

Informazione Regolamentata n. 0134-4-2015	Data/Ora Ricezione 17 Marzo 2015 19:20:21	MTA
---	---	-----

Societa' : GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

Identificativo : 54620

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : GABETTIN01 - Speretta

Tipologia : IRED 02; IRAG 01

Data/Ora Ricezione : 17 Marzo 2015 19:20:21

Data/Ora Inizio : 17 Marzo 2015 19:35:22

Diffusione presunta

Oggetto : Approvato dal Cda il progetto di bilancio di  
esercizio e il bilancio consolidato al  
31.12.2014

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

**APPROVATO IL BILANCIO SEPARATO E CONSOLIDATO 2014:**  
**EBITDA CONSOLIDATO POSITIVO PER 2,6 MILIONI**

**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DI GRUPPO**  
**PARI AD EURO 19,6 MILIONI**  
**RISPETTO AD EURO 50,3 MILIONI DI FINE 2013**

**RITORNO AD UN CASH FLOW OPERATIVO POSITIVO**

**CONVOCATA ASSEMBLEA AZIONISTI ED OBBLIGAZIONISTI**  
**PER IL 29-30 APRILE**

- **Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 2,9 milioni: continua il processo di crescita operativa del Gruppo che è stata complessivamente del 70% rispetto all'esercizio 2013, che hanno inciso per circa euro 2,2 milioni;**
- **Positivo l'EBITDA di entrambe le linee di business: Agency per euro 3,5 milioni e Technical Services per euro 0,8 milioni;**
- **Risultato netto consolidato pari ad euro -4,2 milioni, rispetto a quello di euro -3,4 milioni dell'esercizio precedente;**
- **Chiusi nel mese di febbraio 2014 tutti gli aumenti di capitale previsti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti per complessivi euro 39 milioni ed emesso il Prestito Obbligazionario Convertendo per euro 10 milioni interamente sottoscritto dagli Istituti di Credito Finanziatori; L'indebitamento finanziario passa quindi da 50,3 a 19,6 milioni di euro;**
- **Ritorno ad un cash flow operativo positivo per circa un milione di euro;**
- **Convocata Assemblea azionisti ed obbligazionisti al 29 aprile 2014 in prima convocazione e 30 aprile 2014 in seconda;**

*Milano, 17 marzo 2015* - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato il Progetto del Bilancio di Esercizio e Consolidato al 31 dicembre 2014.

Si evidenzia un EBITDA consolidato positivo dell'attività di servizi per euro 2,9 milioni, in crescita del 70% rispetto all'esercizio 2013, normalizzato da benefici non ricorrenti che hanno inciso per circa euro 2,2 milioni, confermando i risultati positivi di tutte le linee di business, già raggiunti a partire dall'esercizio precedente e la costante crescita del Gruppo.

*"I risultati che emergono al 31 dicembre confermano la bontà delle strategie intraprese – dichiara **Fabrizio Prete**, Presidente del Gruppo –. Il Gruppo anche nel 2014 ha evidenziato un EBITDA positivo, consolidando il volume dei ricavi operativi in un contesto di mercato che, sebbene ancora difficile, ha mostrato i primi segnali di miglioramento e beneficiando dell'importante razionalizzazione della struttura dei costi.*

*Il Gruppo nel corso del 2014 è tornato dopo diversi anni a generare un cash flow operativo positivo. Stiamo continuando a rafforzare la nostra posizione di leadership sul mercato immobiliare, che ci vede protagonisti come full service provider”.*

*“Sono molto contento dei risultati raggiunti da tutte le nostre linee di business - commenta l'amministratore delegato **Roberto Busso** - in crescita di oltre il 30% il fatturato sia di Abaco che di Agency – per la parte diretta. Abbiamo dovuto intervenire con più forza nella rete in franchising dove prosegue con successo il processo di evoluzione da “agente immobiliare” a “consulente immobiliare” quale elemento principale della strategia di sviluppo del Gruppo e delle nostre reti in particolare. Forti della nostra storia e della costante capacità di innovazione nel mercato dei servizi immobiliari puntiamo a consolidare il marchio Gabetti come leader di mercato”.*

In un contesto generale ed economico ancora molto difficile, il mercato immobiliare mostra i primi timidi segnali di miglioramento con una crescita complessiva del numero delle transazioni dell'1,8% al 31 dicembre 2014 rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

In tale situazione, l'EBITDA della linea di business Agency risulta positivo per euro 3,5 milioni, in crescita rispetto al risultato di euro 3,2 milioni del 31 dicembre 2013, grazie all'importante recupero dei margini nella rete diretta che ha prodotto ricavi da intermediazione superiori del 32% rispetto all'esercizio precedente ed anche molto superiori all'andamento del mercato di riferimento, potendo inoltre beneficiare di una significativa riduzione dei costi di struttura. Positivo ed in linea con il 31 dicembre 2013 anche il risultato del franchising immobiliare, che compensa la contrazione del numero dei contratti e quindi dei ricavi, con un' importante riduzione dei costi derivanti dalla concentrazione e razionalizzazione della propria struttura organizzativa effettuata alla fine dell'esercizio precedente.

Anche la linea di business Technical Services evidenzia un EBITDA positivo per euro 0,8 milioni, rispetto al risultato di euro 1,6 milioni del 31 dicembre 2013, che era però comprensivo di componenti positive straordinarie pari ad euro 0,8 milioni che giustificano tale differenza.

I costi della capogruppo risultano complessivamente pari ad euro 1,4 milioni, rispetto ad euro 0,8 milioni del 31 dicembre 2013, che includevano però effetti positivi non ricorrenti per euro 1,3 milioni principalmente legati a transazioni con fornitori. Al netto di tali effetti, si evidenzia pertanto un miglioramento (circa il 33%) dei costi operativi dovuto alla generalizzata attività di *cost-saving* con particolare riferimento ai costi del personale ed ai costi per godimento beni di terzi.

Al 31 dicembre 2014 il risultato economico netto del Gruppo Gabetti, considerate imposte sul reddito per euro 0,4 milioni e perdite di competenza di terzi per euro 0,1 milioni, risulta negativo per euro 4,2 milioni rispetto al risultato negativo di euro 3,4 milioni realizzato alla fine dell'esercizio precedente, anche tenuto conto di svalutazioni su crediti prevalentemente connesse al processo di riorganizzazione della rete in franchising.

Il progetto di bilancio separato presenta invece una perdita netta di 1,0 milioni di euro rispetto alla perdita di circa 1,8 milioni di euro dell'esercizio precedente.

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

## AGENCY

L'attività di *Agency* comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare ed al 31 dicembre 2014 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 3.475 mila, in crescita rispetto al risultato di euro 3.169 mila realizzato al 31 dicembre 2013, grazie ai cambiamenti organizzativi effettuati nel corso dell'esercizio precedente finalizzati ad un forte abbassamento del livello dei costi di struttura e del conseguente livello di *break-even*.

Il volume dei ricavi ammonta complessivamente ad euro 14.571 mila, rispetto ad euro 15.685 mila del 31 dicembre 2013, in riduzione del 7% per euro 1.114 mila, evidenziando tuttavia una sensibile crescita del 32% nell'attività di intermediazione diretta in tutte le linee di business (*Santandrea, Corporate e Frazionamenti & Cantieri*) e minori ricavi del 25% nell'attività del *franchising* immobiliare, a seguito di una contrazione del 22% del numero di zone contrattuali della rete Tree Real Estate (principalmente non operative e quindi senza modificare nella sostanza la presenza territoriale), per effetto della scelta di portare progressivamente a risoluzione tutti i contratti non più performanti e non più corrispondenti agli standard qualitativi richiesti dal Gruppo, con particolare riferimento alle tempistiche di incasso. Al 31 dicembre 2014 risultano sottoscritti nr. 864 contratti di affiliazione.

Tale processo risulta anche funzionale ad un percorso di qualificazione delle rete in linea con la nuova *vision* del Gruppo che vede il necessario passaggio da agente immobiliare a consulente immobiliare. Un nuovo modo di porsi sul mercato del "*real estate*" che richiede innanzitutto una rete qualificata e nuovi servizi per i clienti.

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di *Agency* al 31 dicembre 2014 è pari ad euro 12.902 mila, in riduzione del 7% rispetto ad euro 13.870 mila del 31 dicembre 2013, grazie all'attività di riorganizzazione delle varie linee di *business*, che ha portato nel corso dell'esercizio precedente ad un significativo efficientamento dei costi di struttura, con una riduzione dei costi fissi ed un riposizionamento sui costi variabili, a beneficio di una maggior flessibilità del conto economico con conseguente abbassamento del livello di *break-even*.

## TECHNICAL SERVICES

Al 31 dicembre 2014 la linea di *business Technical Services* ha evidenziato un EBITDA positivo per euro 829 mila.

Il risultato del 2013 era pari ad euro 1.552 mila comprensivo però di effetti positivi non ricorrenti di circa euro 800 mila. Al netto di tali voci, l'esercizio 2014 risulta in linea con i risultati positivi già raggiunti nell'esercizio precedente.

In *Abaco* è proseguito il processo di risanamento: a fronte di un significativo incremento del volume dei ricavi è rimasta sostanzialmente invariata la struttura dei costi rispetto all'esercizio precedente in cui si erano già ottenuti importanti benefici derivanti dal processo di efficientamento. Nonostante il ritardo di alcune attività previste a Piano (sostanzialmente legate ad attività non ancora sviluppate con gli Istituti di Credito) iniziano ad incrementarsi i ricavi in tutte le divisioni operative, con particolare riferimento al *Property*, all'*Energy*, ai *Loans Appraisal* ed al *Facility Management*, che nel complesso hanno raggiunto una crescita del fatturato di oltre il 35% .

Proseguono inoltre le attività legate allo sviluppo dei nuovi progetti, come ad esempio "il progetto *Condominio*". Nel corso dell'esercizio 2014 sono stati sottoscritti i primi 69 contratti di affiliazione in franchising delle reti *Gabetti Condominio, Professionecasa Condominio e Grimaldi Condominio*, (ad oggi raggiunti circa 100 contratti), che permetteranno nel tempo anche il consolidamento e la crescita dei relativi risultati economici.

*Patrigest* ha confermato una marginalità positiva sebbene abbia risentito rispetto all'esercizio precedente di un ritardo legato alla rotazione di alcuni incarichi di esperto indipendente sul mercato.

A livello complessivo, al 31 dicembre 2014 i ricavi derivanti dall'attività di *Technical Services* sono stati pari ad euro 13.167 mila, in crescita del 7% rispetto ad euro 12.260 mila realizzati alla fine dell'esercizio precedente, evidenziando una crescita ancor più significativa di oltre il 36% in *Abaco*, nei settori tipici e più importanti ed una lieve contrazione in *Patrigest* legata alla rotazione in alcuni contratti di "esperto indipendente".

Al 31 dicembre 2014 i costi e le spese operative del settore *Technical Services* sono state complessivamente pari ad euro 12.565 mila, in crescita del 7% rispetto ad euro 11.724 mila del 31 dicembre 2013, a seguito prevalentemente dell'importante crescita dei ricavi e del diverso mix tra *Abaco* e *Patrigest* che presentano incidenze di costi tra loro differenti.

## **ALTRI BUSINESS**

Il risultato dell'attività del settore *Altri Business*, esclusivamente riferito alla residuale gestione dei *non performing loans* erogati sino al 1997, ha evidenziato al 31 dicembre 2014 un EBITDA negativo per euro 0,3 milioni, in recupero rispetto al risultato negativo di euro 0,5 milioni del 31 dicembre 2013, principalmente per minori costi per consulenze legali.

## **AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI**

Al 31 dicembre 2014 si registra una crescita del 19% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammontano ad euro 7,8 milioni, rispetto ad euro 6,5 milioni del 31 dicembre 2013. In dettaglio si segnalano ammortamenti per euro 2,8 milioni (comprensivi dell'ammortamento del *goodwill* allocato ad asset della CGU Tree Real Estate per euro 1,7 milioni), in diminuzione di euro 0,1 milioni rispetto all'esercizio precedente, svalutazioni di crediti commerciali per euro 4,3 milioni, superiori a quelle di euro 3,2 milioni del 31 dicembre 2013, con particolare riferimento al settore del franchising immobiliare ed accantonamenti rischi diversi per euro 0,7 milioni, superiori rispetto a quelli di euro 0,4 milioni dell'esercizio precedente e strettamente correlati al processo di riorganizzazione.

## **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

La voce proventi ed oneri finanziari al 31 dicembre 2014 risulta positiva per euro 1,3 milioni rispetto al saldo negativo di euro 0,6 milioni dell'esercizio precedente, a seguito della plusvalenza non ricorrente per euro 1,9 milioni derivante dall'emissione del Prestito Obbligazionario Convertendo dello scorso 28 febbraio 2014 per un valore nominale di euro 10 milioni. Tale operazione ha implicato la registrazione al *fair value* dello strumento obbligazionario per euro 8,1 milioni e la contestuale *derecognition* della passività finanziaria originaria, rappresentata da euro 10 milioni di crediti chirografari di categoria B detenuti dagli Istituti di Credito finanziatori.

## STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

### Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2014 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, inclusivo della perdita netta del periodo di euro 4.168 mila e tenuto conto dei benefici derivanti dalla chiusura delle operazioni sul capitale previste nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, risulta pari ad euro 9.147 mila (negativo per euro 20.855 mila al 31 dicembre 2013), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 160 mila (euro 174 mila al 31 dicembre 2013) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 9.307 mila (negativo per euro 20.681 al 31 dicembre 2013).

Il patrimonio netto della Capogruppo al 31 dicembre 2014 è invece pari ad euro 13.508 mila, a fronte di un capitale sociale sottoscritto e versato pari ad euro 14.500 mila.

### Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2014 risulta negativa per euro 19,6 milioni, composta per euro 29,5 milioni da debiti a medio/lungo termine (incluso il Prestito Obbligazionario Convertendo per euro 8,1 milioni) e per euro 0,8 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 10,7 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, con una significativa riduzione di euro 30,7 milioni rispetto al 31 dicembre 2013.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 7,9 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea di *business* "Altri Business" descritta nelle pagine precedenti) al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013, fermo restando la facoltà delle Banche di rinviare ulteriormente i termini di rimborso. Eventuali importi non rimborsati al 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della società.

Nel corso dell'esercizio 2014 la posizione finanziaria netta è stata positivamente influenzata dall'incasso dei proventi derivanti dalla chiusura dell'aumento di capitale in opzione ai Soci di euro 19 milioni, interamente sottoscritto per cassa, al netto degli acconti ricevuti nel corso del 2013 per euro 6 milioni e beneficiando di euro 0,2 milioni di proventi derivanti dalla vendita dei diritti di opzione.

Sempre come previsto dall'Accordo di Ristrutturazione, in febbraio si è anche concluso l'aumento di capitale riservato agli Istituti di Credito Finanziatori per euro 20 milioni, interamente sottoscritto attraverso conversione di loro crediti chirografari di categoria B in capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A., riducendo conseguentemente parte dell'indebitamento finanziario non corrente ed in data 28 febbraio 2014 è stato emesso il Prestito Obbligazionario Convertendo da euro 10 milioni, sempre riservato agli Istituti di Credito Finanziatori, interamente sottoscritto attraverso conversione di loro crediti chirografari di categoria B, contabilizzato con la valutazione al *fair-value* per euro 8,1 milioni.

Nel mese di dicembre 2014 si è infine concluso un ulteriore aumento parziale di capitale relativo ai crediti NPL, sottoscritto dagli Istituti di Credito aderenti all'Accordo di Ristrutturazione 2013 per complessivi euro 1,2 milioni attraverso la conversioni di parte dei debiti chirografari di categoria A, con beneficio sulla posizione finanziaria netta del Gruppo.

L'incremento di liquidità del periodo pari ad euro 7,1 milioni è dovuto alla chiusura degli aumenti di capitale per cassa per complessivi euro 13,2 milioni, precedentemente descritti, al netto di uscite finanziarie per complessivi euro 6,1 milioni, delle quali euro 1,1 milioni riferite alla liquidazione degli oneri finanziari previsti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 (di cui sopra) ed euro 6,0 milioni riferite a poste non ricorrenti legate al processo di riorganizzazione previsto nel Piano Strategico 2013-2016 ed al pagamento di debiti scaduti relativi ad esercizi precedenti.

Considerando esclusivamente l'attività operativa del periodo, l'esercizio 2014 ha pertanto evidenziato una generazione di cassa di circa euro 1,0 milioni.

Al 31 dicembre 2014 le linee di credito concesse dal sistema bancario in linea capitale ammontano ad euro 22,3 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito, tutte disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

Al 31 dicembre 2014 la posizione finanziaria netta della Società risulta negativa per euro 23.740 mila (composta per euro 26.003 mila da debiti a medio/lungo termine, per euro 4.563 mila da debiti a breve termine, al netto di euro 3.027 mila di crediti finanziari correnti e di euro 3.799 mila di liquidità), con una diminuzione di euro 29.770 mila rispetto ad euro 53.510 mila di fine esercizio precedente.

Anche tali valori comprendono un importo di euro 7.884 mila di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A – NPL.

I crediti finanziari correnti pari ad euro 3.027 mila sono riferiti ad attività finanziarie a breve termine disponibili per la vendita, mentre l'indebitamento finanziario corrente comprende debiti per euro 3.905 mila relativi a finanziamenti ricevuti da società direttamente controllate (Gabetti Mutuicasa S.p.A. per euro 3.902 mila e Patrigest S.p.A. per euro 3 mila).

Nel corso dell'esercizio 2014 la posizione finanziaria netta è stata positivamente influenzata anche dalle operazioni sul capitale sopra descritte in relazione alla posizione finanziaria netta consolidata.

L'incremento di liquidità del periodo (compresa la voce crediti finanziari correnti) è stato pari ad euro 5.857 mila, a seguito della chiusura degli aumenti di capitale per cassa per complessivi euro 13.210 mila, precedentemente descritti, al netto di uscite finanziarie per complessivi euro 7.353 mila, delle quali euro 975 mila riferite alla liquidazione degli oneri finanziari ed al rimborso del *free cash flow* da pro-forma 2014 del debito chirografario di categoria A NPL, previsti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, euro 2.066 mila all'assorbimento operativo, comprensivo di euro 878 mila di uscite non ricorrenti principalmente legate al pagamento di debiti scaduti fornitori e per la differenza all'assistenza finanziaria delle proprie società direttamente o indirettamente controllate.

Al 31 dicembre 2014 le linee di credito concesse dal sistema bancario in linea capitale ammontano ad euro 18,6 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito, tutte disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

In base a quanto previsto nel nuovo Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, non vi sono *covenant*, *negative pledges* o altre clausole sull'indebitamento della società e del Gruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e lo stesso non prevede alcuna limitazione all'operatività ordinaria di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

### **Posizioni debitorie scadute**

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 3.367 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 304 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

Alla Società e al Gruppo sono pervenuti alcuni solleciti relativi alle posizioni scadute sopra evidenziate. Rimangono pendenti alcuni giudizi ordinari instaurati nei precedenti esercizi a seguito di opposizione a decreti ingiuntivi emessi nei confronti del Gruppo di importo complessivo non significativo. Non si segnalano sospensioni di servizi.

### **STATO D'IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO INDUSTRIALE E FINANZIARIO DEL GRUPPO GABETTI**

Come già ampiamente riportato nel bilancio d'esercizio del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2013, al quale si rimanda per tutti i dettagli, il Piano Strategico 2013-2016 basa i propri presupposti sullo sviluppo dell'attività *core* del Gruppo dell'intermediazione immobiliare, comprensiva dell'attività del *franchising* immobiliare (*Agency*) e di erogazione di servizi tecnici a supporto degli operatori del settore immobiliare (*Technical Services*), prevedendo un'ulteriore razionalizzazione della struttura del Gruppo ed una riduzione dei costi fissi, anche a seguito di alcune rivisitazioni del modello di *business*, con un significativo abbassamento del livello di *break-even* sul fatturato ed una conseguente sensibile riduzione del profilo di rischio del Gruppo, con l'obiettivo di rendere più snella e flessibile la struttura dei costi.

Nel corso del 2014 sono proseguite tutte le azioni previste dal Piano Strategico 2013-2016 che hanno tuttavia scontato un ritardo dovuto alla posticipata sottoscrizione dell'Accordo di Ristrutturazione, avvenuta in data 20 giugno 2013 ed alle difficili condizioni del mercato immobiliare, non ancora in piena ripresa (così come invece previsto nel Piano) conseguente il perdurare della difficile situazione politico, economico e finanziaria a livello nazionale ed internazionale.

Le previsioni alla base del Piano Strategico 2013-2016 si basavano, infatti, su un mercato 2013 stabile rispetto a quello del 2012 e su una decisa ripresa delle transazioni a partire dal 2014 mentre a consuntivo si è registrato un ulteriore calo nel volume e nel valore delle transazioni immobiliari nel 2013 (-8,9% a livello complessivo rispetto al 2012) con primi timidi segnali di miglioramento nel 2014, seppur solamente in alcune zone territoriali (+1,8% a livello complessivo e con particolare riferimento al mercato Residenziale).

Inoltre, alla base delle previsioni di Piano, si poneva anche lo sviluppo di una significativa attività a favore delle Banche che allo stato di fatto non risulta ancora avviata.

Terminata nel corso dell'esercizio 2013 l'attività di riorganizzazione di tutte le linee di *business*, con un abbassamento dei costi di struttura e del relativo livello di *break-even*, si è confermato evidente anche al 31 dicembre 2014 il progressivo miglioramento della marginalità in termini percentuali, che porterà ulteriori effetti positivi al crescere del fatturato.

Nonostante le ragioni sopra evidenziate, che hanno complessivamente comportato minori volumi di ricavi operativi, anche al 31 dicembre 2014 l'EBITDA servizi è risultato positivo per euro 2,9 milioni, seppur in ritardo rispetto agli obiettivi di Piano, anche nel suo *Worst Case* scenario, pari ad euro 4,0 milioni, confermando l'obiettivo di *turn-around* già raggiunto a partire dall'esercizio 2013 rispetto ai dati negativi consuntivati negli esercizi precedenti ed evidenziando la possibilità di un ulteriore recupero nel medio-lungo periodo.

Tale circostanza non ha inficiato ed allo stato non si prevede possa inficiare il rispetto di quanto previsto nell'Accordo di Ristrutturazione 2013 con gli Istituti di Credito Finanziatori.

Al 31 dicembre 2014 si evidenzia un indebitamento finanziario netto di euro 19,6 milioni, superiore rispetto al target di euro 14,2 milioni previsto nel Piano *Worst Case*, che tuttavia includeva i benefici derivanti dalla conversione in capitale del Prestito Obbligazionario Convertendo per euro 10 milioni e dall'ulteriore aumento di capitale garantito dai Soci per euro 3 milioni.

Rispetto al dato normalizzato del piano *Worst Case* pari a 27,2 milioni di euro, l'indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2014 risulta pertanto inferiore di euro 7,6 milioni.

Tale effetto positivo è prevalentemente imputabile a maggiori conversioni in capitale del debito chirografario di categoria A NPL (per euro 1,5 milioni), a benefici conseguenti la contabilizzazione al *fair value* del Prestito Obbligazionario Convertendo (per euro 1,9 milioni) ed al maggior *cash-flow* generato (per euro 4,2 milioni).

Nonostante alcuni ritardi nelle linee operative, sopra evidenziati, con minori volumi di ricavi conseguenti il difficile andamento del mercato immobiliare (decisamente peggiore rispetto alle previsioni di Piano) e l'allungamento delle tempistiche di chiusura degli Accordi con le Banche Creditrici, la bontà dell'attività di ristrutturazione effettuata dal *management* ha consentito una significativa riduzione dei costi fissi di struttura, permettendo di raggiungere già a fine esercizio 2013 il *turn-around* a livello di risultato operativo, confermato anche nell'esercizio corrente.

Non si può tuttavia escludere che le azioni ipotizzate nel Piano Strategico 2013-2016 si rivelino inidonee a produrre i risultati previsti e/o che tali risultati non siano conseguiti nei tempi e nelle modalità prefissate, in quanto il conseguimento degli stessi è fortemente condizionato anche da fattori estranei al controllo della Società, quali la congiuntura economica nazionale e internazionale e l'andamento dei mercati.

L'eventuale mancato raggiungimento anche solo di parte dei risultati previsti potrebbe avere effetti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

## **CONTINUITÀ' AZIENDALE**

Come già riportato dagli Amministratori a partire dal bilancio d'esercizio del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2013 e nelle successive comunicazioni finanziarie, alle quali si rimanda per maggiori dettagli, sulla base delle azioni delineate nel nuovo Piano Strategico 2013-2016 e delle misure previste dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, che hanno visto nel corso del mese di febbraio 2014 la conclusione dell'aumento di capitale a pagamento e in via scindibile, per complessivi euro 19 milioni, che ha portato nelle casse del Gruppo ulteriori euro 13,2 milioni (al netto di euro 6 milioni di acconti già versati dal socio Marfin S.r.l. nel 2013 e comprensivi di euro 0,2 milioni di proventi per vendita dei diritti di opzione), la conclusione dell'aumento di capitale a pagamento da euro 20 milioni, riservato alle Banche creditrici, sottoscritto e liberato attraverso conversione di parte dei crediti chirografari di categoria B vantati dalle stesse nei confronti della Società ed infine l'emissione del Prestito Obbligazionario Convertendo da euro 10 milioni, sempre riservato agli Istituti di Credito Finanziatori, interamente sottoscritto attraverso conversione di loro crediti chirografari di categoria B, nei tempi e nei modi previsti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, il Gruppo ha raggiunto il riequilibrio della propria struttura patrimoniale e finanziaria.

Gli Amministratori hanno pertanto la ragionevole aspettativa che il Gruppo e la Società continueranno la loro esistenza operativa in un futuro prevedibile ed hanno predisposto anche il presente bilancio al 31 dicembre 2014 nel presupposto della continuità aziendale.

Resta comunque importante il costante monitoraggio dell'implementazione di tutte le attività previste nel Piano Strategico 2013-2016.

Un eventuale andamento negativo dell'Emittente e del Gruppo o l'eventuale peggioramento del mercato immobiliare e creditizio, che ad oggi hanno avuto un andamento significativamente non in linea con le attese, potrebbero pregiudicare, o quantomeno ritardare, il raggiungimento degli obiettivi previsti nel Piano 2013-2016, con conseguenti effetti potenzialmente pregiudizievoli per la continuità aziendale.

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Non si registrano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

### ***Evoluzione prevedibile della gestione***

Grazie all'impegno degli Azionisti e delle Banche creditrici, che con la sottoscrizione degli Aumenti di capitale e del Prestito Obbligazionario Convertendo hanno permesso il riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo, la Società potrà affrontare il mercato (ancora molto difficile) avendo come riferimento gli obiettivi minimi di medio/lungo periodo previsti nel Piano Industriale e puntando a consolidare il marchio Gabetti, rafforzando il suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

Nell'esercizio 2015, il proseguimento di tutte le attività sviluppate dal Management si prevede possa permettere un'ulteriore crescita dei risultati operativi, già ritornati positivi a partire dall'esercizio 2013. Il risultato netto d'esercizio è invece previsto ancora negativo.

### ***Convocazione assemblea***

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'assemblea degli obbligazionisti il giorno 29 aprile 2015, in prima convocazione e, ove necessario, in seconda convocazione il giorno 30 aprile 2015, con il seguente:

#### **ORDINE DEL GIORNO**

Nomina del rappresentante comune degli obbligazionisti ai sensi dell'art. 2415, comma 1, n. 1, del codice civile, previa determinazione del compenso e determinazione della durata in carica; deliberazioni inerenti e conseguenti.

In pari data è stata convocata l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti con il seguente:

#### ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio al 31 dicembre 2014 di Gabetti Property Solutions S.p.A., Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Relazione sulla Remunerazione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Integrazione del Consiglio di Amministrazione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
4. Nomina del Collegio Sindacale e determinazione del relativo compenso. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

#### **Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti**

In allegato vengono esposte le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo dell'esercizio 2014.

#### **Area di consolidamento**

Le variazioni nell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2014 sono le seguenti:

- In data 21 luglio 2014 Gabetti Agency S.p.A. ha incrementato la propria quota di partecipazione in Tree Real Estate sino al 99,997%.
- In data 28 ottobre 2014 è stata costituita WikiRe S.r.l., partecipata al 92% da Abaco Team S.p.A. (Gruppo Gabetti) e all'8% da Antlia Software S.r.l. con oggetto lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione di prodotti innovativi ad alto valore tecnologico nel settore immobiliare.
- In data 29 dicembre 2014 è stata recepita presso il Registro Imprese di Milano la cessazione della società Treeplat S.r.l. posta in liquidazione in data 19 dicembre 2014.

\*\*\*

Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha valutato ed accertato, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, la permanenza dei requisiti di indipendenza del Consigliere di Amministrazione dott. Franco Carlo Papa.

\*\*\*

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

\*\*\*

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

**Per ulteriori informazioni :**

**Contatti generali Investor relations:**

**Investor Relator - Marco Speretta**

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

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

**Contatti con la stampa:**

**Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali**

**Marco Fraquelli – Daniele Pinosa – Francesco Clovis**

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.624999.1

e-mail: [fraquelli@segrp.it](mailto:fraquelli@segrp.it); [pinosa@segrp.it](mailto:pinosa@segrp.it); [clovis@segrp.it](mailto:clovis@segrp.it)

\*\*\*

**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 31 dicembre 2014
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2014
- situazione patrimoniale e conto economico della Capogruppo al 31 dicembre 2014
- dettaglio rapporti con parti correlate al 31 dicembre 2014
- rendiconto finanziario consolidato e della Capogruppo al 31 dicembre 2014

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	2014	2013
<b>AGENCY</b>		
Ricavi da attività di agency	14.571	15.685
Altri proventi	1.806	1.354
Costi e spese operative	-12.902	-13.870
<b>EBITDA AGENCY - (A)</b>	<b>3.475</b>	<b>3.169</b>
<b>TECHNICAL SERVICES</b>		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	13.167	12.260
Altri proventi	227	1.016
Costi e spese operative	-12.565	-11.724
<b>EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)</b>	<b>829</b>	<b>1.552</b>
<b>COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>-1.417</b>	<b>-846</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>2.887</b>	<b>3.875</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-263</b>	<b>-463</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>2.624</b>	<b>3.412</b>
Ammortamenti	-2.777	-2.925
Accantonamenti	-667	-456
Svalutazioni	-4.349	-3.166
<b>TOTALE AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-7.793</b>	<b>-6.547</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-5.169</b>	<b>-3.135</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-2	0
Proventi finanziari	2.052	193
Oneri finanziari	-736	-753
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>1.314</b>	<b>-560</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-3.855</b>	<b>-3.695</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>-422</b>	<b>323</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-4.277</b>	<b>-3.372</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>109</b>	<b>-11</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>-4.168</b>	<b>-3.382</b>

## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2014	31.12.2013
Crediti finanziari (quota a breve)	5.083	6.100
Debiti per imposte sul reddito	-83	-86
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	9.898	7.611
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>14.898</b>	<b>13.625</b>
Crediti finanziari	18	18
Imposte anticipate e differite	2.561	2.513
Immobilizzazioni immateriali nette	16.901	18.478
Immobilizzazioni materiali nette	778	1.039
Partecipazioni	8	10
Altre attività	172	243
Altri titoli	97	97
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>20.535</b>	<b>22.398</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.043	-1.919
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
<b>Capitale investito al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>28.890</b>	<b>29.604</b>
<i>Coperto da:</i>		
Debiti finanziari a breve termine	826	604
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-10.697	-3.603
Debiti finanziari a medio/lungo termine	29.454	53.284
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>19.583</b>	<b>50.285</b>
Capitale e riserve di terzi	160	174
Patrimonio netto del Gruppo	9.147	-20.855
<b>Totale</b>	<b>28.890</b>	<b>29.604</b>

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**

**STATO PATRIMONIALE**  
(valori in Euro)

	<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	27.877	37.961
2	Immobilizzazioni immateriali	214.255	213.387
3	Partecipazioni	11.101.599	10.853.345
4	Attività per imposte differite	1.578.630	1.578.630
5	Altre attività a lungo termine	12.915	15.129
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>12.935.276</b>	<b>12.698.452</b>
	<b>Attività correnti</b>		
6	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	11.972.982	16.319.433
7	Altri crediti finanziari a breve termine	23.515.195	15.148.675
8	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	3.799.080	968.525
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>39.287.257</b>	<b>32.436.633</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>52.222.533</b>	<b>45.135.085</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### STATO PATRIMONIALE (valori in Euro)

	<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>Capitale sociale e riserve</b>		
9	Capitale sociale	14.500.000	19.072.249
10	Sovraprezzo azioni	1.152.493	22.586.549
10	Altre riserve	-1.089.836	6.000.486
10	Utili/perdite a nuovo	-28.605	-65.457.422
	Utili/perdite del periodo	-1.025.662	-1.780.738
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.508.390</b>	<b>-19.578.876</b>
	<b>Passività non correnti</b>		
11	Debiti finanziari a lungo termine	26.003.235	49.708.359
12	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	472.389	427.824
13	Fondi a lungo termine	4.500.000	4.500.000
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>30.975.624</b>	<b>54.636.183</b>
	<b>Passività correnti</b>		
14	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	3.175.912	5.138.393
15	Debiti finanziari a breve termine	4.562.607	4.771.073
16	Fondi rischi ed oneri	0	168.312
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>7.738.519</b>	<b>10.077.778</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>52.222.533</b>	<b>45.135.085</b>

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**

**CONTO ECONOMICO**  
(valori in Euro)

		Anno 2014	Anno 2013
	<b>Attività continue</b>		
17	Ricavi	2.844.382	2.409.778
18	Altri proventi	170.032	1.772.260
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.014.414</b>	<b>4.182.038</b>
19	Costo del personale	2.371.932	2.459.581
20	Ammortamenti	118.825	120.022
21	Costi per servizi	1.758.904	2.227.283
22	Altri costi operativi	501.954	349.768
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>4.751.615</b>	<b>5.156.654</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-1.737.201</b>	<b>-974.616</b>
23	Proventi finanziari	3.360.008	1.049.806
24	Oneri finanziari	671.011	605.080
25	Rettifiche di valore su crediti finanziari	0	40.740
26	Valutazione di attività finanziarie	-1.886.746	-1.403.250
27	Risultato di società valutate ad equity	0	236
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-934.950</b>	<b>-1.973.644</b>
28	Imposte sul reddito	-90.712	192.906
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>-1.025.662</b>	<b>-1.780.738</b>

## 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 dicembre 2014								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Joint venture</b>								
Npls Re_Solutions S.r.l.	-	40	-	-	37	-	-	-
<b>Totale Joint venture</b>	-	<b>40</b>	-	-	<b>37</b>	-	-	-
<b>Società consociate</b>								
Marcegaglia spa	-	393	-	-	407	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	468	-	-	572	-	-	-
Made Hse srl	-	-	-	-	-	1	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	23	-	23	-	-
Investment & Development spa	-	33	-	6	29	20	-	-
Cifin Spa	-	1	-	18	6	72	-	-
<b>Totale consociate</b>	-	<b>895</b>	-	<b>47</b>	<b>1.014</b>	<b>116</b>	-	-
<b>TOTALE</b>	-	<b>935</b>	-	<b>47</b>	<b>1.051</b>	<b>116</b>	-	-
<b>Totale Consolidato</b>	<b>8.128</b>	<b>23.054</b>	<b>30.280</b>	<b>12.234</b>	<b>29.747</b>	<b>21.985</b>	<b>2.294</b>	<b>664</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

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

Nella tabella che segue vengono evidenziati il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo, secondo quanto previsto dalla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 Luglio 2006:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31 dicembre 2014								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Joint venture</b>								
Npls Re. Solutions S.r.l.		6			5			
<b>Totale Joint venture</b>	-	6	-	-	5	-	-	-
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.	3.481	1.853		404	644	19	63	
Tree Real Estate S.r.l.	3.700	301			153		94	
Gabetti Agency S.p.A.	13.307	3.830		458	571	551	158	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		47	3.902		248			60
Patrigest S.p.A.		920	3		295		1.007	
Gabetti Franchising S.r.l.		2.896		82	465			
Grimakli Franchising S.p.A.		523		67	129			
Professionecasa S.p.A.		902		46	210			
Wikire S.r.l.		24						
<b>Totale controllate</b>	<b>20.488</b>	<b>11.296</b>	<b>3.905</b>	<b>1.057</b>	<b>2.715</b>	<b>570</b>	<b>1.322</b>	<b>60</b>
<b>Società consociate</b>								
Canonici Andrea				8		8		
Cifin Spa				8		30		
<b>Totale consociate</b>	-	-	-	16	-	38	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>20.488</b>	<b>11.302</b>	<b>3.905</b>	<b>1.073</b>	<b>2.720</b>	<b>608</b>	<b>1.322</b>	<b>60</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>23.515</b>	<b>11.973</b>	<b>30.566</b>	<b>3.176</b>	<b>3.014</b>	<b>2.261</b>	<b>3.360</b>	<b>671</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>87%</b>	<b>94%</b>	<b>13%</b>	<b>34%</b>	<b>90%</b>	<b>27%</b>	<b>39%</b>	<b>9%</b>

*I dati includono gli effetti del consolidato fiscale non disponibili alla data del comunicato del 30 gennaio 2015*

## GRUPPO GABETTI

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

		01.01.2014	01.01.2013
	Nota	31.12.2014	31.12.2013
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
-	Utile (perdita) netto del Gruppo	-4.168	-3.382
-	Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-28 2.835	2.991
-	Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-34 2	0
-	Plusvalenza derivante dalla valutazione al <i>fair value</i> del POC	31 -1.961	0
-	Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	31-32 331	234
-	Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	19 124	-353
-	Variazione netta del fondo rischi e oneri	20-24 -1.253	-3.011
-	Variazione nel capitale e riserve di terzi	16 -14	-7
-	Diminuzione (aumento) delle rimanenze	- 0	42
-	Variazione netta dei crediti / debiti commerciali	6-8-9-11 -1.015	-5.935
<b>A</b>	<b>Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>	<b>-5.119</b>	<b>-9.421</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
-	(Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
-	- immateriali	3 -1.004	-659
-	- materiali	1 7	188
-	(Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	- -0	87
-	(Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni/titoli in altre società	- 0	-97
-	Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	7-12 -2.010	845
<b>B</b>	<b>Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>	<b>-3.007</b>	<b>364</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
-	Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	17-23 -21.978	-4.006
-	Aumenti di capitale soci	14-15 34.196	8.334
-	Vendita diritti inoptati	14-15 212	0
-	Storno plusvalenza cessione partecipazione	14-15 166	0
-	Costi legati all'aumento di capitale dedicato-ripristino	14-15 -304	0
-	Altre differenze di consolidamento	14-15 -99	41
<b>C</b>	<b>Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>	<b>12.193</b>	<b>4.370</b>
<b>D</b>	<b>FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>	<b>4.067</b>	<b>-4.687</b>
<b>E</b>	<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>	<b>3.603</b>	<b>8.291</b>
	<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>	<b>7.670</b>	<b>3.603</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

Note **31.12.2014** **31.12.2013**

#### FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA

- Utile (perdita) netto		-1.026	-1.781
- Ammortamenti	1-2-20	119	120
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-26	1.887	1.403
- Plusvalenza derivante dalla valutazione al <i>fair value</i> del POC	23	-1.961	0
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	23-24	-728	-445
- Dividendi incassati	23	-1.008	-729
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	12	45	-27
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	13-16	-168	-13.865
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	4-5-6	4.349	3.124
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	14	-1.964	-3.935

<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>-455</b>	<b>-16.135</b>
---	--	-------------	----------------

#### FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-101	-148
- materiali	1-2	-9	5
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3	0	106
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	7	-10.502	-1.690
- Dividendi incassati	23	1.008	729

<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>-9.604</b>	<b>-998</b>
---	--	---------------	-------------

#### FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO

Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	11-14	-21.225	4.664
Aumento (diminuzione) capitale sociale sottoscritto e versato	9	33.893	8.334
Iscrizione ed esercizio warrant	10	0	1
Vendita diritti inoptati	10	212	0
Rettifiche IAS	10	37	0
Perdite attuariali su tfr imputate a patrimonio	10	-28	10

<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>12.889</b>	<b>13.009</b>
--	--	---------------	---------------

<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>2.830</b>	<b>-4.124</b>
--	--	--------------	---------------

<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>969</b>	<b>5.093</b>
--	--	------------	--------------

<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>3.799</b>	<b>969</b>
--	--	--------------	------------

Si segnala che durante l'esercizio la società ha effettuato le seguenti operazioni di investimento e finanziamento che non sono state riflesse nel rendiconto finanziario in quanto non hanno comportato movimenti di liquidità:

- versamenti a titolo di copertura perdite delle società partecipate mediante rinuncia a crediti per Euro 0,2 milioni;
- versamenti a titolo di aumento di capitale delle società partecipate mediante rinuncia a crediti per Euro 1,9 milioni.

Fine Comunicato n.0134-4

Numero di Pagine: 22