
<b>G - Indebitamento finanziario corrente (E + F)</b>	<b>-6.632</b>	<b>-13.354</b>
<b>H - Indebitamento finanziario corrente netto (G - D)</b>	<b>-4.416</b>	<b>-10.134</b>
I - Debito finanziario non corrente	-7.132	-1.954
J - Strumenti di debito	0	0
K - Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L - Indebitamento finanziario non corrente (I + J + K)</b>	<b>-7.132</b>	<b>-1.954</b>
<b>M - Totale indebitamento finanziario (H + L)</b>	<b>-11.548</b>	<b>-12.088</b>



Per il commento alla suddetta posizione finanziaria netta si rinvia a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

## **PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'**

La movimentazione delle voci componenti il Patrimonio Netto viene fornita in allegato.

### **Nota n. 10: Capitale sociale**

In data 30 dicembre 2020 è avvenuta la conversione integrale dei debiti chirografari residui di categoria A (NPL) pari complessivamente ad euro 1,6 milioni in patrimonio netto, in ottemperanza alle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti.

L'attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano in data 11 gennaio 2021 ed è stata recepita in data 2 febbraio 2021. In tale data è stata girocontata la quota di aumento di Capitale Sociale pari ad euro 69 mila dalle "altre riserve".

Il nuovo capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A., risulta pari ad euro 14.869.514,00, suddiviso in n. 60.335.566 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

### **Nota n. 11: Riserve**

Il dettaglio delle riserve si evince dallo schema di stato patrimoniale.

La riserva sovrapprezzo azioni è rimasta invariata rispetto all'anno precedente.

La voce "Altre riserve", pari ad euro 1.260 mila (euro 69 mila del 31 dicembre 2020), ha avuto un incremento netto di euro 1.191 mila, composto dalla destinazione del risultato dell'anno precedente, come da delibera assembleare del 30 aprile 2021, per euro 63 mila a riserva legale e per euro 1.197 mila a riserva straordinaria, compensato dal saldo al 31/12/2020, pari ad euro 69 mila, rappresentato dalla quota di aumento di Capitale Sociale derivante dalla medesima delibera dell'esercizio precedente citata alla nota n.10, che è stata imputata a Capitale Sociale in quanto è avvenuta l'iscrizione al Registro Imprese in data 2 febbraio 2021.

## SITUAZIONE AL 31/12/2021

Riepilogo delle utilizzazioni  
effettuate negli ultimi 3  
esercizi

Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale *	14.870	B	14.870		
- Riserve di capitale:					
Sovraprezzo azioni **	10.138	A-B-C	10.138	1.769	
- Riserve di utili	1.244	B	1.244		
Riserva legale	63	B	63		
Riserva straordinaria	1.197	A-B-C	1.197		
Altre riserve	-		-		
Perdite a nuovo	- 16		- 16	164	
Utile d'esercizio al 31.12.21	4.043		1.260		
<b>Situazione al 31/12/2021</b>					
<b>Totale</b>	<b>30.294</b>		<b>27.512</b>	<b>1.933</b>	<b>-</b>
<b>Quota non distribuibile</b>			<b>17.843</b>		
<b>Residuo quota distribuibile</b>			<b>9.668</b>		

## Legenda

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

\*: la possibilità di utilizzazione per copertura perdite è subordinata al preventivo utilizzo di tutte le altre riserve

\*\*: l'ammontare della riserva non è distribuibile fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite del quinto del capitale sociale

## PASSIVITA' NON CORRENTI

### Nota n. 12: Debiti finanziari a medio/lungo termine

La voce risulta pari ad euro 7.132 mila (euro 1.954 mila al 31 dicembre 2020) ed è composta per euro 6.000 mila dal finanziamento fruttifero verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. e, per euro 1.132 mila, dalla quota parte a medio-lungo termine del debito finanziario sorto con l'applicazione dell'IFRS 16.

Tale voce si è incrementata rispetto ad euro 1.954 mila del 2020 a seguito del finanziamento soci di euro 6.000, al netto del pagamento dell'ultima rata di euro 569 mila relativa all'escussione della garanzia prestata a favore della BU Investment verso il ceto bancario e della riclassifica nel breve termine di parte del debito finanziario riferito all'IFRS 16 per euro 253 mila.

Al 31 dicembre 2021, il tasso medio annuo d'interesse di Gruppo sui finanziamenti a lungo termine di cui sopra, è stato pari allo 3%.

### Nota n. 13: Passività per imposte differite

La voce include imposte differite passive calcolate sulle rettifiche IAS rilevate sul TFR e sugli ammortamenti al 31 dicembre 2021 pari ad euro 3 mila e sulle differenze temporanee relative ai dividendi pari ad euro 7 mila.

### Nota n. 14: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include esclusivamente il TFR e presenta la movimentazione seguente:

<b>Saldo al 31.12.2020</b>	490
- Quota maturata nell'esercizio	204
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-94
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-92
- Indennità liquidate nell'esercizio (al netto della quota recuperata dal f.do tesoreria Inps)	-61
- Utilizzo fondo per imposta sostitutiva	-3
- utili/perdite attuariali	7
<b>Saldo al 31.12.2021</b>	<b>451</b>

Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2021 sono state le seguenti:

#### Riepilogo delle basi tecniche demografiche

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

Frequenze annue di turnover e anticipazioni TFR al 31.12.2021

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

Ipotesi economico-finanziarie utilizzate

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

Tasso annuo tecnico di attualizzazione	0,44%
Tasso annuo di inflazione	1,75%
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	2,813%

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

Informazioni aggiuntive previste dallo IAS 19

Di seguito si riportano informazioni aggiuntive in merito a:

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

**Analisi di sensitività dei principali parametri valutativi sui dati al 31 dicembre 2021**

DBO al 31.12.2021

Società	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di turnover +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Property Solutions S.p.A.	455.523,60	447.339,86	445.042,10	457.935,52	448.934,88	454.094,11

Società	Service Cost pro futuro	Duration del piano
Gabetti Property Solutions S.p.A.	7.232,42	6,68

Anni	Erogazioni previste
1	63.050,64
2	53.784,92
3	47.343,82
4	41.672,75
5	36.670,69

**Nota n. 15: Fondi a lungo termine**

Trattasi del fondo rischi ed oneri per euro 2.643 mila relativo:

- quanto a euro 2.223 mila 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 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., 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.

- quanto a euro 420 mila alla fideiussione originariamente a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. relativamente all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Investment Services S.p.A. in liquidazione (per accollo del debito da Cifin S.p.A. ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. in liquidazione, su fido originario rilasciato a Brunilde S.p.A., società fusa per incorporazione in Cifin S.p.A.), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni.

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

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

Analogamente alla prima garanzia, Marcegaglia Investments S.r.l. ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023. Sulla base degli elementi a disposizione, allo stato, si ritiene tale attivazione probabile e pertanto nell'esercizio è stato iscritto l'accantonamento al fondo rischi ed oneri.

## **PASSIVITA' CORRENTI**

### **Nota n. 16: Debiti commerciali e altre passività a breve termine**

Sono composti dai debiti verso fornitori per fatture da ricevere e per fatture già ricevute per l'importo di euro 1.476 mila (euro 1.425 mila al 31.12.2020) e dalle seguenti ulteriori voci:

*Debiti verso controllate*

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2021</b>	Saldo 31.12.2020
<i>- Imprese controllate</i>		
<b>Debiti commerciali :</b>		
Abaco Team S.p.A.	46	48
Gabetti Agency S.p.A.	29	19
<b>Altri debiti :</b>		
Gabetti Agency S.p.A.	1.139	863
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	331	108
Patrigest S.p.A.	28	65
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
<b>Debiti commerciali :</b>		
Tree Real Estate S.r.l.	149	104
<b>Altri debiti :</b>		
Grimaldi Franchising S.p.A.	148	113
Professionecasa S.p.A.	174	42
Professionecasa Torino S.r.l.	0	65
Professionecasa Cagliari S.r.l.	0	12
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	482	286
Tree Real Estate S.r.l.	15	0
Monety S.r.l.	568	251
<b>Totale debiti verso controllate</b>	<b>3.109</b>	<b>1.976</b>

Il debito verso le società controllate è comprensivo per euro 1.777 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata (euro 1.469 mila al 31.12.2020).

Si precisa che al 31 dicembre 2021 l'importo relativo agli altri debiti verso la società Professionecasa Torino S.r.l. (pari ad euro 34 mila), è ricompreso tra gli altri debiti di Professionecasa S.p.A., a seguito del completamento dell'iter relativo alla fusione per incorporazione avvenuto in data 1 maggio 2021.

*Debiti tributari*

	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
Debiti verso l'Erario per IVA di Gruppo	0	191
Ritenute fiscali per IRPEF	188	137
Altri debiti verso l'Erario	2	0
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>190</b>	<b>328</b>

Si precisa che la società al 31 dicembre 2021 ha un credito verso l'Erario per IVA di Gruppo, a differenza dell'esercizio precedente in cui vantava un debito.

*Debiti verso Istituti di previdenza*

	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	36	30
Debiti verso INPS	428	252
Debiti verso Enti Dirigenti	29	24
Debiti verso INAIL	1	0
<b>Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.</b>	<b>494</b>	<b>306</b>

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di dicembre 2021.

*Altri debiti*

	Saldo 31.12.2021	Saldo 31.12.2020
Debiti verso dipendenti	1.089	521
Debiti diversi	36	17
Altri risconti passivi	2	0
<b>Totale altri debiti</b>	<b>1.127</b>	<b>538</b>

I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi quattordicesima, ferie, r.o.l. e premi da liquidare.

Nella voce altri risconti passivi sono ricomprese le quote per gli anni futuri relative ai crediti d'imposta sugli investimenti in beni strumentali.



### **Nota n. 17: Debiti finanziari a breve termine**

La voce al 31 dicembre 2021 ammonta ad euro 6.632 mila (euro 13.354 mila al 31 dicembre 2020) e si riferisce al debito per interessi maturati sul finanziamento verso il socio Marcegaglia Investments S.r.l. per euro 200 mila, al finanziamento ricevuto da Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 3.238 mila, da Gabetti Lab S.r.l. per euro 2.501 mila e alla quota a breve del debito residuo al 31 dicembre 2021 relativo all'applicazione dello standard IFRS 16 pari ad euro 693 mila.

### **Nota n. 18: Fondi rischi ed oneri**

Al 31 dicembre 2021 la voce "Fondi per rischi ed oneri" a breve termine ammonta ad euro 6 mila (euro 52 mila al 31 dicembre 2020) ed è composta unicamente dall'accantonamento per un avviso bonario da parte dell'INPS per il ritardato versamento del contributo di licenziamento riferito alle procedure 2013, collettive ed individuali, oltre a sanzioni ed interessi.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

### **Titoli di terzi**

Al 31 dicembre 2021 i titoli di terzi depositati presso le Società del Gruppo sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro 5 mila per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso Banca Carige S.p.A.

### **Consolidato fiscale**

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

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

L'ammontare complessivo delle perdite apportate e non ancora utilizzate è pari, al 31 dicembre 2021, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 85 mila.

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

### **Passività potenziali**

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A. per incorporata LA GAIANA S.P.A. OLD  
Nel corso del 2011 sono stati notificati alla società alcuni avvisi di fissazione di udienza in Commissione Tributaria Centrale - Sezione di Genova - relativamente a contenziosi di anni

remoti relativi a società a suo tempo incorporate; tali vertenze sono state estinte con la definizione liti pendenti, ad eccezione delle posizioni, tecnicamente non definibili, indicate di seguito:

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

Per la pratica di cui sopra, il cui valore non appare significativo, non sono appostati a bilancio, allo stato attuale, crediti per imposte provvisoriamente pagate, né fondi rischi, e non sono stati recuperati dati su iscrizioni a ruolo e pagamenti effettuati.

## CONTO ECONOMICO

### Nota n. 19: Ricavi

La voce ricavi pari ad euro 8.315 mila (euro 7.823 mila al 31 dicembre 2020) è composta prevalentemente da ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo e regolati sulla base di accordi contrattuali a condizioni di mercato, già evidenziati in dettaglio nella Relazione sulla Gestione.

### Nota n. 20: Altri proventi

La voce altri proventi pari ad euro 156 mila (euro 523 mila al 31 dicembre 2020) è composta principalmente da sopravvenienze attive per euro 147 mila.

Si precisa che il decremento della voce altri proventi, rispetto all'anno precedente, è dovuto ad un ricavo non ripetibile relativo ad un rimborso assicurativo.

### Nota n. 21: Costi per il personale

Al 31 dicembre 2021, il costo del personale ammonta ad euro 4.245 mila. L'incremento, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, è pari ad euro 827 mila soprattutto a seguito dell'incremento del numero dei dipendenti e allo stanziamento di premi. Inoltre, lo scorso anno, si era fatto ricorso all'utilizzo degli ammortizzatori sociali a seguito della pandemia.

La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente :

	31.12.2020	Entrate	Trasferiti	Usciti	31.12.2021	Media giornaliera 2021	Media giornaliera 2020
Dirigenti	5	1	0	0	6	6	6
Quadri	7	0	0	0	7	7	7
Impiegati	37	7	0	-5	39	40	40
Totale	49	8	0	-5	52	53	53

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2021	Anno 2020
Salari e stipendi	3.103	2.422
Oneri sociali	937	803
Accantonamento TFR	204	193
Altri costi per il personale	1	0
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>4.245</b>	<b>3.418</b>

## Nota n. 22: Ammortamenti

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespiti:

	Anno 2021	Anno 2020
Mobili e arredi	21	19
Attrezzature d'ufficio	8	7
Macchine contabili ed elettroniche	16	15
Migliorie beni di terzi	58	57
Diritto d'uso immobili	617	571
Diritto d'uso automezzi	87	76
<b>Ammortamento immobilizz. materiali</b>	<b>807</b>	<b>745</b>
Software	46	32
Marchi e licenze	6	6
<b>Ammortamento immobilizz. immateriali</b>	<b>52</b>	<b>38</b>
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>859</b>	<b>783</b>

Tale voce è riferita prevalentemente ai costi per ammortamento riferiti al diritto d'uso immobili pari ad euro 617 mila e al diritto d'uso automezzi pari ad euro 87 mila, iscritti sulla base di IFRS 16, standard in essere dal 1 gennaio 2019.

L'ammortamento del software si riferisce principalmente alla quota dell'anno relativa al sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne".

L'ammortamento delle migliorie beni di terzi si riferisce alla sede di Roma, Viale di Villa Grazioli ed agli uffici territoriali di Napoli, Padova e Firenze.

### Nota n. 23: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Anno 2021	Anno 2020
Canoni di manutenzione	496	412
Spese per energia, telefoniche, pulizia	96	112
Pubblicità e promozione	117	160
Consulenze diverse	1.573	1.185
Servizi società di revisione	54	68
Servizi per il personale	175	125
Costi di formazione e ricerca personale	15	6
Emolumenti amministratori	582	275
Emolumenti sindaci	50	50
Servizi da imprese controllate	591	572
Servizi finanziari	28	27
Assicurazioni	51	47
Libri e giornali	19	26
Altri costi	72	46
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>3.919</b>	<b>3.111</b>

L'incremento netto della voce pari ad euro 808 mila è prevalentemente imputabile a maggiori costi per consulenze varie per euro 388 mila, specialmente riferiti ai compensi verso i "relationship manager" presenti sul territorio che hanno generato maggiori ricavi *intercompany*, maggiori costi per emolumenti agli amministratori per euro 307 mila (soprattutto per effetto della parte variabile), maggiori costi per manutenzioni per euro 84 mila, maggiori costi per servizi al personale per euro 50 mila, maggiori costi per servizi da imprese controllate per euro 19 mila, maggiori costi per formazione e ricerca personale per euro 9 mila, maggiori costi per servizi diversi per euro 26 mila e per assicurazioni per euro 4 mila ed a minori costi per pubblicità e promozione per euro 46 mila, minori costi per servizi società di revisione per euro 14 mila, minori costi per libri e giornali per euro 7 mila e minori costi per utenze e pulizia per euro 16 mila.

## Nota n. 24: Altri costi operativi

	Anno 2021	Anno 2020
<b>Godimento beni di terzi</b>	<b>169</b>	157
<b>Accantonamenti per rischi</b>	<b>482</b>	362
<b>Accantonamenti per svalutazione crediti attivo circolante</b>	<b>5</b>	0
Altri costi:		
Spese societarie	24	24
Imposte e tasse	91	119
Quote associative	33	26
Spese di rappresentanza	99	41
Altri oneri di gestione	165	234
<b>Totale altri costi</b>	<b>412</b>	445
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>1.068</b>	<b>964</b>

Gli accantonamenti per rischi, pari ad euro 482 mila, sono composti dall'accantonamento riferito alla garanzia a favore di Marcegaglia Investments S.r.l. descritta in precedenza (euro 420 mila), da accantonamenti per rischi legati al personale dipendente (euro 23 mila) e per cause diverse (euro 39 mila).

La voce imposte e tasse è principalmente composta da IVA indetraibile per euro 55 mila e da imposte relative alla raccolta e smaltimento dei rifiuti per euro 32 mila.

Gli altri oneri di gestione comprendono sopravvenienze passive per euro 62 mila e spese per carburanti e lubrificanti per euro 38 mila.

## Nota n. 25: Proventi finanziari

	Anno 2021	Anno 2020
<i>Dividendi:</i>		
Abaco Team S.p.A.	1.194	1.039
Gabetti Lab S.r.l.	609	150
<b>Dividendi</b>	<b>1.803</b>	1.189
<b>Altri proventi finanziari</b>	<b>152</b>	172
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>1.955</b>	1.361

Gli altri proventi finanziari includono principalmente: per euro 136 mila gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo, Abaco Team S.p.A.,

Tree Real Estate S.r.l. e Gabetti Agency S.p.A. e nei confronti della società NPLs RE\_Solutions S.r.l., per euro mille gli interessi attivi di conto corrente e per euro 14 mila gli interessi attivi maturati sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A., che sulla base di IFRS 9 è stata iscritta tra le attività finanziarie “FVTPL” e valutata al “*fair value*” con variazioni rilevate a conto economico.

#### **Nota n. 26: Oneri finanziari**

La voce pari ad euro 451 mila (euro 261 mila al 31 dicembre 2020) è composta prevalentemente da interessi passivi su finanziamenti a breve termine per euro 20 mila, da interessi passivi sul finanziamento delle società del gruppo Gabetti Mutuicasa S.p.A., Gabetti Lab S.r.l. e Abaco Team Engineering S.r.l. per euro 24 mila, da interessi passivi sul finanziamento del socio Marcegaglia Investments S.r.l. per euro 200 mila, dall’effetto dell’esercizio degli *amortised cost* sulle consulenze relative all’accordo di ristrutturazione dei debiti per euro 114 mila e dall’effetto di IFRS 16 (leases), che ha generato costi finanziari per euro 87 mila.

#### **Nota n. 27: Valutazione di attività finanziarie**

E’ composta dalla svalutazione sulla partecipazione in Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 536 mila (euro 260 mila al 31.12.2020).

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto indicato alla nota n. 3.

#### **Nota n. 28: Imposte sul reddito**

La voce positiva per euro 4.694 mila (positiva per euro 351 al 31 dicembre 2020) accoglie IRES da consolidato fiscale per euro 1.834 mila, l’iscrizione di imposte anticipate per euro 2.853 mila e di imposte da esercizio precedente per euro 16 mila al netto di imposte differite per euro 9 mila.

Il dettaglio analitico con l’evidenza delle differenze temporanee iscritte nell’esercizio corrente ed il valore delle differenze non iscritte é evidenziato nell’apposito prospetto allegato alla presente nota.

## Nota n. 29 : Informativa sui rischi

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

#### CLASSI DI STRUMENTI FINANZIARI

Di seguito si riporta il dettaglio delle attività e passività finanziarie richiesto dall'IFRS 7 nell'ambito delle categorie di IFRS 9.

#### Criteri applicati nella valutazione degli strumenti finanziari

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	49			49	6
Crediti commerciali	12.327			12.327	7
Attività finanziarie correnti	18.205	1.723		19.928	8
Disponibilità liquide	1.373			1.373	9
<b>TOTALE</b>	<b>31.954</b>	<b>1.723</b>		<b>33.677</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2020	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2020	NOTE
Debiti verso banche M/L T	569			569	12
Altre passività finanziarie M/L T	1.385			1.385	12
Debiti verso banche BT	8.207			8.207	17
Debiti verso fornitori	3.400			3.400	16
Altre passività finanziarie	5.147			5.147	17
<b>TOTALE</b>	<b>18.708</b>			<b>18.708</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Attività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Altri crediti e attività finanziarie (non correnti)	59			59	6
Crediti commerciali	16.783			16.783	7
Attività finanziarie correnti	17.735	1.237		18.972	8
Disponibilità liquide	979			979	9
<b>TOTALE</b>	<b>35.556</b>	<b>1.237</b>		<b>36.793</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro

Strumenti finanziari - Passività al 31 dicembre 2021	Costo ammortizzato	Fair Value rilevato a conto economico separato	Fair Value rilevato a conto economico complessivo	Valore contabile al 31 dicembre 2021	NOTE
Altre passività finanziarie M/L T	7.132			7.132	12
Debiti verso fornitori	4.585			4.585	16
Altre passività finanziarie	6.632			6.632	17
<b>TOTALE</b>	<b>18.349</b>			<b>18.349</b>	

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

Al 31 dicembre 2021 non si è proceduto ad alcun accantonamento.

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

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

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

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

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

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



- Livello 3 – che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La seguente tabella evidenzia le attività e passività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2020 e al 31 dicembre 2021, per livello gerarchico di valutazione del *fair value*.

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2020	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.723	1.723
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.723</b>	<b>1.723</b>

Valori espressi in migliaia di Euro				
31 dicembre 2021	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Crediti finanziari - polizza			1.237	1.237
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.237</b>	<b>1.237</b>

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

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

Valori espressi in migliaia di Euro					
Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2020	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività disponibili per la vendita		17			8
Passività a Fair Value (TFR)			4	4	14
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	

Valori espressi in migliaia di Euro					
Proventi e oneri generati da Strumenti finanziari - Esercizio 2021	Da interessi	Da variazione di Fair Value rilevata a conto economico	Da variazione di Fair Value rilevata a patrimonio netto	Totale	NOTE
Attività disponibili per la vendita		14			8
Passività a Fair Value (TFR)			7	7	14
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	

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

La Società non è esposta a tale rischio.

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

La Società non è esposta a tale rischio.

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

La Società non è esposta a tale rischio

### ***Rischi connessi alla liquidità disponibile ed all'indebitamento finanziario***

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2021 il Gruppo ha stimato una generazione di cassa operativa positiva per euro 8,6 milioni, al netto di euro -1,5 milioni riferiti alla gestione straordinaria/fiscale ed euro -1,8 milioni derivante dalla gestione partecipazioni.

Considerato inoltre che al 31 dicembre 2021 il Gruppo Gabetti dispone di euro 6,6 milioni di cassa e di euro 1,7 milioni di attività finanziarie prontamente liquidabili, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto ulteriore alla data del 31 dicembre 2021 per i 12 mesi successivi comprensivo dei debiti finanziari correnti.

I debiti finanziari correnti sono quasi interamente riferiti a debiti sorti nei confronti di Ifitalia S.p.A in relazione ad un contratto di Factoring (pro-solvendo), stipulato a fine 2021, limitatamente alla società Gabetti Lab S.r.l., per i crediti vantati nei confronti di un cliente su operazioni legate al business “ecobonus/superbonus”.

Inoltre il Gruppo dispone del finanziamento soci pari a massimi euro 13 milioni, sottoscritto in data 18 giugno 2021 che risulta utilizzato al 31 dicembre 2021 per circa Euro 6 milioni.

Si segnala infine che nei primi mesi del 2022 il Gruppo ha ottenuto un finanziamento per supportare la crescita di due società: Abaco Team e Gabetti Franchising. L'operazione si è perfezionata con un istituto di credito italiano con il supporto di Azimut Direct. Il finanziamento ottenuto, dell'importo di euro 6,5 milioni è assistito da Garanzia SACE ed ha una durata di 5 anni. I proventi serviranno a sostenere i piani strategici di Abaco Team e Gabetti Franchising.

Questa operazione di direct lending è stata la prima di un programma di più ampio respiro a cui la Direzione Finanziaria del Gruppo sta lavorando per dare maggiore autonomia finanziaria e maggiori risorse a disposizione delle varie società del Gruppo.

In ogni caso, l'andamento finanziario del Gruppo è strettamente correlato all'andamento dei risultati economici e un possibile peggioramento di essi, derivante dal perdurare della pandemia da Covid e da conseguenze negative, al momento difficilmente stimabili, della crisi

internazionale derivante dallo scoppio della guerra in Ucraina, potrebbero influenzare negativamente la capacità finanziaria del Gruppo.

Alla data del 31 dicembre 2021 non risulta alcun debito finanziario scaduto.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "Worst case scenario", le obbligazioni finanziarie di Gabetti Property Solutions S.p.A., riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

## 2020

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Debiti v/banche per c/c passivi	8.771	0	8.201	569	0	8.771	12-17
Finanziamenti	6.532	0	5.141	1.389	0	6.532	12-17
<b>Totale</b>	<b>15.303</b>	<b>0</b>	<b>13.354</b>	<b>1.954</b>	<b>0</b>	<b>15.303</b>	

## 2021

Classi	Valori contabili	Scadenza				Totale flussi di cassa	Note di bilancio
		A revoca	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni		
<b>Passività finanziarie</b>							
Finanziamenti	13.764	0	6.632	7.132	0	13.764	12-17
<b>Totale</b>	<b>13.764</b>	<b>0</b>	<b>6.632</b>	<b>7.132</b>	<b>0</b>	<b>13.764</b>	

Milano, 25 marzo 2022

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente e Amministratore Delegato  
Fabrizio Prete

---

## **PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI**

Allegato n° 1) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Immateriali.

Allegato n° 2) - Prospetto delle variazioni nei conti delle Immobilizzazioni Materiali.

Allegato n° 3) - Elenco partecipazioni in imprese controllate e collegate al 31 dicembre 2021 ex-art. 2427 n. 5 C.C..

Allegato n° 4) – Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita e anticipata.

Allegato n° 5) – Prospetto di riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva.

Allegato n° 6) – Compensi corrisposti alla Società di Revisione

Allegato n. 7) – Relazione del Dirigente Preposto e dell'Amministratore Delegato

Allegato n° 8) – Relazione della Società di Revisione.

Allegato n° 9) – Relazione del Collegio Sindacale.

I prospetti supplementari e gli allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.

## ALLEGATO N. 1

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.****PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo al 01.01.2021	
Marchi e licenze	231		(190)		41	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.795		(2.752)	(11)	32	
Immobilizzazione in corso e acconti	29			(8)	21	
<b>Totale</b>	<b>3.055</b>	<b>0</b>	<b>(2.942)</b>	<b>(19)</b>	<b>94</b>	
Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti lordi	Utilizzo f.do ammort.	Ammortamenti	Svalutazioni
Marchi e licenze	7				(7)	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	105	21			(45)	
Immobilizzazione in corso e acconti	8	(21)				
<b>Totale</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(52)</b>	<b>0</b>
(A) Di cui:						
Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2021	
Marchi e licenze	238		(197)		41	
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.921		(2.797)	(11)	113	
Immobilizzazione in corso e acconti	16			(8)	8	
<b>Totale</b>	<b>3.175</b>	<b>0</b>	<b>(2.994)</b>	<b>(19)</b>	<b>162</b>	

## ALLEGATO N. 2

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.****PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni.	Saldo 01.01.21	
			(A)			
Mobili e attrezzature d'ufficio	539		(405)		134	
Macchine contabili ed elettroniche	671		(633)		38	
Altri beni materiali	3.541		(1.394)		2.147	
<b>Totale</b>	<b>4.751</b>	<b>0</b>	<b>(2.432)</b>	<b>0</b>	<b>2.319</b>	
Movimenti dell'esercizio	Acquisizioni	Riclassificazione	Disinvestimenti netti	Ammortamenti	(Svalutazioni) Ripristini	Rivalutazioni
			(A)			
Mobili e attrezzature d'ufficio	61			(29)		
Macchine contabili ed elettroniche	18		0	(16)		
Altri beni materiali	489		0	(762)		
<b>Totale</b>	<b>568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(807)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(A) Di cui (in unità di Euro):						
Costo originario			(13)	(1)		
Ammortamenti ordinari			13	1		
<b>Totale</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		
Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Saldo 31.12.2021	
Mobili e attrezzature d'ufficio	600		(434)		166	
Macchine contabili ed elettroniche	689		(649)		40	
Altri beni materiali	4.017		(2.143)		1.874	
<b>Totale</b>	<b>5.306</b>	<b>0</b>	<b>(3.226)</b>	<b>0</b>	<b>2.080</b>	

## ALLEGATO N. 3

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**  
**ELENCO DELLE PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E ALTRE IMPRESE**  
**(EX ART. 2427 N. 5 DEL CODICE CIVILE)**  
 (importi in migliaia di Euro)

Denominazione	Sede	Capitale Sociale	Patrimonio netto		Risultato al 31.12.2021		Quota posseduta	Valore di carico (B)	Valore ex art. 2426 n.4 C.C. (C)	Differenze	
			Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota (A)	Ammontare Complessivo	Ammontare Pro-quota				(A)-(B)	(C)-(B)
<b>Controllate</b>											
Gabetti Agency S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	4.650	2.220	2.220	19	19	100%	3.855	2.220	(1.635)	(1.635)
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	5.515	5.067	2.606	(1.042)	(536)	51,429%	2.606	2.606	0	0
Patrigest S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	1.550	1.392	1.392	6	6	100%	1.535	1.392	(143)	(143)
Abaco Team S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	2.000	2.277	2.277	105	105	100%	2.136	2.277	140	140
Abaco Team Engineering S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	100	510	510	403	403	100%	81	510	429	429
Gabetti Lab S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	50	8.090	4.126	8.027	4.094	51%	26	4.126	4.100	4.100
Moon Energy S.r.l.	Via Quaranta 40 Milano	34	31	22	(129)	(90)	70%	150	22	(128)	(128)
<b>Totali</b>		<b>13.899</b>	<b>19.587</b>	<b>13.153</b>				<b>10.389</b>	<b>13.153</b>	<b>2.763</b>	<b>2.763</b>
<b>Collegate</b>											
Npls Re_Solutions S.r.l.	Via Lentasio 7 Milano	113	769	115	137	21	15%	49	115	66	66
G Rent S.p.A.	Via Quaranta 40 Milano	61	2.685	441	(642)	(105)	16%	12	441	429	429
<b>Totali</b>		<b>174</b>	<b>3.454</b>	<b>556</b>				<b>61</b>	<b>556</b>	<b>495</b>	<b>495</b>

## ALLEGATO N.4

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA**  
**PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)**  
 (Valori in Euro)

	ESERCIZIO 31/12/2020			UTILIZZI 2021			
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	
<b>Imposte (anticipate):</b>							
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(5.406.981)	24,00%	(1.297.674)	5.406.981	24,00%	1.297.674	(*)
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0	
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0	
<b>TOTALE</b>	<b>(5.406.981)</b>		<b>(1.297.674)</b>	<b>5.406.981</b>		<b>1.297.674</b>	
<b>Imposte differite:</b>							
F.do TFR IAS	5.231	24,00%	1.255	(7.470)	24,00%	(1.793)	
Storno ammort.immobil.immat IAS	0	24,00% 3,90%	0	0	24,00% 3,90%	0	0
Storno ammort.mobil.mat. IAS	0	24,00% 3,90%	0	0	24,00% 3,90%	0	0
Dividenti non incassati	7.504	24,00%	1.801	(7.504)	24,00%	(1.801)	
<b>TOTALE</b>	<b>12.735</b>		<b>3.056</b>	<b>(14.974)</b>		<b>(3.594)</b>	
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>(5.394.246)</b>		<b>(1.294.618)</b>				
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite</b>							
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(73.172.304)	24,00%	(17.561.353)				
- per altro	(13.326.221)	24,00% 5,57%	(3.198.293) (18.873)				
(*) Importi non transitati da conto economico							

./.



## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS SPA








## PROSPETTO DELLE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA FISCALITA' DIFFERITA ED (ANTICIPATA)

(Valori in Euro)

	NUOVE ISCRIZIONI 2021			ESERCIZIO 31/12/2021		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)		(A3+B3+C3)
<b>Imposte (anticipate):</b>						
Perdite fiscali da Consolidato Fiscale Nazionale	(11.887.500)	24,00%	(2.853.000)	(11.887.500)	24,00%	(2.853.000)
Emolumenti amministratori	0	24,00%	0	0	24,00%	0
F.do TFR IAS	0	24,00%	0	0	24,00%	0
<b>TOTALE</b>	<b>(11.887.500)</b>		<b>(2.853.000)</b>	<b>(11.887.500)</b>		<b>(2.853.000)</b>
<b>Imposte differite:</b>						
F.do TFR IAS	5.423	24,00%	1.302	3.184	24,00%	764
Storno ammort.immobil.immat IAS	8.554	24,00% 3,90%	2.053 334	8.554	24,00% 3,90%	2.053 334
Storno ammort.mobil.mat. IAS	872	24,00% 3,90%	209 34	872	24,00% 3,90%	209 34
Dividenti non incassati	30.470	24,00%	7.313	30.470	24,00%	7.313
<b>TOTALE</b>	<b>45.319</b>		<b>11.245</b>	<b>43.080</b>		<b>10.707</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>				<b>(11.844.420)</b>		<b>(2.842.293)</b>
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite</b>						
- per perdite fiscali riportabili a nuovo				(61.064.044)	24,00%	(14.655.371)
- per altro				(7.271.178)	24,00% 5,57%	(1.745.083) (14.399)

## ALLEGATO N. 5

**Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva**

	IRES		IRAP		TOTALE	
<b>Utile prima delle imposte</b>	-	<b>651.688,00</b>	-	<b>651.688,00</b>		
<b>Aliquota teorica applicabile</b>		<b>24,00%</b>		<b>0,00%</b>	<b>24,00%</b>	
Redditi non imponibili	-	6.353,00	0,23% 	6.353,00	0,00%	0,23%
Dividendi non imponibili	-	1.736.186,00	63,94% 	1.803.390,00	0,00%	63,94%
Svalutazioni non deducibili		536.000,00	-19,74% 	536.000,00	0,00%	-19,74%
Costi indeducibili		248.900,00	-9,17% 	1.367.951,00	0,00%	-9,17%
Accantonamenti non deducibili		487.686,00	-17,96% 	487.686,00	0,00%	-17,96%
Altre differenze permanenti		236.371,00	-8,70% 	18.044,00	0,00%	-8,70%
Differenze temporanee relative ad anni precedenti		142.242,00	-5,24% 	90.176,00	0,00%	-5,24%
<b>Aliquota effettiva da fiscalità corrente</b>		<b>27,36%</b>		<b>0,00%</b>	<b>27,36%</b>	
Variaz. da consolidato (perdite e ACE)			254,12%		0,00%	254,12%
Variaz. da fiscalità anticipata/differita			436,39%		-0,06%	436,33%
Variaz. da imposte esercizi precedenti			1,71%		0,82%	2,53%
<b>Imponibile fiscale</b>	-	<b>743.028,00</b>		<b>141.926,00</b>		
<b>Aliquota effettiva</b>		<b>719,58%</b>		<b>0,76%</b>	<b>720,34%</b>	

## ALLEGATO N. 6

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**  
**COMPENSI CORRISPOSTI ALLA SOCIETA' DI REVISIONE**

(Valori in migliaia di Euro)

Ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti di Consob, di seguito vengono indicati i compensi percepiti nel 2021 dalla Società di Revisione:

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Destinatario	Compensi esercizio 2021
Revisione contabile	Mazars Italia S.p.A.	Capogruppo	54
Revisione contabile	Mazars Italia S.p.A.	Controllate	183
<b>Totale</b>			<b>237</b>

ALLEGATO N. 7: Relazione del Dirigente Preposto, del Presidente e dall'Amministratore Delegato

## ATTESTAZIONE

### DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

*ai sensi dell'art. 81 – ter del Regolamento Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni*

1. I sottoscritti Fabrizio Prete in qualità di “Presidente del Consiglio di Amministrazione”, Roberto Busso in qualità di “Amministratore Delegato” e Marco Speretta in qualità di “Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari” della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio di esercizio nel corso dell'esercizio 2021.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle Imprese incluse nel consolidamento.

2.2 la relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Milano, 25 marzo 2022

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione  
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari  
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato  
Roberto Busso

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione indipendente  
ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.  
39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014

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

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. (di seguito anche la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Aspetti chiave della revisione contabile

Gli aspetti chiave della revisione contabile sono quegli aspetti che, secondo il nostro giudizio professionale, sono stati maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame. Tali aspetti sono stati da noi affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del nostro giudizio sul bilancio d'esercizio nel suo complesso; pertanto, su tali aspetti non esprimiamo un giudizio separato.

---

**Valutazione delle partecipazioni**

per ulteriori approfondimenti si rinvia a:

Note esplicative al bilancio separato – “Principi generali di redazione”, paragrafo: “Criteri di valutazione”, punto: “Partecipazioni”.

Note esplicative al bilancio separato – Nota 3 e Nota 27.

---

**Descrizione dell’aspetto chiave della revisione contabile****Procedure di revisione svolte**

---

Le partecipazioni sono iscritte in bilancio al valore complessivo di euro 10.388 mila e sono perlopiù riferite a società controllate. In taluni casi queste possiedono quote di interessenza in altre entità che, per conseguenza, sono controllate o collegate indirette della Società. Tra queste, vi sono le seguenti partecipazioni che presentano dei differenziali significativi tra il valore di carico e il valore pro quota del patrimonio netto contabile:

- Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. (controllata direttamente dalla Società);
- Tree Real Estate S.r.l. (controllata indiretta tramite la precedente);
- Wikicasa S.r.l. (collegata per il tramite di Abaco Team S.p.A.).

La valutazione delle partecipazioni ha rappresentato un aspetto chiave nell’ambito della revisione del bilancio separato, in considerazione del relativo ammontare, della complessità dei processi connessi e del grado di soggettività insito nella determinazione delle variabili utilizzate per la stima del valore recuperabile.

In risposta a questo aspetto chiave, l’approccio di revisione adottato ha comportato lo svolgimento delle seguenti principali procedure:

- individuato e compreso i presidi organizzativi e i controlli previsti dal sistema di controllo interno della Società sul processo di valutazione delle partecipazioni e sulle modalità di predisposizione del test di recuperabilità del valore delle stesse;
- analizzato la movimentazione della voce nel periodo, esaminandone le componenti maggiormente significative;
- verificato la corretta classificazione e il relativo trattamento contabile sulla base dei principi di riferimento;
- ottenuto e analizzato i progetti di bilancio chiusi al 31 dicembre 2021 per le società partecipate, di cui, perlopiù, effettuiamo procedure di revisione completa, ovvero procedure limitate, in funzione della rispettiva rilevanza;
- confrontato il valore delle partecipazioni con la percentuale di patrimonio netto detenuta dalla Società e valutato l’eventuale necessità di uno stanziamento di un fondo per perdite su partecipazioni.

Relativamente all’impairment test, anche con il supporto di esperti Mazars, abbiamo:

- verificato la ragionevolezza delle principali assunzioni e ipotesi sottostanti le previsioni degli amministratori (piani 2022 – 2024);
  - analizzato gli scostamenti tra le stime effettuate l’anno precedente e i dati consuntivi, verificandone l’affidabilità e la coerenza con gli andamenti riscontrabili nel mercato;
-

- 
- analizzato i test di impairment predisposti dalla Società con riguardo alla CGU ("Cash Generating Unit") Tree Real Estate S.r.l. (inclusa in Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.), riscontrando la conformità degli stessi ai principi contabili di riferimento;
  - esaminato le assunzioni chiave sulla base del modello di impairment, in particolare quelle relative ai flussi di cassa, ai tassi di crescita e di attualizzazione, oltre alla valorizzazione del "terminal value", anche mediante l'analisi di benchmark;
  - verificato l'accuratezza matematica dei modelli di calcolo utilizzati.

Abbiamo verificato l'adeguatezza dell'informativa fornita nelle note al bilancio.

---

#### Altri aspetti

Il bilancio della Gabetti Property Solutions S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 9 aprile 2021, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

#### Responsabilità degli amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 38/05 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.



## Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Abbiamo fornito ai responsabili delle attività di governance anche una dichiarazione sul fatto che abbiamo rispettato le norme e i principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano e abbiamo comunicato loro ogni situazione che possa ragionevolmente avere un effetto sulla nostra indipendenza e, ove applicabile, le relative misure di salvaguardia.

Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti nella relazione di revisione.

#### [Altre informazioni comunicate ai sensi dell'art. 10 del Regolamento \(UE\) 537/2014](#)

L'assemblea degli azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ci ha conferito in data 30 aprile 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società per gli esercizi dal 31 dicembre 2021 al 31 dicembre 2029.

Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

Confermiamo che il giudizio sul bilancio d'esercizio espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al Comitato per il Controllo Interno, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato Regolamento.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

#### [Giudizio sulla conformità alle disposizioni del Regolamento \(UE\) 2019/815](#)

Gli amministratori della Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF – European Single Electronic Format) al bilancio d'esercizio, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio con le disposizioni del regolamento delegato (UE) 2019/815.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815.

#### [Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e\), del D.Lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 58/98](#)

Gli amministratori di Gabetti Property Solutions S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

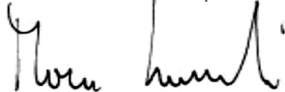
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D.Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 8 aprile 2022

Mazars Italia S.p.A.



Marco Lumeridi  
Socio - Revisore Legale

## **Gabetti Property Solutions S.p.A.**

Sede legale in Milano - Via Bernardo Quaranta, 40  
Capitale sociale euro 14.869.514,00 interamente versato  
Codice fiscale e Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029  
Numero R.E.A. MI - 975958  
Partita IVA n. 03650800158

### **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI AI SENSI DELL'ART. 153 DEL D.LGS. N. 58/1998 E DELL'ART. 2429 DEL CODICE CIVILE AL BILANCIO DELL'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2021**

All'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A.

Signori Azionisti,

il collegio sindacale di Gabetti Property Solutions S.p.A. presenta di seguito la propria relazione per riferire sull'attività svolta.

Il collegio sindacale attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea degli azionisti del 30 aprile 2021 e termina il proprio mandato con l'assemblea di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023; in considerazione della rielezione dell'organo di controllo nella sua previgente composizione la presente relazione riporta l'esito delle attività svolte nell'intero anno 2021.

La Società ha adottato il modello di governance tradizionale e al collegio sindacale compete il ruolo di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi del D. Lgs. 39/2010, come modificato dal D. Lgs. n. 135/2016 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014.

L'Assemblea degli azionisti del 30 aprile 2021 ha conferito l'incarico di revisione legale di Gabetti Property Solutions S.p.A., per gli esercizi dal 2021 al 2029, alla società Mazars Italia S.p.A.; per il precedente novennio l'attività di revisione legale è stata effettuata dalla società di revisione BDO Italia S.p.A. L'avvicendamento tra le due società di revisione è avvenuto nel corso del 2021.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il collegio ha svolto i compiti di vigilanza previsti dalla legge, attenendosi alle disposizioni Consob in materia di controlli societari, secondo i principi enunciati nelle Norme di comportamento del collegio sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Sulle attività svolte nel corso dell'esercizio, anche in osservanza delle indicazioni fornite dalla Consob, con comunicazione DEM/1025564 del 6 aprile 2001, modificata e integrata con comunicazione DEM/3021582 del 4 aprile 2003, e con comunicazione DEM/6031329 del 7 aprile 2006, il collegio espone quanto segue.



## Attività di vigilanza

Nel perdurare degli effetti derivanti dalla pandemia Covid-19, il collegio sindacale ha svolto *da remoto* le proprie attività, senza rilevare impatti sull'efficacia dell'attività di controllo.

Nell'ambito delle proprie funzioni, il collegio sindacale nel corso del 2021:

- (i) ha effettuato verifiche e raccolto informazioni acquisendo gli elementi di conoscenza necessari per vigilare, ai sensi dell'art. 149 del D. Lgs. 58/98;
- (ii) ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, nonché sull'attuazione delle regole di governo societario previste dai codici di comportamento e sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, senza alcuna osservazione;
- (iii) ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa e del sistema amministrativo - contabile della società, anche alla luce dell'art. 2086 codice civile, nonché sull'idoneità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento delle necessarie informazioni dall'alta direzione, dai responsabili delle competenti funzioni aziendali, dalle risultanze delle verifiche effettuate dalla società di revisione e dall'esame dei documenti aziendali, ivi comprese le codificate procedure amministrative e, a tale riguardo, il collegio sindacale non ha osservazioni da evidenziare;
- (iv) ha partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione e dell'assemblea che si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie e legislative che ne disciplinano il funzionamento;
- (v) ha ottenuto dagli amministratori, con periodicità almeno trimestrale, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per le loro dimensioni e caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate. Sulla base delle informazioni rese disponibili, il collegio sindacale può ragionevolmente ritenere che le operazioni intraprese siano conformi alla legge ed allo statuto sociale e non siano manifestamente imprudenti o azzardate o in contrasto con le delibere assembleari o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- (vi) può attestare che non sono state assunte delibere significative senza preventiva idonea informazione agli amministratori e ai sindaci;
- (vii) può dare atto che il consiglio di amministrazione riceve adeguate informazioni dal presidente del consiglio di amministrazione e dall'amministratore delegato, dal comitato per il controllo interno e rischi e vigila sul generale andamento della gestione;
- (viii) ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, prendendo atto della valutazione positiva espressa dal consiglio di amministrazione sull'adeguatezza ed effettivo funzionamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, del parere complessivamente positivo espresso dal Comitato Controllo e Rischi sulla valutazione annuale dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e dei rapporti e della relazione dell'Internal audit (la cui funzione è affidata alla Crowe Bompani S.p.A), nei quali non risultano rilevate criticità in merito al funzionamento e all'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; sulla base degli elementi informativi acquisiti non sono emersi elementi che possano indurre questo Collegio a ritenere non adeguato, nel suo complesso, il sistema di controllo interno e gestione dei rischi della società;



- (ix) ha preso visione e ottenuto informazioni sulle attività di carattere organizzativo e procedurale poste in essere ai sensi del D. Lgs. 231/2001 e successive integrazioni e modifiche; tali attività sono illustrate nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari;
- (x) ha vigilato, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del D. Lgs. 58/1998 sulle modalità di concreta attuazione del codice di corporate governance approvato nel 2020 dal comitato per la corporate governance delle società quotate a cui la società ha dichiarato di attenersi con l'eccezione di alcune raccomandazioni, dandone conto e descrivendone le ragioni sottostanti nella relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari;
- (xi) ha verificato che la Relazione annuale sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari contenga le informazioni richieste dall'art. 123-bis del D. Lgs. 58/98 nonché altre informazioni rese in adempimento alla normativa che disciplina gli emittenti quotati in mercati regolamentati;

Nel corso dell'esercizio 2021 il collegio sindacale ha tenuto, con la partecipazione di tutti i suoi componenti, sette riunioni collegiali, fra cui quattro per le periodiche verifiche trimestrali, alle quali sono intervenuti l'amministratore delegato, il chief financial officer - il quale svolge anche la funzione di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari e le posizioni apicali della società e una per la redazione delle proprie relazioni al bilancio.

Nel corso dell'esercizio 2021 il collegio sindacale ha partecipato all'Assemblea degli Azionisti tenutasi il 30 aprile 2021 in sede ordinaria, a cui gli Azionisti sono potuti intervenire esclusivamente per il tramite del rappresentante designato, ai sensi dell'art. 106 del D.L. 17.3.2020 n. 18, successivamente convertito nella Legge 24.4.2020 n. 27; ha preso parte alle sette riunioni del Consiglio d'Amministrazione, in relazione alle quali è stato informato sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, patrimoniale e finanziario poste in essere dalla Società e dalle sue controllate nell'esercizio di riferimento, le quali sono sintetizzate nel progetto di Bilancio al quale fa espresso rinvio.

Il collegio sindacale, in persona del suo presidente, ha assistito alle quattro riunioni del comitato per il controllo e rischi e all'unica riunione del comitato nomine e politiche retributive.

Il collegio sindacale ha avuto incontri con l'organismo di vigilanza ed il responsabile della funzione di internal audit senza che siano emersi fatti o situazioni da evidenziare nella presente relazione.

Nonostante le restrizioni alla mobilità causate dal perdurare dell'epidemia Covid-19, il collegio sindacale ha mantenuto un efficace flusso informativo con il consiglio di amministrazione, i comitati endoconsiliari, e le strutture della società.

Il collegio sindacale può dare atto che:

- nel corso dell'esercizio non sono pervenute denunce ai sensi dell'art. 2408 codice civile, né esposti di alcun genere;
- nel corso dell'attività di vigilanza, ed a seguito delle verifiche effettuate, non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità significative tali da richiederne la menzione nella presente relazione;
- nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati pareri;
- nel corso dell'esercizio è stata emessa una proposta motivata sul conferimento dell'incarico di revisione legale per il periodo 2021-2029, contenente la raccomandazione espressa nell'ambito del procedimento di selezione del revisore;
- nel corso dell'esercizio, si è espresso, in occasione delle deliberazioni di competenza del Consiglio di Amministrazione, sulla proposta di integrazione della remunerazione fissa degli



amministratori investiti di particolari cariche e di aggiornamento della politica di Remunerazione (anche alla luce delle considerazioni propositive formulate dal Comitato Nomine e Politiche Retributive);

- ha verificato l'osservanza degli obblighi in materia di informazioni regolamentate, privilegiate o richieste dalle Autorità di Vigilanza; in particolare il Collegio ha preso atto che il Consiglio di Amministrazione della Società del 12 novembre 2021, ha approvato, con efficacia dal 1° dicembre 2021, il nuovo "Regolamento per il trattamento delle informazioni rilevanti/privilegiate, l'istituzione e la tenuta della della Relevant Information List (RIL) e dell'elenco Insider e l'Internal Dealing", diretto a disciplinare, oltre agli obblighi di riservatezza e segnalazione, il processo di gestione dei documenti e delle informazioni riguardanti la Società e le società appartenenti al Gruppo, con particolare riferimento alle Informazioni Rilevanti e alle Informazioni Privilegiate, nonché l'istituzione, la tenuta e l'aggiornamento dei registri dei soggetti che hanno accesso alle predette informazioni e gli obblighi di Internal Dealing;

- il Consiglio di amministrazione ha presentato, nei termini di legge, la relazione finanziaria relativa al primo semestre 2021, di cui all'art. 154 ter, comma 2 del D. Lgs. 58/1998, rendendola pubblica nei tempi e con le modalità prescritte dall'apposita normativa emanata da Consob, e ha trasmesso, su base volontaria, in continuità di contenuto informativo e di termini di pubblicazione rispetto alla disciplina previgente, i resoconti intermedi sulla gestione del primo e del terzo trimestre 2021.

#### **Vigilanza sui rapporti infragruppo o con parti correlate**

Per quanto a sua conoscenza, il collegio non ha rilevato operazioni atipiche e/o inusuali con società del gruppo, con terzi o con parti correlate.

Il collegio sindacale ha constatato che la relazione annuale sulla gestione consolidata, le note di commento al bilancio consolidato del gruppo e le note di commento al bilancio separato di Gabetti Property Solutions S.p.A. contengono adeguata informativa sulle principali operazioni infragruppo e con parti correlate, realizzate nell'esercizio 2021, nonché la descrizione delle loro caratteristiche e degli effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria, sul risultato economico nonché sui flussi finanziari della società e/o del gruppo, e che - ove previsto - i documenti informativi sono stati messi a disposizione del pubblico.

Il collegio sindacale ha verificato, ai sensi dell'art. 4, comma 6, del Regolamento approvato dalla Consob con delibera 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, la conformità della "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate", adottata dalla società, ai principi indicati nel medesimo Regolamento, nonché la osservanza di tale procedura in occasione delle singole operazioni con parti correlate poste in essere nel corso dell'esercizio.

Nel corso dell'esercizio 2021 la società ha attuato l'adeguamento della "Procedura per le Operazioni con Parti Correlate" alle modifiche apportate dalla Consob al "Regolamento operazioni con parti correlate" con la delibera n. 21624 del 10 dicembre 2020; al riguardo il Consiglio di Amministrazione della Società del 18 giugno 2021, previo parere favorevole del Comitato per le Operazioni con Parti Correlate, ha approvato, con efficacia dal 1° luglio 2021, l'aggiornamento della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate.

In conformità con quanto richiesto dall'art. 4, comma 7, del Regolamento adottato con delibera Consob n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modifiche, nonché con l'art. 2391-bis, comma 1,

codice civile, la società ha pubblicato la "Procedura per le operazioni con parti correlate" sul proprio sito internet, dandone riferimento nella relazione annuale sulla gestione.

Il collegio sindacale ha verificato la tempestività dei flussi informativi tra la Capogruppo e le altre società del Gruppo e l'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, comma 2, del D. Lgs. 58/1998.

#### **Autovalutazione del collegio sindacale**

Il collegio sindacale, nel corso dell'esercizio - dopo il suo insediamento - e nella riunione tenutasi il 16 marzo 2022, ha verificato e valutato positivamente la sussistenza del requisito di indipendenza dei propri componenti, come previsto dalla legge, dai principi enunciati nelle Norme di comportamento del Collegio Sindacale di società quotate raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nonché dal Codice di Corporate Governance [ad esclusione della raccomandazione 7, dell'art. 2, con riferimento alle lettere e) ed f) a cui la Società ha dichiarato di non aderire]. L'esito della verifica è stato comunicato al Consiglio di Amministrazione allo scopo di rendere noto al mercato, anche nell'ambito della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, la sussistenza dei requisiti di indipendenza citati.

Il collegio sindacale ha verificato e riscontrato che i propri componenti:

- non ricadono in alcuna situazione di ineleggibilità, incompatibilità e decadenza prevista in relazione alla carica di sindaco dalla legge, dalla regolamentazione e dallo statuto sociale;
- possiedono i requisiti di onorabilità prescritti dalla normativa applicabile;
- non hanno avuto interessi, per conto proprio o di terzi, in alcuna operazione della Società durante l'esercizio;
- rispettano le disposizioni relative ai limiti di cumulo degli incarichi previsti dall'art. 144-terdecies del Regolamento Emittenti.

Nella composizione del collegio sindacale è garantito l'equilibrio tra i generi, secondo quanto previsto dalla disciplina pro tempore vigente e dallo Statuto Sociale.

Come negli esercizi precedenti, il collegio sindacale ha effettuato un processo di autovalutazione relativo all'esercizio 2021, sulla propria composizione e sul proprio funzionamento secondo le indicazioni contenute nelle "Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate" e nel documento applicativo "L'autovalutazione del Collegio Sindacale" emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Gli esiti delle verifiche svolte e le valutazioni conclusive sono stati trasfusi in una relazione di sintesi, trasmessa al consiglio di amministrazione e per consentirne il recepimento nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari.

#### **Attività del Comitato per il controllo interno e la revisione contabile**

Il collegio sindacale, nello svolgimento delle proprie attività ha tenuto conto delle modifiche apportate al D. Lgs. 39/2010 dal D. Lgs. n. 135/2016 di recepimento della Direttiva Europea 56/2014, con particolare riguardo alla funzione assunta in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ai sensi dell'articolo 19 del D. Lgs. 39/2010 ed in tale ambito:

- ha informato l'organo amministrativo dell'esito della revisione legale;



- ha monitorato il processo di informativa finanziaria e verificato le misure adottate dalla Società per garantirne l'integrità;
- ha monitorato la revisione legale del bilancio d'esercizio e consolidato;
- ha verificato e monitorato l'indipendenza della società di revisione.

Il collegio sindacale ha tenuto incontri con i rappresentanti delle società di revisione BDO Italia S.p.A. e Mazars Italia S.p.A. (ciascuna in vigenza del proprio incarico) nel corso dei quali sono stati svolti opportuni scambi informativi e non sono emersi aspetti rilevanti degni di menzione o anomalie tali da incidere sui giudizi espressi in ordine al bilancio di esercizio e al bilancio consolidato della Società.

Il Collegio ha acquisito informazioni dalle società di revisione che si sono avvicendate, in merito alle difficoltà operative causate dall'emergenza sanitaria sui processi di audit, prendendo atto di non aver rilevato impatti significativi in termini di efficacia operativa dei sistemi di controllo interno della società.

In data 8 aprile 2022 la società di revisione Mazars Italia S.p.A. ha trasmesso al comitato per il controllo interno e la revisione contabile la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) 537/2014, che descrive i risultati della revisione legale dei conti effettuata, e dalla quale risulta che non sono emerse questioni significative in sede di revisione, né risultano carenze significative nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi in relazione al processo di informativa finanziaria meritevoli di essere portate all'attenzione dei responsabili delle attività di governance.

La Relazione contiene, in particolare, la dichiarazione di conferma annuale dell'indipendenza ai sensi dell'art 6 paragrafo 2), lettera a) del Regolamento Europeo 537/2014 e le indicazioni in merito all'ammontare totale dei corrispettivi addebitati alla Società ed alle sue società controllate nel periodo dal 1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021, con specifico rinvio al prospetto dei corrispettivi presentato in bilancio da parte della società ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti.

Ai sensi dell'art. 19, comma 1 del D. Lgs. n. 39/2010, tale Relazione viene trasmessa al Consiglio di Amministrazione, tramite il suo Presidente, dal Collegio Sindacale che non ha formulato specifiche osservazioni.

In data 8 aprile 2022, la Società di Revisione Mazars Italia S.p.A. ha rilasciato la "Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art.10 del Regolamento (UE) n. 537/2014" sul bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, nella quale ha attestato che:

- *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art.9 del D. Lgs. 38/05";*
- la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 *"sono coerenti con il bilancio d'esercizio di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge";*

- il giudizio sul bilancio di esercizio espresso nella predetta Relazione è in linea con quanto indicato nella Relazione Aggiuntiva predisposta ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n. 537/2014;
- *"il Bilancio d'Esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815"*.

I corrispettivi di competenza dell'esercizio, riconosciuti alla Società di revisione legale "Mazars Italia S.p.A." per servizi di revisione, forniti alla Società e alle società controllate, sono riportati in apposito prospetto allegato al bilancio di esercizio della Società, ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti, ed in relazione ai quali il Collegio Sindacale non ha osservazioni. Il Collegio ha monitorato e verificato il rispetto delle limitazioni di cui all'art. 4, comma 2, del Regolamento (UE) 537/2014.

Tenuto conto della dichiarazione in materia di indipendenza rilasciata dalla Società di revisione legale ai sensi dell'art. 6 paragrafo 2) del Regolamento Europeo 537/2014 e prendendo atto del contenuto della Relazione di trasparenza pubblicata dalla Società di Revisione sul proprio sito internet come previsto dal citato Regolamento e degli incarichi conferiti alla stessa da Gabetti Property Solutions S.p.A. e dalle società del gruppo, il Collegio non ritiene che esistano aspetti critici in materia di indipendenza della Società di revisione legale "Mazars Italia S.p.A."

#### **Fatti e operazioni rilevanti avvenute nell'esercizio**

In relazione al perdurare dell'emergenza sanitaria Covid-19, le azioni intraprese e le analisi effettuate dalla società sono adeguatamente descritte nell'informativa finanziaria alla quale si rimanda.

Il collegio sindacale ha ricevuto aggiornamenti sull'evoluzione della situazione, sia per gli aspetti di natura finanziaria, sia di natura economica e gestionale, anche prospettici, riguardanti la società e il gruppo ed è stato periodicamente informato circa le procedure adottate e i presidi posti in essere dalla Società al fine di ridurre la diffusione dei contagi in ambito aziendale e per fronteggiare tale emergenza.

In data 18 giugno 2021 il consiglio di amministrazione della società ha approvato la sottoscrizione di un finanziamento soci di massimi euro 13 milioni con l'azionista di controllo Marcegaglia Investments S.r.l., destinato all'integrale e finale soddisfacimento delle esposizioni debitorie dei creditori derivanti dall'Accordo di Ristrutturazione Debiti sottoscritto nel 2013 ai sensi dell'art. 182-bis Legge Fallimentare, scadenti il 30 giugno 2021.

In data 30 giugno 2021 tutte le esposizioni derivanti dal citato Accordo di Ristrutturazione Debiti sono state estinte e risultando completato l'adempimento di tutte le obbligazioni si è concluso l'assoggettamento del Gruppo alla relativa disciplina.

Per gli altri fatti di rilievo avvenuti nel corso dell'esercizio si rinvia alla Relazione sulla gestione predisposta dagli Amministratori.

#### **Bilancio d'esercizio**

Il consiglio di amministrazione, in data 25 marzo 2022, ha approvato il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, che registra un utile di euro 4.042.692,00 e la relazione sulla gestione; il consiglio di amministrazione ha dettagliatamente esposto nella Relazione sulla gestione e nelle Note esplicative la formazione del risultato e gli eventi che lo hanno generato.

Nei limiti della funzione demandata, il Collegio Sindacale ha vigilato sull'impostazione generale del Bilancio di Esercizio e del Bilancio Consolidato e sulla loro conformità alle norme che ne disciplinano la formazione e la struttura e la rispondenza ai fatti ed alle informazioni di cui il collegio sindacale è venuto a conoscenza nell'ambito dell'esercizio dei propri doveri di vigilanza. Non vi sono osservazioni da riportare.

Il Collegio ha monitorato, confrontandosi con la Società di revisione, il processo implementato per l'attuazione delle prescrizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 del 17 dicembre 2018 (c.d. Regolamento ESEF), in materia di norme tecniche di regolamentazione relative all'applicazione del formato elettronico unico di comunicazione, per la pubblicazione della Relazione finanziaria annuale 2021.

Il collegio da atto che la procedura di impairment test disciplinata dal principio contabile internazionale IAS 36 è stata sottoposta al comitato controllo e rischi ed è stata approvata dal consiglio di amministrazione della società in data 25 marzo 2022, in via autonoma e preventiva rispetto al momento di approvazione della relazione finanziaria.

Il collegio ha ricevuto approfondita informativa in merito al test di impairment eseguito dalla società e ha vigilato sulla legittimità sostanziale e formale del processo; le impostazioni e gli esiti del processo valutativo condotto, anche con l'ausilio di un esperto esterno qualificato, sono adeguatamente illustrati nelle Note al bilancio ai sensi del documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 4 del 3 marzo 2010.

Il Presidente del consiglio di amministrazione della società, l'amministratore delegato e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili e societari, in data 25 marzo 2022, hanno reso l'attestazione ai sensi dell'art. 81-ter del regolamento Consob n. 11971 del 14/05/1999 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 154 bis, 5° comma del D. Lgs. n. 58/1998.

La relazione degli amministratori sulla gestione fornisce un'ampia informativa sull'attività e sui principali fattori di rischio della società e delle società partecipate e sulle operazioni infragruppo e con parti correlate e contiene, in particolare, le indicazioni circa l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio, così come valutato dagli amministratori.

Con particolare riferimento alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale, alle cause di incertezza sulle stime contabili, nonché alla rappresentazione dei possibili impatti sugli obiettivi e sui rischi d'impresa derivanti dalla prosecuzione della situazione emergenziale derivante dalla pandemia Covid-19 o da una eventuale sua recrudescenza, gli amministratori hanno espresso le proprie considerazioni nella relazione sulla gestione consolidata alla quale si rimanda integralmente per tutte le notizie e informazioni ivi riportate in modo dettagliato.



Circa le potenziali implicazioni connesse agli effetti economici della crisi russo-ucraina e del conflitto scoppiato a febbraio 2022, gli amministratori, nella relazione sulla gestione, sulla base degli elementi a disposizione al momento dell'approvazione del progetto di bilancio 2021 e della relazione finanziaria annuale 2021, hanno fornito le informazioni in merito alla valutazione dei derivanti impatti attuali e potenziali, precisando che pur prefigurandosi profondi cambiamenti nel contesto degli equilibri geopolitici ed economici mondiali, allo stato attuale, è estremamente difficile quantificarne gli effetti diretti e indiretti.

### Conclusioni

Sulla base delle attività svolte, tenuto conto di quanto sopra esposto e per quanto di propria competenza, il collegio sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021, né alla proposta di destinazione del relativo risultato di esercizio, come formulata dal consiglio di amministrazione.

8 aprile 2022

Per il Collegio Sindacale

Il Presidente

Dott. Canonici Salvatore

