



# **BILANCIO CONSOLIDATO**

## **PROSPETTI CONTABILI E NOTE ESPLICATIVE**

**31 dicembre 2014**



<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)			
<b>Nota</b>	<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	778	1.039
3	Immobilizzazioni immateriali	16.901	18.478
4	Partecipazioni valutate ad equity	8	10
5	Altri titoli a lungo termine	97	97
6	Attività fiscali differite	4.714	5.312
7	Altri crediti finanziari lungo termine	18	18
8	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	41	0
9	Altre attività a lungo termine	172	228
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>22.729</b>	<b>25.182</b>
	<b>Attività correnti</b>		
11	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	23.054	23.996
12	Altri crediti finanziari a breve termine	8.110	6.100
13	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	7.670	3.603
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>38.834</b>	<b>33.699</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>61.563</b>	<b>58.881</b>



<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b>			
(valori in migliaia di Euro)			
	<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>Capitale sociale e riserve</b>		
14	Capitale sociale	14.500	19.072
15	Altre riserve	34	28.558
15	Utili/Perdite a nuovo	-1.219	-65.103
	Utile/Perdite del Gruppo	-4.168	-3.382
	<b>Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo</b>	<b>9.147</b>	<b>-20.855</b>
16	<b>Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi</b>	<b>269</b>	<b>163</b>
16	<b>Risultato di pertinenza di terzi</b>	<b>-109</b>	<b>11</b>
	<b>Totale patrimonio netto di terzi</b>	<b>160</b>	<b>174</b>
	<b>Patrimonio netto totale</b>	<b>9.307</b>	<b>-20.681</b>
	<b>Passività non correnti</b>		
17	Debiti finanziari a lungo termine	29.454	53.284
18	Passività fiscali differite	2.153	2.799
19	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.043	1.919
20	Fondi a lungo termine	4.500	4.500
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>38.150</b>	<b>62.502</b>
	<b>Passività correnti</b>		
21	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	12.234	14.154
22	Debiti per imposte sul reddito	83	86
23	Debiti finanziari a breve termine	826	604
24	Fondi rischi ed oneri	963	2.216
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>14.106</b>	<b>17.060</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>61.563</b>	<b>58.881</b>

<b>GRUPPO GABETTI</b>			
<b>CONTO ECONOMICO</b> (valori in migliaia di Euro)			
		2014	2013
	<b>Attività in funzionamento</b>		
25	Ricavi	27.847	27.066
26	Altri proventi	1.900	4.585
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>29.747</b>	<b>31.650</b>
27	Costo del personale	10.119	10.896
28	Ammortamenti e svalutazioni	2.777	2.925
29	Costi per servizi	13.844	13.502
30	Altri costi operativi	8.141	7.745
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>34.881</b>	<b>35.068</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-5.134</b>	<b>-3.418</b>
31	Ricavi finanziari	2.294	450
32	Costi finanziari	664	685
33	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-349	-42
34	Valutazione di attività finanziarie	-2	0
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-3.855</b>	<b>-3.695</b>
35	Imposte sul reddito	422	-323
	<b>Risultato netto consolidato</b>	<b>-4.277</b>	<b>-3.372</b>
	<i>Attribuibile a:</i>		
	<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>	<b>-4.168</b>	<b>-3.382</b>
	<b>Azionisti di minoranza</b>	<b>-109</b>	<b>11</b>
36	<b>Utile per azione</b>		
	<b>BASE</b>	<b>-0,107</b>	<b>-0,213</b>
	<b>DILUITO</b>	<b>-0,120</b>	<b>-0,213</b>

Si evidenzia che l'utile per azione è stato calcolato esprimendo al numeratore il risultato attribuibile agli azionisti della controllante pari ad euro -4.168 mila e al denominatore il numero medio ponderato di azioni ordinarie pari a n. 38.929.724.

Ai fini della comparabilità i valori relativi all'utile per azione riportati nella colonna riferita al 31.12.2013 sono stati modificati considerando l'effetto del raggruppamento delle azioni avvenuto nel maggio del 2014.



## GRUPPO GABETTI

## CONTO ECONOMICO COMPLESSIVO

## Prospetto di conto economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	Nota	2014	2013
<b>Risultato dell'esercizio</b>		-4.277	-3.372
<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	10	-126	86
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	10	4	-23
<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 (altre riserve)	10	36	
<b>Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali</b>			
		0	0
<b>Totale risultato complessivo dell'esercizio</b>			
		-4.399	-3.309
<b>Totale risultato complessivo attribuibile a:</b>			
Azionisti della controllante		-4.290	-3.319
Interessenze di pertinenza di terzi		-109	11

## 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>

## GRUPPO GABETTI

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

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Versamento c/aumento capitale soc.	Altre riserve	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
	Nota 14	Nota 15	Nota 15	Nota 15			
<b>Saldi al 31.12.2011</b>	<b>13.960</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>15.965</b>	<b>(4.186)</b>	<b>(31.745)</b>	<b>(6.006)</b>
Copertura perdita esercizio 2011 e riporto a nuovo				(15.236)	(16.509)	31.745	0
Aumento capitale sociale	5.078	20.922					26.000
Costi legati all'aumento del CS e per la ristrutturazione del debito		(635)					(635)
Utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2012				(151)			(151)
Variazione perimetro di consolidamento				(480)	337		(143)
Altre differenze di consolidamento				185	(168)		17
Risultato netto consolidato al 31.12.2012						(44.930)	(44.930)
<b>Saldi al 31.12.2012</b>	<b>19.038</b>	<b>20.287</b>	<b>0</b>	<b>283</b>	<b>(20.526)</b>	<b>(44.930)</b>	<b>(25.848)</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2012					(44.930)	44.930	0
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013	34	2.069					2.103
Futuro Aumento Capitale Sociale			6.000				6.000
Transazioni attive afferenti a costi legati all'aumento del CS		231					231
Utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2013				65			65
Aumento partecipazione in Professionecasa S.p.A.					(18)		(18)
Esercizio n. 798 warrant (dicembre)			1				1
Altre differenze di consolidamento					(7)		(7)
Risultato netto consolidato al 31.12.2013						(3.382)	(3.382)
<b>Saldi al 31.12.2013</b>	<b>19.072</b>	<b>22.587</b>	<b>6.001</b>	<b>348</b>	<b>(65.481)</b>	<b>(3.382)</b>	<b>(20.855)</b>
Riporto a nuovo perdita esercizio 2013					(3.382)	3.382	0
Vendita diritti inoptati		212					212
Aumento CS soci del 19.02.2014	14	18.984	(6.001)				12.997
Aumento CS banche del 26.02.2014	14	19.986					20.000
Allocazione fees per aumento CS		(314)					(314)
Copertura perdite al 28.02.2014 con delibera di riduzione del Capitale per perdite assemblea del 30.04.2014	(4.657)	(61.455)		(1.127)	67.238		(1)
Aumento CS azioni NPL accordo del 20.06.2013	57	1.141					1.198
Transazioni attive afferenti a costi legati all'aumento del CS		11					11
Valutazione "available for sale" polizza Ca.Ri.Spezia				37			37
Plusvalenza cessione quote Wikire S.r.l.				166			166
Utili/perdite attuariali sul TFR al 31.12.2014				(122)			(122)
Altre differenze di consolidamento					(14)		(14)
Risultato netto consolidato al 31.12.2014						(4.168)	(4.168)
<b>Saldi al 31.12.2014</b>	<b>14.500</b>	<b>1.152</b>	<b>0</b>	<b>(698)</b>	<b>(1.639)</b>	<b>(4.168)</b>	<b>9.147</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>31.12.2014</b>	<i>di cui parti correlate</i>	<b>31.12.2013</b>	<i>di cui parti correlate</i>
	<b>Attività non correnti</b>				
1	Immobilizzazioni materiali	778		1.039	
3	Immobilizzazioni immateriali	16.901		18.478	
4	Partecipazioni valutate ad equity	8		10	
5	Altri titoli a lungo termine	97		97	
6	Attività fiscali differite	4.714		5.312	
7	Altri crediti finanziari lungo termine	18		18	
8	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	41		0	
9	Altre attività a lungo termine	172		228	
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>22.729</b>		<b>25.182</b>	
	<b>Attività correnti</b>				
11	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	23.054	935	23.996	518
12	Altri crediti finanziari a breve termine	8.110		6.100	
13	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	7.670		3.603	
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>38.834</b>	<b>935</b>	<b>33.699</b>	<b>518</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>61.563</b>	<b>935</b>	<b>58.881</b>	<b>518</b>



<b>GRUPPO GABETTI</b>					
<b>SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA</b> (valori in migliaia di Euro)					
		31.12.2014	<i>di cui parti correlate</i>	31.12.2013	<i>di cui parti correlate</i>
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>					
<b>Capitale sociale e riserve</b>					
14	Capitale sociale	14.500		19.072	
15	Altre riserve	34		28.558	
15	Utili/Perdite a nuovo	-1.219		-65.103	
	Utile/Perdite del Gruppo	-4.168		-3.382	
	<b>Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo</b>	<b>9.147</b>		<b>-20.855</b>	
16	<b>Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi</b>	<b>269</b>		<b>163</b>	
16	<b>Risultato di pertinenza di terzi</b>	<b>-109</b>		<b>11</b>	
	<b>Totale patrimonio netto di terzi</b>	<b>160</b>		<b>174</b>	
	<b>Patrimonio netto totale</b>	<b>9.307</b>		<b>-20.681</b>	
<b>Passività non correnti</b>					
17	Debiti finanziari a lungo termine	29.454		53.284	
18	Passività fiscali differite	2.153		2.799	
19	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	2.043		1.919	
20	Fondi a lungo termine	4.500		4.500	
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>38.150</b>		<b>62.502</b>	
<b>Passività correnti</b>					
21	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	12.234	47	14.154	95
22	Debiti per imposte sul reddito	83		86	
23	Debiti finanziari a breve termine	826		604	
24	Fondi rischi ed oneri	963		2.216	
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>14.106</b>	<b>47</b>	<b>17.060</b>	<b>95</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>61.563</b>	<b>47</b>	<b>58.881</b>	<b>95</b>

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

<b>GRUPPO GABETTI</b>					
<b>CONTO ECONOMICO</b> (valori in migliaia di Euro)					
		2014	<i>di cui parti correlate</i>	2013	<i>di cui parti correlate</i>
<b>Attività in funzionamento</b>					
25	Ricavi	27.847	1.051	27.066	580
26	Altri proventi	1.900		4.585	
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>29.747</b>	<b>1.051</b>	<b>31.650</b>	<b>580</b>
27	Costo del personale	10.119		10.896	
28	Ammortamenti e svalutazioni	2.777		2.925	
29	Costi per servizi	13.844	116	13.502	119
30	Altri costi operativi	8.141		7.745	
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>34.881</b>	<b>116</b>	<b>35.068</b>	<b>119</b>
<b>Risultato operativo</b>		<b>-5.134</b>	<b>935</b>	<b>-3.418</b>	<b>461</b>
31	Ricavi finanziari	2.294		450	41
32	Costi finanziari	664		685	
33	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-349		-42	
34	Valutazione di attività finanziarie	-2		0	
<b>Risultato prima delle Imposte</b>		<b>-3.855</b>	<b>935</b>	<b>-3.695</b>	<b>502</b>
35	Imposte sul reddito	422		-323	
<b>Risultato netto consolidato</b>		<b>-4.277</b>		<b>-3.372</b>	
<i>Attribuibile a:</i>					
<b>AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE</b>		<b>-4.168</b>		<b>-3.382</b>	
<b>Azionisti di minoranza</b>		<b>-109</b>		<b>11</b>	
36	<b>Utile per azione</b>				
	<b>BASE</b>	<b>-0,107</b>		<b>-0,213</b>	
	<b>DILUITO</b>	<b>-0,120</b>		<b>-0,213</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 2014 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 2014 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2013, 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;
- le stime e le ipotesi sottostanti la valutazione del prestito obbligazionario convertibile.

In particolare, la situazione di incertezza causata dall'attuale crisi economica e finanziaria che continua ad interessare anche il mercato immobiliare ha comportato la necessità di effettuare difficili 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 degli avviamenti e delle altre immobilizzazioni immateriali iscritte in bilancio.

Il valore recuperabile degli avviamenti è stato determinato sulla base del Piano Industriale 2013-2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. in data 14 maggio 2013 tenuto conto dei risultati consuntivati nel presente esercizio.

Gli elementi utilizzati dagli Amministratori per redigere il bilancio consolidato 2014 nel presupposto della continuità aziendale sono evidenziati in dettaglio nell'apposito paragrafo della relazione sulla gestione.

Nella nota n. 2 sono indicati anche i valori recuperabili e l'ammontare delle svalutazioni degli avviamenti contabilizzati in bilancio.

La descrizione delle politiche contabili applicate sui 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 di bilancio.

## **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, con particolare riferimento alle conclusioni sulla continuità aziendale, 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 ed indirettamente. Nel corso dell'esercizio si sono verificate le seguenti variazioni dell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2013:

- 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.

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.:

Società consolidate integralmente					
Ragione o denominazione sociale	Sede legale	Codice fiscale e iscr. reg. imprese	Capitale sociale/euro	n. azioni o quote	Quota di possesso (%)
Abaco Team S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	05042531003	2.000.000	2.000.000	100% diretta
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	80053390151	10.400.000	10.400.000	51,429 % direttamente e 48,571% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.
Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	00815040159	4.650.000	4.650.000	100% diretta
Patnigest S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	04508760156	1.550.000	1.550.000	100% diretta
Tree Real Estate S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	05933890963	3.500.000	3.500.000	99,997% indirettamente mediante Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.
Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	05952840964	2.156.666	1	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Grimaldi Franchising S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	04797410968	200.000	200.000	100% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
ProfessioneCasa S.p.A.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	11069070156	214.015	214.015	90,53% indirettamente mediante Tree Real Estate S.r.l.
Wikre S.r.l.	Milano - Via Bernardo Quaranta 40	08820060963	50.000	1	92% indirettamente mediante Abaco Team S.p.A.

Le seguenti imprese, ai sensi dello IAS 28 e dell'IFRS 11, sono state valutate con il metodo del patrimonio netto:

Società consolidate con il metodo del patrimonio netto					
Ragione o denominazione sociale	Sede legale	Codice fiscale e iscr. reg. imprese	Capitale sociale/euro	n. azioni o quote	Quota di possesso (%)
NPLs RE_Solutions S.r.l.	Milano - Via Comaggia Carlo Ottavio 10	08397250963	20.000	2	50% indirettamente mediante Abaco Team S.p.A.

Si segnala che il criterio contabile applicato per le società a controllo congiunto è il metodo del patrimonio netto, come previsto dal principio IFRS 11 in presenza di "Joint Venture" (in caso di "Joint Operation" dovrebbe applicarsi, invece, la registrazione pro quota di attività, passività, costi e ricavi).

---

## DATE DI RIFERIMENTO

Il bilancio consolidato è stato redatto utilizzando i progetti di bilancio al 31 dicembre 2014 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 dello stato patrimoniale e del conto economico, 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 2014 ed i corrispondenti dati del bilancio consolidato di Gruppo alla stessa data, sono esposti nell'allegato prospetto.

---

## **PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE**

### **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 al fine di 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 2014 sono i seguenti:

### Avviamento

Nel caso di acquisizioni di società, le attività, le passività e le passività potenziali acquisite ed 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 fra 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%
- avviamento	10%

### **Immobilizzazioni materiali**

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

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

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

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

Le attività possedute mediante contratti di leasing finanziari attraverso i quali sono trasferiti al Gruppo tutti i rischi ed i benefici legati alla proprietà sono iscritte come attività materiali al valore corrente o, se inferiore, 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.

Le attività sono ammortizzate applicando lo stesso criterio e le medesime aliquote di beni della stessa categoria di appartenenza.

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 attrezzature d'ufficio	12%-15%
- macchine elettroniche	20%
- EDP, impianti di sicurezza	20%-30%
- automezzi	25%
- migliorie beni di terzi	10%
- altri cespiti	20%

#### **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 sono classificate tra le attività finanziarie disponibili per la vendita valutate al *fair value* (o alternativamente al costo qualora il *fair value* non risultasse attendibilmente determinabile) con imputazione delle variazioni di valore tra le riserve di patrimonio netto. In caso di svalutazione per perdita di valore il costo viene imputato al conto economico.

---

## **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 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 dallo IAS 39.

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.

## **Rimanenze**

Tra le rimanenze sono iscritti esclusivamente gli immobili destinati alla vendita che sono valutati al minore tra il costo di acquisto o di costruzione ed il valore di presunto realizzo desumibile da transazioni di immobili simili per zone e tipologia.

Il costo include tutti i costi di acquisto e i costi sostenuti per portare le rimanenze nelle condizioni in cui si trovano alla data di bilancio. Trattandosi tipicamente di beni non fungibili, il costo delle rimanenze viene valutato in modo specifico.

Il valore netto di realizzo è il prezzo di vendita stimato nel normale svolgimento dell'attività al netto dei costi stimati di completamento nonché di quelli stimati necessari per realizzare la vendita. Le rimanenze sono solitamente svalutate fino al valore netto di realizzo sulla base di una valutazione eseguita per ogni singolo bene.

Quando le circostanze che precedentemente avevano causato una svalutazione delle rimanenze al di sotto del costo non sussistono più, l'ammontare della svalutazione viene stornato in modo tale che il nuovo valore contabile sia il minore tra il costo ed il valore netto di realizzo riallineato.

## 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 la 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 maturande 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, effettuato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

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

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

Per completezza d'informazione si comunica che il Gruppo Gabetti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, in data 15 giugno 2012 ha rinnovato l'adesione al consolidato fiscale nazionale di cui all'art. 117 e seguenti del Tuir per il triennio 2012, 2013, 2014.

## 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.

I ricavi derivanti dalla vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici connessi alla proprietà dei beni ovvero, nel caso della vendita di immobili, al momento del passaggio di proprietà che coincide con il rogito.

I ricavi derivanti dalla prestazione di servizi sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento del bilancio e, in particolare, quelli derivanti dall'attività di intermediazione immobiliare sono riconosciuti nel momento in cui la proposta di acquisto dell'unità immobiliare viene accettata dal proprietario venditore e l'accettazione viene notificata al promissario acquirente.

I lavori in corso di esecuzione sono iscritti in base alle singole lavorazioni effettivamente completate.

## Dividendi

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

## Criteri di conversione delle poste in valuta

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

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

I bilanci separati di ciascuna società appartenente al Gruppo vengono preparati nella valuta dell'ambiente economico primario in cui essa opera (valuta funzionale). Ai fini del bilancio consolidato, il bilancio di ciascuna entità estera è espresso in Euro, che è la valuta funzionale del Gruppo e la valuta di presentazione del bilancio consolidato. 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 2014**

- La serie dei tre principi IFRS 10 – Bilancio Consolidato, IFRS 11 - Accordi di compartecipazione e IFRS 12 - Informazioni addizionali su partecipazioni in altre imprese, emessa dallo IASB nel mese di maggio 2011, successivamente emendata e prevista applicabile per gli esercizi aventi inizio a partire dal 1° gennaio 2013 (in modo retrospettivo), ha visto rinviare l'applicazione obbligatoria al 1° gennaio 2014 ad esito del processo di omologazione da parte degli organi competenti dell'Unione. In particolare:
  - in data 12 maggio 2011 lo IASB aveva emesso il principio IFRS 10 – Bilancio Consolidato che sostituisce il SIC-12 Consolidamento – Società a destinazione specifica (società veicolo) e parti dello IAS 27 – Bilancio consolidato e separato, ridenominato Bilancio separato, che disciplina il trattamento contabile delle partecipazioni nel bilancio separato. Il nuovo principio muove dai principi esistenti, individuando nel concetto di controllo il fattore determinante ai fini del consolidamento di una società nel bilancio consolidato della controllante. Esso fornisce, inoltre, una guida per determinare l'esistenza del controllo laddove sia difficile da accertare. L'adozione di tale nuovo principio non ha comportato effetti sull'area di consolidamento del Gruppo.
  - In data 12 maggio 2011, lo IASB aveva emesso il principio IFRS 11 – Accordi di compartecipazione, che sostituisce lo IAS 31 – Partecipazioni in Joint Venture ed il SIC-13 – Imprese a controllo congiunto – Conferimenti in natura da parte dei partecipanti al controllo. Il nuovo principio fornisce dei criteri per l'individuazione degli accordi di compartecipazione basati sui diritti e sugli obblighi derivanti dagli accordi piuttosto che sulla forma legale degli stessi e stabilisce, come unico metodo di contabilizzazione delle partecipazioni in imprese a controllo congiunto nel bilancio consolidato, il metodo del patrimonio netto. L'adozione di tale nuovo principio non ha



comportato effetti sul Bilancio consolidato del Gruppo: la partecipazione NPLs RE Solutions S.r.l., classificata come joint venture in accordo con l'IFRS 11, continua ad essere rilevata con il metodo del patrimonio netto.

- A seguito dell’emanazione del principio, lo IAS 28 – Partecipazioni in imprese collegate è stato emendato per comprendere nel suo ambito di applicazione, dalla data di efficacia del principio, anche le partecipazioni in imprese a controllo congiunto.
- In data 12 maggio 2011, lo IASB aveva emesso il principio IFRS 12 – Informazioni aggiuntive su partecipazioni in altre imprese, che costituisce un nuovo e completo principio sulle informazioni aggiuntive da fornire su ogni tipologia di partecipazione, ivi incluse quelle su imprese controllate, accordi di compartecipazione, collegate, società a destinazione specifica e altre società veicolo non consolidate. Gli effetti dell’adozione del principio sono riflessi nell’informativa fornita in Bilancio.
- In data 16 dicembre 2011, lo IASB aveva emesso alcuni emendamenti allo IAS 32 – Strumenti Finanziari: esposizione nel bilancio, per chiarire l’applicazione di alcuni criteri per la compensazione delle attività e delle passività finanziarie presenti nello IAS 32. Nessun effetto significativo è derivato dall’applicazione di tali emendamenti nel presente Bilancio consolidato.
- In data 29 maggio 2013, lo IASB aveva emesso un emendamento allo IAS 36 - Riduzione di valore delle attività – Informazioni integrative sul valore recuperabile delle attività non finanziarie. Le modifiche intendono chiarire le informazioni integrative da fornire circa il valore recuperabile delle attività per le quali sia stata rilevata o eliminata nell’esercizio una perdita per riduzione di valore, nel caso in cui il valore recuperabile di tali attività si basi sul fair value al netto dei costi di vendita. Nessun effetto significativo è derivato dall’applicazione di tale emendamento nel presente Bilancio.
- In data 27 giugno 2013, lo IASB aveva emesso emendamenti minori allo IAS 39 “Strumenti finanziari: Rilevazione e valutazione – Novazione di derivati e continuazione della contabilizzazione di copertura”. Tali emendamenti consentono la continuazione della “Hedge Accounting” qualora uno strumento finanziario derivato di copertura sia novato in seguito all’applicazione di leggi o regolamenti, che determinino la sostituzione della controparte originaria con la finalità di garantire il buon fine dell’obbligazione. Identica modifica è riportata anche nell’IFRS 9 – Strumenti finanziari. Nessun effetto significativo è derivato dall’applicazione di tali emendamenti nel presente Bilancio.
- In data 20 maggio 2013 era stata pubblicata l’interpretazione IFRIC 21 – Tributi (un’interpretazione dello IAS 37 - Accantonamenti, passività e attività potenziali), che fornisce chiarimenti sul momento di rilevazione di una passività collegata a tributi diversi dalle imposte sul reddito. Nessun effetto significativo è derivato dall’applicazione di tale

interpretazione nel presente Bilancio.

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

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

- In data 12 novembre 2009 lo IASB aveva pubblicato il principio IFRS 9 – Strumenti finanziari; lo stesso principio è poi stato emendato nell'ottobre 2010 e nel novembre 2013 e finalmente deliberato dallo IASB lo scorso 24 luglio 2014. Il principio rappresenta una parte di un processo per fasi che ha lo scopo di sostituire interamente lo IAS 39 e introduce dei nuovi criteri, sia per la classificazione e valutazione delle attività e passività finanziarie, sia per la contabilizzazione degli strumenti di copertura (“hedge accounting”). In particolare, per le attività finanziarie il nuovo principio utilizza un unico approccio basato sulle modalità di gestione degli strumenti finanziari e sulle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali delle attività finanziarie stesse al fine di determinarne il criterio di valutazione, sostituendo le diverse regole previste dallo IAS 39. Per le passività finanziarie, invece, la principale modifica avvenuta riguarda il trattamento contabile delle variazioni di fair value di una passività finanziaria designata come valutata al fair value attraverso il conto economico, nel caso in cui queste siano dovute alla variazione del merito creditizio della passività stessa. Secondo il nuovo principio tali variazioni devono essere rilevate negli Altri utili/(perdite) complessivi e non transiteranno più nel conto economico. Per la contabilità degli strumenti di copertura, l'obiettivo è stato quello di rispondere ad alcune critiche riguardanti i requisiti richiesti dallo IAS 39 per l'hedge accounting, ritenuti spesso troppo stringenti e non idonei a riflettere le policy di risk management adottate dalle entità. Gli emendamenti del novembre 2013 hanno anche eliminato la precedente previsione di adozione obbligatoria del principio a partire dal 1° gennaio 2015; con l'ultima versione dello standard, pubblicata dallo IASB lo scorso 24 luglio 2014, l'adozione obbligatoria è stata indicata a partire dal 1° gennaio 2018.
- In data 12 dicembre 2013 lo IASB aveva emesso una serie di modifiche agli IFRS derivanti dai cicli di miglioramento 2010-2012 e 2011-2013. I principali adeguamenti hanno interessato la definizione delle condizioni di maturazione nell'IFRS 2 – Pagamenti basati su azioni, l'informativa inerente ai criteri di aggregazione dei segmenti operativi nell'IFRS 8 – Segmenti operativi, la definizione di dirigenti con responsabilità strategiche in relazione all'identificazione delle parti correlate nello IAS 24 – Informativa sulle parti correlate, l'esclusione dall'ambito di applicazione dell'IFRS 3 – Aggregazioni aziendali di tutti gli accordi a controllo congiunto, per come definiti dal nuovo principio IFRS 11 – Accordi di compartecipazione e chiarimenti in merito ad alcune esclusioni nell'applicazione dell'IFRS 13 – Misurazione del fair value.

- In data 30 gennaio 2014 lo IASB aveva pubblicato il principio IFRS 14 - Regulatory Deferral Accounts, l'interim standard relativo al progetto riguardante le attività regolamentate. Al fine di migliorare la comparabilità con le entità che già applicano gli IFRS e che non presentano poste contabili derivanti da specifiche regolamentazioni sulla determinazione dei prezzi, lo standard richiede che l'effetto di tali poste peculiari debba essere presentato separatamente dalle altre voci. L'IFRS 14 consente, solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta, di continuare ad applicare la contabilizzazione di tali attività e passività secondo i precedenti principi contabili adottati. Lo standard è applicabile dal 1° gennaio 2016 (è consentita l'applicazione anticipata). Tale principio non avrà rilevanza per il Gruppo.
- In data 6 maggio 2014, lo IASB aveva emesso alcuni emendamenti allo IFRS 11 – Accordi di compartecipazione, chiarendo in merito alla rilevazione contabile delle acquisizioni di Partecipazioni in attività a controllo congiunto che costituiscono un business. Tali emendamenti sono applicabili in modo retrospettivo, per i periodi annuali che avranno inizio dal 1° gennaio 2016 (è consentita l'applicazione anticipata).
- In data 12 maggio 2014, lo IASB aveva emesso un emendamento allo IAS 16 - Immobili, impianti e macchinari e allo IAS 38 - Attività immateriali. Lo IASB ha chiarito che l'utilizzo di metodi basati sui ricavi per calcolare l'ammortamento di un bene non è appropriato, in quanto i ricavi generati da un'attività che include l'utilizzo di un bene, generalmente riflettono fattori diversi dal consumo dei benefici economici derivanti dal bene stesso. Lo IASB ha inoltre chiarito che si presume che i ricavi generalmente non siano una base adeguata per misurare il consumo dei benefici economici generati da un'attività immateriale. Tale presunzione, tuttavia, può essere superata in determinate circostanze limitate. Le modifiche sono efficaci per i periodi annuali che avranno inizio dal 1° gennaio 2016 (è consentita l'applicazione anticipata).
- Il 28 maggio 2014, lo IASB aveva emesso il principio IFRS 15 - Ricavi da contratti con i clienti. Il principio, che sostituisce lo IAS 18 – Ricavi e lo IAS 11 – Lavori su ordinazione, richiederà agli emittenti di tutti i settori e Paesi di utilizzare un nuovo modello a cinque fasi per rilevare i ricavi da contratti con i clienti. Il nuovo standard non dovrebbe apportare particolari difformità nella contabilizzazione delle operazioni più comuni; maggiori differenze nella tempistica della rilevazione e nella determinazione quantitativa dovrebbero essere rinvenibili invece nei contratti di servizi a medio-lungo termine e negli accordi contenenti più obbligazioni. La *disclosure* sui ricavi richiede una più ampia informativa qualitativa e quantitativa, tale da consentire ai vari portatori di interessi di ottenere una chiara comprensione del contenuto e degli elementi rilevanti per la determinazione dei ricavi. Il principio è applicabile in modo retrospettivo per i periodi annuali che iniziano dal 1° gennaio 2017.
- In data 25 settembre 2014 lo IASB aveva emesso una serie di modifiche agli IFRS derivanti

dal ciclo di miglioramento 2012-2014. I principali adeguamenti hanno interessato i seguenti principi:

- IFRS 5 – Attività non correnti possedute per la vendita e attività operative cessate: viene chiarito che quando un’attività non corrente (o gruppo in dismissione) è riclassificata da “posseduta per la vendita” a “posseduta per la distribuzione” o viceversa, questa riclassifica non costituisce una modifica ad un piano di vendita o di distribuzione; deve invece intendersi come variazioni ad un piano di vendita il caso di un’attività (o gruppo in dismissione) che cessa di essere posseduta per la distribuzione ma non è riclassificata come “posseduta per la vendita”;
  - IFRS 7 – Strumenti finanziari: informazioni integrative: se un’entità trasferisce a terzi un’attività finanziaria, rispettando le condizioni dello IAS 39 per l’eliminazione contabile dell’attività, la modifica all’IFRS 7 richiede che venga fornita informativa sull’eventuale coinvolgimento residuo che l’entità potrebbe ancora avere in relazione all’attività finanziaria trasferita. In particolare, la modifica fornisce indicazioni su cosa s’intenda per “coinvolgimento residuo” ed aggiunge una guida specifica per supportare la direzione aziendale in tale determinazione;
  - IAS 19 – Benefici per i dipendenti: il principio richiede che il tasso di sconto per attualizzare le obbligazioni per benefici successivi al rapporto di lavoro debba essere determinato con riferimento ai rendimenti di mercato dei titoli obbligazionari di aziende primarie, ovvero dei titoli di enti pubblici;
  - IAS 34 – Bilanci intermedi: il principio elenca le informazioni che devono essere riportate nel bilancio intermedio a meno che non siano illustrate altrove nel bilancio intermedio. La modifica chiarisce il significato di “informativa illustrata altrove nel bilancio intermedio” spiegando che si fa riferimento ad altri documenti che devono essere disponibili agli utilizzatori unitamente al bilancio intermedio (ad esempio la relazione sulla gestione).
- Il 18 dicembre 2014, lo IASB aveva emesso un emendamento allo IAS 1 – Presentazione del bilancio. Si tratta di una modifica che include una serie di precisazioni intorno ai concetti di rilevanza ed aggregazione, sulle modalità di presentazione di risultati parziali ulteriori rispetto a quelli previsti dallo IAS 1, sulla struttura delle note e sull’informativa inerente ai criteri di valutazione significativi.

I potenziali impatti sul bilancio derivanti dall’applicazione dei principi ed emendamenti sopra richiamati saranno valutati allorquando tali principi ed emendamenti verranno omologati dai competenti organi dell’Unione.

## 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 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.

### Operazioni atipiche e/o inusuali

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

## GRUPPO GABETTI

### STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO

#### ATTIVITA' NON CORRENTI

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

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

Il dettaglio della voce è il seguente:

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2014</b>	<b>Saldo</b> <b>31.12.2013</b>
- Terreni e fabbricati		
- <b>Terreni e fabbricati</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
- Altri beni		
- Mobili ed attrezzature d'ufficio	164	256
- Macchine elettroniche	102	135
- Automezzi	13	15
- Altre immobilizzazioni materiali	19	28
- Migliorie beni di terzi	478	603
- <b>Totale altri beni</b>	<b>776</b>	<b>1.037</b>
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>778</b>	<b>1.039</b>

La voce *terreni e fabbricati* al 31 dicembre 2014 comprende n. 2 cantine detenute dalla controllata Gabetti Agency S.p.A. pari ad Euro 2 mila.

La voce *altri beni* registra un decremento netto di Euro 261 mila, principalmente dovuto al normale deprezzamento dei beni per Euro 254 mila.

##### Nota n. 2: Impairment

Al 31 dicembre 2014 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 12.934 mila, interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate (Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi), comprensivi di euro 5.397 mila relativi al valore netto contabile dell'*intangibile* “Rete commerciale in franchising” riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell'acquisizione.

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 una unità generatrici di flussi di cassa.

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

I modelli valutativi utilizzati per la stima del valore d'uso incorporano un flusso terminale o *terminal value*, in sintonia con la prospettiva di continuità aziendale delle società che compongono la CGU oggetto di analisi. Il Management ha scelto di calcolare il flusso di cassa di *perpetuity* sulla base di un NOPAT (*net operating profit after tax*) dell'ultimo anno di Piano 2013/2016 e di non considerare per maggiore prudenza un fattore *g* di crescita. La motivazione di tale impostazione va essenzialmente ricondotta alla crescita insita nel Piano che risulta ancora significativa rispetto alla situazione di partenza.

Si è inoltre provveduto a stimare un tasso di attualizzazione "base" dei flussi di cassa operativi, utilizzando diversi parametri finanziari al fine di considerare sia la rischiosità di mercato che del paese, oltre che quella propria della società.

In particolare le società di servizi tendono ad avere una struttura finanziaria di tipo "full equity" e di conseguenza il costo medio ponderato del capitale è pari al costo del capitale proprio. Tale tasso base è stato successivamente rettificato in funzione della maggiore rischiosità e incertezza delle previsioni aziendali recepite nei piani approvati dal Management, nonché delle previsioni di crescita del mercato nel quale operano le società in questione.

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".

Coerentemente con questa impostazione, il tasso di attualizzazione assunto nella configurazione basata sul costo medio ponderato del capitale (*Ke*) è stato stimato nell'8,63%, comprensivo di un *additional premium risk* del 2%, in considerazione dei tassi di crescita previsti a Piano e dei recenti mutamenti organizzativi.

La Direzione del Gruppo ha ritenuto ragionevoli le considerazioni fin qui svolte e conseguentemente dal *test d'impairment* sono emersi i seguenti risultati:

### **CGU Tree Real Estate – Gabetti Franchising Agency, Professionecasa, Grimaldi**

La Società Tree Real Estate S.r.l. è la *sub-holding* detenuta al 99,997% dal Gruppo Gabetti, che a sua volta controlla alcune *legal entities* che operano nell'attività del *franchising* immobiliare (Gabetti Franchising Agency, Professionecasa e Grimaldi).



Nello svolgimento del *test di impairment* gli Amministratori hanno considerato quale indicatore di perdita di valore il ritardo accumulato nei risultati dell'esercizio 2014, dal quale emerge un volume di fatturato e di EBITDA ancora in ritardo rispetto al Piano (anche nello scenario "Worst Case"), in conseguenza della scelta del Management di portare a risoluzione numerosi punti in franchising non più rispondenti agli standard qualitativi del Gruppo, con l'obiettivo di liberare le zone in esclusiva per future nuove affiliazioni. La contrazione dei ricavi è stata parzialmente compensata dalla forte riduzione dei costi fissi di struttura.

Per tali ragioni, gli Amministratori hanno proceduto ad effettuare un aggiornamento interno dei *test d'impairment* sulla base dei dati consuntivati al 31 dicembre 2014, elaborando una *sensitivity* che ha adeguato le prospettive di crescita dei ricavi e dell'EBITDA contenute nel Piano 2013-2016 delle varie società di franchising ai risultati consuntivi del 2014.

Dalla verifica svolta secondo le modalità sopra esposte al 31 dicembre 2014 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.

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 del Piano e delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti delle stime di recuperabilità dei valori di iscrizione sopra esposti.

Non si può tuttavia escludere, sulla base delle conoscenze attualmente disponibili, che si possano consuntivare in futuro risultati diversi dalle stime effettuate, che potrebbero richiedere rettifiche, anche significative, al valore contabile degli avviamenti iscritti in bilancio.

### **Nota n. 3: Immobilizzazioni immateriali**

Al 31 dicembre 2014 il totale della voce è pari ad Euro 16.901 mila (Euro 18.478 mila al 31 dicembre 2013).

Di seguito evidenziamo il riepilogo della voce immobilizzazioni immateriali:



	<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>Saldo 31.12.2013</b>
- Concessioni, licenze e marchi	1.449	1.668
- Software	1.475	1.723
- Altre immobilizzazioni immateriali	5.408	7.208
- Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	1.032	342
- Avviamento	7.537	7.537
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>16.901</b>	<b>18.478</b>

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

Il decremento netto di tale voce pari ad Euro 219 mila è legato principalmente all'ammortamento del periodo pari ad Euro 221 mila ed alla capitalizzazione dei costi sostenuti dalla Capogruppo per la registrazione del marchio "Assicura.RE" per Euro 2 mila.

La voce rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla *brand identity* del Gruppo Gabetti per Euro 36 mila, costi per marchi e licenze per Euro 4 mila derivanti dal Gruppo Abaco e costi per marchi e licenze per Euro 1.409 mila derivanti da Gruppo Tree Real Estate.

#### *Software*

Il saldo presenta un decremento netto di Euro 248 mila, composto prevalentemente per Euro 506 mila dal decremento dovuto ad ammortamenti del periodo, compensati per Euro 258 mila (di cui 98 mila riclassificati dalle immobilizzazioni in corso e acconti) dall'incremento per l'implementazione di software esistenti ed il completamento dei nuovi siti Internet.

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

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

#### *Altre immobilizzazioni immateriali*

Il saldo al 31 dicembre 2014 pari ad Euro 5.408 mila, include prevalentemente l'importo di Euro 5.397 mila relativo al valore netto contabile dell'*intangibile* "Rete commerciale in franchising" riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell'acquisizione già al netto della quota di ammortamento relativa all'esercizio 2014 pari ad Euro 1.691 mila.

Tale allocazione è ammortizzata sulla base della durata media dei contratti franchising rilevata in 7-7,6 anni a seconda del *brand*.

#### *Immobilizzazioni in corso e acconti*

Il saldo al 31 dicembre 2013 pari ad Euro 342 mila era riferito per Euro 98 mila al costo sostenuto per l'implementazione ed aggiornamento del sito Internet per la società Tree Real Estate e Gabetti Agency S.p.A., riclassificato nel 2014 nella voce *Software* e per Euro 244 mila ai costi sostenuti da Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.) per la realizzazione del nuovo software non ancora concluso "Progetto Weare" per la gestione dei servizi immobiliari via web, oggetto di conferimento nella neo costituita società WikiRe S.r.l..

Il saldo al 31 dicembre 2014 pari ad Euro 1.032 mila è riferito:

- per Euro 978 mila al software non ancora concluso “Progetto Weare” per la società WikiRe S.r.l.;
- per Euro 8 mila al costo sostenuto per l’implementazione del software “JD Edwaeds EnterpriseOne” per la Capogruppo;
- per Euro 46 mila al costo sostenuto per l’implementazione ed aggiornamento del sito Internet per le società Professionecasa S.p.A. e Gabetti Agency S.p.A. – divisione SantAndrea.

Si precisa che non sono presenti attività immateriali generate internamente. 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, che sono relativi unicamente al Gruppo Tree Real Estate per Euro 12.934 mila (di cui Euro 5.397 mila allocata ad *asset* e inclusa nella voce “altre immobilizzazioni immateriali” ed Euro 7.537 mila inclusa nella voce “avviamenti”), si rimanda alla precedente Nota n. 2.

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

	<b>Saldo 31.12.2014</b>	Saldo 31.12.2013
NPLs RE_Solutions S.r.l.	8	10
<b>Partecipazioni valutate ad equity</b>	<b>8</b>	<b>10</b>

La partecipazione della società NPLs RE\_Solutions S.r.l., detenuta per il 50% dalla controllata Abaco Servizi S.r.l. e per il 50% da B.S. 7 Società per Azioni (Gruppo Beni Stabili), è stata valutata ad equity. Tale valutazione ha comportato una riduzione di valore pari ad Euro 2 mila.

Il bilancio al 31 dicembre 2014 della società valutata ad equity presenta i seguenti valori (espressi in unità di Euro):

Società	Totale attività non correnti	Totale attività correnti	Totale passività non correnti	Totale passività correnti	Totale Patrimonio netto	Totale Ricavi	Totale Costi	Utile/(Perdita) d'esercizio
NPLs RE_Solutions S.r.l.	4.742	55.417	0	43.504	16.655	37.432	40.776	(3.344)
<b>Totale</b>	<b>4.742</b>	<b>55.417</b>	<b>0</b>	<b>43.504</b>	<b>16.655</b>	<b>37.432</b>	<b>40.776</b>	<b>(3.344)</b>



### Nota n. 5: Altri titoli a lungo termine

La voce, pari ad Euro 97 mila, si riferisce al premio versato per la sottoscrizione di un contratto assicurativo multiramo unit linked e di assicurazione sulla vita con partecipazione agli utili. Il capitale minimo garantito è pari ad Euro 95 mila a fronte del premio di Euro 97 mila.

Tale polizza assicurativa, stipulata da Tree Real Estate S.r.l., è stata sottoscritta al fine di essere costituita in pegno per le prestazioni in essa previste a favore di una compagnia assicurativa che ha rilasciato una polizza fidejussoria (per un valore di 389 mila), con contraente Tree Real Estate S.r.l. e con beneficiario l'Agenzia delle Entrate, a garanzia dei crediti iva di Tree Real Estate S.r.l. compensati con la procedura iva di Gruppo, per la durata di tre anni a partire dal 23 dicembre 2013.

### Nota n. 6: Attività fiscali differite

	<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>Saldo 31.12.2013</b>
- Crediti verso erario per imp.anticipate - IRES	4.694	5.297
- Crediti verso erario per imp.anticipate - IRAP	20	15
<b>Attività fiscali differite</b>	<b>4.714</b>	<b>5.312</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 112.091 mila (Euro 101.714 mila nel 2013).

Di tali perdite:

- sono iscritte in bilancio le imposte differite attive con riferimento ad un ammontare di perdite pregresse utilizzabili (relative all'esercizio 2007) per un importo corrispondente ad Euro 6.240 mila;
- in via prudenziale non sono state iscritte in bilancio le imposte differite attive sulle perdite fiscali riportabili negli esercizi futuri su un ammontare complessivo pari ad Euro 105.851 mila (Euro 95.474 mila nel 2013), rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi, in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi.

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

- la presenza in bilancio di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.716 mila (Euro 1.716 mila nel 2013);
- la mancata iscrizione di imposte anticipate per un ammontare complessivo pari ad Euro 29.109 mila al 31 dicembre 2014 (Euro 26.255 mila nel 2013).

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

#### Nota n. 7: Altri crediti finanziari a lungo termine

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2014</b>	Saldo 31.12.2013
<b>Finanziamenti ad altri a MLT</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
Fondi svalutazione crediti	-7	-7
<b>Totale altri crediti finanziari MLT</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

I finanziamenti ad altri a MLT pari ad Euro 18 mila sono relativi alla società Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.) e si riferiscono al finanziamento verso Xenon Due Punto Zero S.r.l. parzialmente svalutato.

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

Tale voce include unicamente i crediti per imposta utilizzabili ai fini IRAP, in cinque quote annuali di pari importo, derivante dalla trasformazione dell'ACE (Aiuto alla Crescita Economica – Legge n. 116 del 11/8/14) pari ad Euro 130 mila. L'importo si riferisce alle quote per gli anni 2016-2018.

Si precisa che la quota di credito della Capogruppo, pari ad Euro 89 mila, è stata interamente svalutata mediante l'iscrizione di un fondo svalutazione su crediti non correnti di pari importo.

#### Nota n. 9: Altre attività a lungo termine

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2014</b>	Saldo 31.12.2013
- Depositi cauzionali vari	<b>172</b>	225
- Crediti per acconti IRPEF sul TFR	<b>18</b>	18
- Fondo svalutazione su crediti immobilizzati	<b>-18</b>	<b>-15</b>
<b>Totale altre attività a MLT</b>	<b>172</b>	<b>228</b>

I depositi cauzionali vari sono costituiti prevalentemente a fronte di contratti di locazione degli immobili ove viene esercitata l'attività sociale. Hanno subito un decremento netto pari ad Euro 53 mila dovuto principalmente alla restituzione di depositi cauzionali relativi al noleggio auto e al rilascio di locali in affitto.

I crediti per acconti IRPEF su TFR, ritenuti di difficile recuperabilità, sono interamente svalutati. Ai fini della comparabilità di bilancio è stato riclassificato anche il valore dell'esercizio precedente che era ricompreso nella voce "Fondi rischi ed oneri" tra le passività correnti per Euro 15 mila.

## ATTIVITA' CORRENTI

### Nota n. 10: Rimanenze

Nel corso dell'esercizio si è proceduto alla cessione dell'unico immobile (box) detenuto dalla controllata Gabetti Mutuicasa S.p.A. del valore netto di Euro 392 ad un prezzo di Euro 12 mila. Al 31 dicembre 2014 non è presente alcun immobile detenuto per la vendita.

### Nota n. 11: 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>Saldo</b>
	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
- Clienti per mediazioni immobiliari	1.612	1.497
- Clienti per pratiche in contenzioso	14.298	15.406
- Clienti per attività di franchising	7.558	10.262
- Clienti per servizi tecnici	6.321	6.068
- Clienti per fatture da emettere	6.503	3.932
- Altri	70	233
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>36.362</b>	<b>37.398</b>
<b>Totale fondi svalutazione crediti</b>	<b>-14.879</b>	<b>-16.019</b>
<b>Totale crediti netti verso clienti</b>	<b>21.483</b>	<b>21.379</b>

L'incremento netto pari ad Euro 104 mila è dovuto principalmente a maggiori crediti per fatture da emettere parzialmente compensati da minori crediti per attività di franchising.

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

Si precisa che ai fini della comparabilità di bilancio si è proceduto a riclassificare per l'esercizio precedente i crediti verso UBH pari ad Euro 5.694 mila, detenuti dalla controllata Gabetti

Agency S.p.A., dalla sottovoce “clienti per fatture da emettere” per Euro 138 mila e dalla sottovoce “altri” per Euro 5.556 mila, alla sottovoce “clienti per pratiche in contenzioso”.

Per il dettaglio suddiviso per tipologia, rischio e scadenza si rimanda alla successiva nota n. 37.

*Altri crediti a breve termine:*

	<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>Saldo 31.12.2013</b>
- Risconti attivi	<b>512</b>	740
- Altri crediti	<b>232</b>	773
- Acconti a fornitori	<b>138</b>	156
- Crediti verso dipendenti	<b>18</b>	21
<b>Totale fondo svalutazione su altri crediti</b>	<b>-75</b>	0
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>825</b>	<b>1.691</b>

Il fondo svalutazione crediti pari ad Euro 75 mila si riferisce a crediti diversi per i quali è incerta la recuperabilità.

*Crediti tributari:*

	<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>Saldo 31.12.2013</b>
- Erario c/IVA	<b>11</b>	391
- Altri crediti tributari	<b>801</b>	536
<b>Totale fondo svalutazione su crediti tributari</b>	<b>-66</b>	0
<b>Totale altri crediti tributari</b>	<b>746</b>	<b>928</b>

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

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

Tra i crediti IRAP è stato iscritto il credito derivante dalla trasformazione dell'ACE per la quota recuperabile nell'esercizio successivo.

Gli altri crediti tributari sono stati parzialmente svalutati per Euro 66 mila in quanto è incerta la loro totale recuperabilità.

## Nota n. 12: Altri crediti finanziari a breve termine

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

	<b>Saldo</b> <b>31.12.2014</b>	Saldo 31.12.2013
<b>Finanziamenti ad altri BT</b>	<b>3.027</b>	<b>0</b>
Crediti per operazioni di locazione finanziaria	227	271
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-224	-248
<b>Totale crediti per operazioni di locazione fin.</b>	<b>3</b>	<b>23</b>
Crediti per mutui concessi	127.060	128.829
Fondi svalutazione crediti per interessi mora	-117.578	-118.636
Fondi svalutazione crediti	-4.402	-4.116
<b>Totale crediti per mutui concessi</b>	<b>5.080</b>	<b>6.077</b>
<b>Totale altri crediti finanziari BT</b>	<b>8.110</b>	<b>6.100</b>

Le attività finanziarie a breve termine verso altri sono rappresentate dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali Euro 3 milioni sulla quale sono state iscritte rivalutazioni maturate a fine esercizio pari ad Euro 37 mila al lordo della ritenuta fiscale. Sulla base dello IAS 39 la polizza è stata iscritta tra le attività finanziarie “*available for sale*” e valutata al “*fair value*” con variazioni rilevate a patrimonio netto.

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 mutui.

Per il dettaglio relativo alla scadenza dei crediti per mutui ed al loro *fair value* si rimanda alla successiva Nota n. 37.

## Nota n. 13: Cassa e disponibilità liquide

Al 31 dicembre 2014 la voce risulta pari ad euro 7.670 mila, in aumento di euro 4.067 mila rispetto ad euro 3.603 mila di fine esercizio precedente, comprensiva di euro 93 mila di assegni.

## Posizione finanziaria netta

Di seguito viene fornita la composizione della posizione finanziaria netta consolidata:

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Cassa	30	14
Depositi bancari e postali	7.547	3.371
Titoli e attività finanziarie correnti	93	218
Attività finanziarie correnti	3.027	0
<b>Liquidità</b>	<b>10.697</b>	<b>3.603</b>
Debiti verso banche	-826	-604
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-826</b>	<b>-604</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>9.871</b>	<b>2.999</b>
Debiti verso banche	-29.454	-53.284
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-29.454</b>	<b>-53.284</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-19.583</b>	<b>-50.285</b>

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 l'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.

Senza nessun impatto a livello complessivo sulla posizione finanziaria netta, in quanto a fronte della riduzione di debiti si è ridotta di pari importo la liquidità, nel mese di gennaio 2014 si è proceduto alla liquidazione degli oneri finanziari di competenza 2013 per euro 0,7 milioni.

Nel mese di dicembre 2014 si è anche provveduto al parziale rimborso di debiti chirografari di categoria A (NPL) relativo ai flussi generati dall'attività di recupero dei cd. *Non Performing Loan* nel periodo 01/10/2013-30/09/2014 per complessivi euro 0,3 milioni ed alla liquidazione di oneri finanziari maturati sul POC (Prestito Obbligazionario Convertendo 2014/2023) per euro 0,1 milioni, in linea a quanto previsto nel relativo Regolamento di emissione.

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.

---

## PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'

### CAPITALE SOCIALE E RISERVE

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

#### **Nota n. 14: Capitale sociale**

Alla data del 31 dicembre 2013, il Capitale Sociale sottoscritto e versato era pari ad Euro 19.072.248,91, suddiviso in numero 830.736.661 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 826.338.538 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

*Aumento di capitale sociale al servizio della conversione dei "Warrant Azioni Ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. 2009/2013".*

Nel mese di dicembre 2013 sono stati esercitati n. 798 Warrant Azioni Ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. 2009/2013" e sono state conseguentemente sottoscritte e liberate n. 798 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, godimento regolare, per un controvalore pari ad Euro 485,98.

Tale aumento è stato imputato quanto ad Euro 391,02 a capitale sociale e quanto ad Euro 94,96 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 09 gennaio 2014 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale al servizio della conversione dei "Warrant".

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 19.072.639,93, suddiviso in numero 830.737.459 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 826.339.336 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

*Aumento di capitale sociale offerto in opzione agli aventi diritto*

In data 14 novembre 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società, nell'ambito e in attuazione delle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e in esecuzione del Piano Strategico 2013 -2016 del Gruppo Gabetti, in forza e nell'ambito della delega ex art. 2443 del codice civile conferitagli dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 28 giugno 2013, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 19.000.000,00, mediante emissione di massime n. 648.380.448 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), da offrirsi in opzione agli azionisti ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del codice civile.

In data 17 febbraio 2014 tale aumento di capitale si è concluso con la sottoscrizione e liberazione di n. 648.380.448 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, con godimento regolare, per un controvalore pari ad Euro 18.997.547,09.

Tale aumento è stato imputato quanto ad Euro 13.518,01 a capitale sociale e quanto ad Euro 18.984.029,08 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 19 febbraio 2014 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale offerto in opzione ai soci.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 19.086.157,94, suddiviso in numero 1.479.117.907 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 1.474.719.784 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

*Aumento di capitale sociale riservato alle banche creditrici sottoscrittrici dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti*

In data 14 novembre 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società, nell'ambito e in attuazione delle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e in esecuzione del Piano Strategico 2013 -2016 del Gruppo Gabetti, in forza e nell'ambito della delega ex art. 2443 del codice civile conferitagli dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 28 giugno 2013, ha deliberato di aumentare il capitale sociale a pagamento e in via scindibile, per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 20.000.000,00, mediante emissione di massime n. 682.593.856 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile, da riservare in sottoscrizione esclusivamente agli istituti di credito parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del giugno 2013.

In data 25 febbraio 2014 tale aumento di capitale si è concluso con la sottoscrizione e liberazione di n. 682.593.851 nuove azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, con godimento regolare, per un controvalore pari ad Euro 19.999.999,83.

Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria B dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad Euro 14.231,32 a capitale sociale e quanto ad Euro 19.985.768,51 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 26 febbraio 2014 è stata iscritta al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale riservato alle banche creditrici sottoscrittrici dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 19.100.389,26, suddiviso in numero 2.161.711.758 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 2.157.313.635 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

*Riduzione del capitale sociale deliberata dall'Assemblea degli Azionisti del 30 aprile 2014*

L'Assemblea degli Azionisti in data 30 aprile 2014 ha, tra l'altro, deliberato di procedere alla copertura integrale delle perdite accumulate al 28 febbraio 2014, oltre che mediante integrale utilizzo dell'utile di periodo e della riserva sovrapprezzo azioni, anche mediante riduzione volontaria del capitale sociale da Euro 19.100.389,26 ad Euro 14.443.040,08, senza annullamento di azioni, essendo le azioni prive di valore nominale espresso.

In data 12 maggio 2014 è stato iscritto al Registro delle Imprese di Milano il verbale di assemblea degli azionisti del 30 aprile 2014.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.443.040,08, suddiviso in numero 2.161.711.758 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 2.157.313.635 azioni ordinarie e numero 4.398.123 azioni di categoria B.

---

*Operazione di raggruppamento delle azioni ordinarie e delle azioni di categoria B*

L'Assemblea degli Azionisti in data 30 aprile 2014 ha, tra l'altro, deliberato di procedere alla seguente operazione di raggruppamento:

- raggruppamento, previo annullamento di n. 35 azioni ordinarie per meri fini di quadratura dell'operazione, le azioni ordinarie secondo il rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria, priva di valore nominale espresso, ogni n. 50 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, detenute;
- raggruppamento, previo annullamento di n. 23 azioni di categoria B per meri fini di quadratura dell'operazione, le azioni di categoria B secondo il rapporto di n. 1 nuova azione di categoria B, priva di valore nominale espresso, ogni n. 50 azioni di categoria B, prive di valore nominale espresso, detenute.

In data 12 maggio 2014 è stato iscritto al Registro delle Imprese di Milano il verbale di assemblea degli azionisti del 30 aprile 2014.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.443.040,08, suddiviso in numero 43.234.234 azioni prive di valore nominale espresso, di cui numero 43.146.272 azioni ordinarie e numero 87.962 azioni di categoria B.

*Conversione delle azioni di categoria B in azioni ordinarie*

Nel periodo di conversione 2 maggio 2014 – 25 luglio 2014 delle azioni di categoria B in azioni ordinarie, sono pervenute richieste di conversione per n. 87.960 azioni di categoria B, previo annullamento di n. 2 azioni di categoria B per meri fini di quadratura dell'operazione.

In considerazione del rapporto di conversione (n. 7 azioni ordinarie ogni n. 8 azioni di categoria B), sono state emesse n. 76.965 azioni ordinarie, con godimento regolare.

In data 5 agosto 2014 è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta conversione delle azioni di categoria B in azioni ordinarie.

Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.443.040,08, suddiviso in numero 43.223.237 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

*Aumento di capitale sociale NPL*

In data 2 dicembre 2014 si è conclusa l'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 14 settembre 2012 e 28 giugno 2013 relativo ai cd. crediti NPL (Non Performing Loan) e riservato in sottoscrizione agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Sono state integralmente sottoscritte dalle banche creditrici n. 467.964 nuove azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A., prive di valore nominale espresso, aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, per un controvalore complessivo di Euro 1.197.987,84.

Detto aumento è stato sottoscritto e liberato dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria A dagli stessi vantati nei confronti della Società ed è stato imputato quanto ad Euro 56.959,92 a capitale sociale e quanto ad Euro 1.141.027,92 a riserva sovrapprezzo azioni.

In data 17 dicembre 2014 è stata depositata al Registro delle Imprese di Milano l'attestazione di avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale sociale NPL.



Ad esito di quanto sopra, il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad Euro 14.500.000,00, suddiviso in numero 43.691.201 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

\*\*\*

#### *Prestito Obbligazionario Convertendo*

In data 5 dicembre 2013 il Consiglio di Amministrazione della Società, in attuazione della delega ex art. 2420 ter del codice civile conferitagli dall'Assemblea Straordinaria degli Azionisti del 28 giugno 2013, ha deliberato: i) di emettere un prestito obbligazionario convertendo dell'importo massimo di nominali di Euro 10.000.000,00, con emissione di massime n. 10.000.000 obbligazioni del valore nominale di Euro 1,00, da riservare in sottoscrizione esclusivamente agli istituti di credito sottoscrittori dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti; e, conseguentemente, ii) di aumentare il capitale sociale a servizio della conversione del prestito obbligazionario convertendo per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di Euro 10.000.000,00, mediante emissione di azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione (da emettersi con godimento regolare), con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 5, del codice civile, riservato in sottoscrizione esclusivamente agli istituti di credito sottoscrittori dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Il Prestito Obbligazionario Convertendo è regolato dal Regolamento del "Prestito Convertendo Gabetti 2014-2023".

In data 28 febbraio 2014 è stato emesso il Prestito Obbligazionario Convertendo; sono state emesse n. 10.000.000 obbligazioni, del valore nominale unitario di Euro 1,00 e così per un controvalore pari ad Euro 10.000.000,00.

Le obbligazioni sono state sottoscritte dagli istituti di credito mediante conversione di parte dei crediti chirografari di categoria B dagli stessi vantati nei confronti della Società.

#### **Nota n. 15: Altre riserve e utili/perdite a nuovo**

##### *Altre riserve*

Nel corso dell'esercizio la riserva sovrapprezzo azioni si è incrementata di Euro 40.111 mila, come riportato nella nota precedente, a seguito dell'aumento di capitale sottoscritto dai soci e dagli istituti di credito, in base all'accordo di ristrutturazione del debito del 20.06.2013, di Euro 212 mila a seguito della vendita di diritti inoptati e si è decrementata di Euro 303 mila relativamente all'allocazione di fees sostenute per l'aumento di Capitale Sociale e di Euro 61.455 a fronte della copertura di perdite cumulate al 28 febbraio 2014, come da delibera assembleare del 30 aprile 2014.

Si precisa che la riserva sovrapprezzo azioni pari ad Euro 1.152 mila è stata costituita dopo la delibera del 30 aprile 2014.

La voce altre riserve, completamente utilizzata in sede di copertura delle perdite cumulate al 28 febbraio 2014, è ora pari ad Euro 34 mila e include la suddetta riserva sovrapprezzo azioni oltre

a perdite pregresse di Euro 1.127 mila già coperte con delibera del 30 aprile 2014 e rettifiche di consolidamento di Euro 9 mila.

La voce utili/perdite a nuovo include l'importo di Euro 166 mila derivante dall'applicazione dell'IFRS 10 riguardo alla cessione dell'8% di WikiRe S.r.l. in corso d'anno ad Antlia Software S.r.l.. Tale operazione è stata considerata un'operazione tra soci non avendo determinato una variazione nel controllo ed il cui effetto è stato perciò registrato direttamente nel patrimonio netto.

#### **Nota n. 16: Patrimonio netto di terzi**

Al 31 dicembre 2014 la voce è pari ad un importo di Euro 160 mila ed accoglie il Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi per Euro 269 mila e la perdita di competenza di terzi per Euro 109 mila.

### **PASSIVITA' NON CORRENTI**

#### **Nota n. 17: Debiti per finanziamenti a lungo termine**

	<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>Saldo 31.12.2013</b>
Finanziamenti Bancari MLT	29.454	53.284
<b>Totale debiti per finanziamenti a lungo termine</b>	<b>29.454</b>	<b>53.284</b>

I debiti per finanziamenti bancari a lungo termine sono interamente rappresentati da debiti chirografari riscadenziati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

La riduzione della voce pari ad Euro 23.830 mila è dovuta prevalentemente alla chiusura di tutte le operazioni sul capitale previste nell'Accordo di Ristrutturazione 2013, che hanno visto nel mese di febbraio 2014 la conversione di parte del debito chirografario di categoria B per Euro 20 milioni e l'emissione del Prestito Obbligazionario Convertendo da nominali Euro 10 milioni, contabilizzato al 31 dicembre 2014 per Euro 8.128 mila (a seguito della valutazione al *fair value* in sede di rilevazione iniziale per Euro 8.039 mila e successiva applicazione del costo ammortizzato). Inoltre nel mese di dicembre è avvenuta la conversione di parte del debito chirografario di categoria A – NPL per Euro 1.198 mila e nel corso dell'esercizio sono stati liquidati oneri finanziari e rimborsato il *free cash flow* derivante dall'attività NPL per complessivi euro 1.102 mila.

Il tasso medio annuo d'interesse di Gruppo sui finanziamenti a lungo termine di cui sopra, al 31 dicembre 2014 è stato pari all'1,16%.

Ad oggi non risulta nessun debito finanziario scaduto e tutti i *covenants* e *negative pledge* previsti nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 sono rispettati.

Per maggiori dettagli relativi alla manovra finanziaria ed ai contenuti dell'Accordo 2013, si rimanda a quanto già precedentemente esposto nella Relazione sulla Gestione.

#### Nota n. 18: Passività fiscali differite

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
- Fondi per imposte differite - IRES	1.902	2.469
- Fondi per imposte differite - IRAP	251	330
<b>Totale passività fiscali differite</b>	<b>2.153</b>	<b>2.799</b>

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

#### Nota n. 19: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

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

	Saldo 31.12.2014	Saldo 31.12.2013
<b>Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro</b>	<b>2.043</b>	<b>1.919</b>

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

<b>Saldo al 31.12.2013</b>	<b>1.919</b>
- Quota maturata nell'esercizio	580
Di cui: versata a enti previdenziali complementari	-136
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-273
- Indennità liquidate nell'esercizio	-499
- Utilizzo per imposta sostitutiva	-5
- Utili/perdite attuariali	126
- Acquisizione portieri Abaco Team S.p.A.	331
<b>Saldo effettivo al 31.12.2014</b>	<b>2.043</b>



Le principali ipotesi attuariali applicate nella determinazione del saldo del TFR al 31 dicembre 2014 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 31.12.2014

- 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	0,91%
Tasso annuo di inflazione	0,60% per il 2015 1,20% per il 2016 1,50% 2017 e 2018 2,00% dal 2019 in poi
Tasso annuo aumento retribuzioni complessivo	1,00%
Tasso annuo incremento TFR	1,95% per il 2015 2,40% per il 2016 2,625% 2017 e 2018 3,00% dal 2019 in poi

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

L'impatto IAS iscritto a conto economico è stato pari a negativi Euro 12 mila ed è composto prevalentemente da oneri finanziari.



### Informazioni aggiuntive previste dal nuovo 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 2014**  
**Definid Benefits of Obligation (DBO) al 31.12.2014**

Società	Tasso di +0,25%	Tasso di inflazione -0,25%	Tasso di inflazione +0,25%	Tasso di attualizzazione -0,25%	Tasso di attualizzazione +1%	Tasso di turnover -1%
Gabetti Agency	283.648,21	278.312,92	276.725,40	285.322,83	279.477,04	282.601,68
Gabetti Property	476.809,37	468.032,34	465.421,21	479.561,46	470.003,06	475.027,40
Tree Real Estate	100.443,92	97.952,46	97.585,84	100.836,16	98.450,79	100.013,84
Gabetti Franch.	156.421,67	153.178,49	152.393,83	157.252,72	153.893,09	155.784,13
Profess. Casa	83.094,35	80.759,89	80.535,92	83.337,09	81.180,38	82.741,99
Grimaldi FR.	8.333,96	8.103,12	8.077,66	8.361,60	8.148,05	8.296,43
Patrigest	204.328,60	198.773,22	198.065,51	205.092,70	199.401,55	203.907,27
Abaco	775.447,44	760.581,53	758.280,44	777.901,03	763.669,32	772.742,49
<b>Totale</b>	<b>2.088.527,52</b>	<b>2.045.693,97</b>	<b>2.037.085,82</b>	<b>2.097.665,59</b>	<b>2.054.223,27</b>	<b>2.081.115,23</b>

**Tabella 7.2: Service Cost e Duration**

Società	Service Cost 2015	Duration del piano
Gabetti Agency		6,70
Gabetti Property		6,60
Tree Real Estate	13.692,52	9,90
Gabetti Franch.	8.597,06	8,60
Profess. Casa	11.393,63	10,60
Grimaldi FR.	2.009,64	11,60
Patrigest	41.910,98	11,40
Abaco	79.079,98	8,60
<b>Totale</b>	<b>156.683,82</b>	<b>8,7</b>

Anni	Erogazioni previste
1	377.739,62
2	292.655,48
3	247.524,82
4	217.994,77
5	203.150,35

#### Nota n. 20: Fondi a lungo termine

Trattasi del fondo rischi ed oneri per Euro 4.500 mila relativo all'accantonamento riferito 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 (approvato nell'esercizio precedente) e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili o comunque non prima del 31/12/2018 (Euro 4.500 mila al 31 dicembre 2013).

#### PASSIVITA' CORRENTI

#### Nota n. 21: Debiti commerciali ed altre passività a breve termine

	<b>Saldo 31.12.2014</b>	Saldo 31.12.2013
- Per fatture ricevute	4.492	6.466
- Per fatture da ricevere	3.966	3.523
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>8.458</b>	<b>9.989</b>
- Debiti verso dipendenti	1.202	1.173
- Altri debiti	442	471
- Altri risconti	417	599
- Debiti verso clienti	248	421
- Debiti verso l'Erario c/IVA	183	33
- Altri debiti tributari	23	29
- Debiti verso l'Erario c/Ritenute	405	464
- Debiti verso Ist.di Assist.e Previdenza	856	975
<b>Totale altri debiti</b>	<b>3.776</b>	<b>4.165</b>
<b>Totale debiti commerciali ed altre passività BT</b>	<b>12.234</b>	<b>14.154</b>

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

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

I debiti verso clienti riflettono principalmente i depositi effettuati da clienti acquirenti, venditori e locatari nel settore dell'intermediazione immobiliare e gli acconti versati da 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 2014.

### ***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.

### **Nota n. 22: Debiti per imposte sul reddito**

	<b>Saldo 31.12.2014</b>	Saldo 31.12.2013
- Debiti verso l'erario per imposte correnti IRAP	<b>83</b>	86
<b>Totale debiti per imposte sul reddito</b>	<b>83</b>	<b>87</b>



### Nota n. 23: Debiti finanziari a breve termine

	<b>31.12.2014</b>	31.12.2013
- Finanziamenti bancari	<b>826</b>	604
<b>Totale debiti finanziari a BT</b>	<b>826</b>	<b>604</b>

Al 31 dicembre 2014 i finanziamenti bancari pari ad Euro 826 mila si riferiscono alla quota a breve ricompresa nell'Accordo di Ristrutturazione del Debito.

### Nota n. 24: Fondi per rischi ed oneri

	<b>Saldo 31.12.2014</b>	Saldo 31.12.2013
- Altri fondi rischi	<b>963</b>	2.216
<b>Totale fondi rischi ed oneri</b>	<b>963</b>	<b>2.216</b>

La voce fondi rischi ed oneri nel corso dell'esercizio 2014 si è decrementata per Euro 1.253 mila, ed è principalmente rappresentata dallo stanziamento per copertura di costi per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente e assimilato riferiti a Gabetti Agency S.p.A. per Euro 201 mila, al Gruppo Tree Real Estate per Euro 305 mila ed a Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.) per Euro 57 mila. Comprende anche lo stanziamento per la copertura di costi legati a possibili controversie legali riferiti a Gabetti Agency S.p.A. per Euro 270 mila.

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

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

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

<b>Fondi per rischi ed oneri</b>	
Saldo al 01/01/2014	2.216
- accantonamenti dell'esercizio	434
- riclassifica fondo su crediti immobilizzati	-15
- utilizzi per oneri	-1.418
- utilizzi per rilasci	-254
<b>Totale fondi per rischi ed oneri al 31/12/2014</b>	<b>963</b>

## ALTRE INFORMAZIONI

### *Consolidato fiscale*

A seguito dell'uscita dal consolidato fiscale della società Agedil S.p.A. (ora incorporata in Cifin 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 Cifin S.p.A., Gabetti Property Solutions S.p.A. si impegna a riconoscere a Cifin 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 2014, ad euro 356 mila, con un potenziale beneficio quindi pari ad euro 98 mila.

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

### **Fidejussioni**

Al 31 dicembre 2014 risultano in essere le seguenti fidejussioni :

- fidejussione rilasciata da Gabetti Property Solutions S.p.A. a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. relativa all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Investment Services S.p.A. (per accollo del debito da Cifin S.p.A. ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. -BU Investment, 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, utilizzato in linea capitale per euro 0,6 milioni alla data di riferimento.



## Titoli di terzi

Al 31 dicembre 2014 i titoli di terzi depositati presso le Società del Gruppo sono i seguenti:

- Gabetti Property Solutions S.p.A. – euro 2 mila per azioni di proprietà di azionisti sconosciuti, in deposito vincolato presso Banca Carige S.p.A.
- Gabetti Agency S.p.A. - euro 630 mila per depositi di clienti immobiliari

## Garanzie

- Si segnala che Gabetti Agency, nell'ambito dei più ampi accordi di rinegoziazione dei rapporti di locazione e sublocazione relativi all'immobile di via Quaranta n.40, Milano ("Immobile"), ha assunto l'impegno di garantire al locatore - in caso di recesso da parte di Digital Magics S.p.A., già subconduttore di Gabetti Agency S.p.A., dal nuovo contratto di locazione stipulato con il locatore per una determinata porzione dell'Immobile (la "Porzione") - un importo massimo pari a 12 mensilità del canone di locazione riferito alla Porzione. La garanzia opererà ove il recesso abbia efficacia nel periodo compreso tra il 30 aprile 2018 e il 30 aprile 2022. L'importo massimo garantito è pari ad Euro 260 mila oltre le indicizzazioni contrattualmente previste;
- Tree Real Estate ha sottoscritto un contratto assicurativo multiramo unit linked e di assicurazione sulla vita con partecipazione agli utili.  
Il capitale minimo garantito è pari ad Euro 95 mila a fronte del premio di Euro 97 mila. Tale polizza assicurativa è stata sottoscritta al fine di essere costituita in pegno per le prestazioni in essa previste a favore di una compagnia assicurativa che ha rilasciato una polizza fidejussoria (per un valore di 389 mila), con contraente Tree Real Estate S.r.l. e con beneficiario l'Agenzia delle Entrate, a garanzia dei crediti iva di Tree Real Estate S.r.l. compensati con la procedura iva di Gruppo, per la durata di tre anni a partire dal 23 dicembre 2013.

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

- Società Edilizia Mobiliare udienza 29.4.2011 per IRPEG ILOR 1977: decisione CTC ha accolto parzialmente il ricorso dell'Ufficio. Dovrebbe residuare una pretesa azionabile dall'Ufficio tramite un'eventuale relativa iscrizione a ruolo di IRPEG di circa 3.155 euro;

- 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 25.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre ad eventuali altrettante sanzioni;
- 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 eventuali sanzioni.

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.

#### **GABETTI AGENCY SPA/TREE REAL ESTATE SRL/PROFESSIONECASA SPA/GABETTI FRANCHISING AGENCY SRL/GRIMALDI FRANCHISING SPA**

Si segnala che in data 8 febbraio 2013 UBH S.p.A., controllante di Tree Finance S.r.l. è stata dichiarata fallita, e che, successivamente, Tree Real Estate S.r.l., Gabetti Property Solutions Agency S.p.A., Professionecasa S.p.A., Gabetti Property Solutions Franchising Agency S.r.l. e Grimaldi hanno risolto per inadempimenti ascrivibili a Tree Finance S.r.l. la c.d. Convenzione Tree Finance. Si segnala altresì che Tree Finance S.r.l. è stata dichiarata fallita in data 24 gennaio 2014. A tal riguardo, il management della Società, pur ritenendo che l'operato delle società del Gruppo Gabetti sia sempre stato corretto e conforme alla legge, non esclude che dai fallimenti di UBH S.p.A. e di Tree Finance S.r.l. e dalla risoluzione della Convenzione Tree Finance possano derivare contenziosi che coinvolgano società facenti parte del Gruppo Gabetti. La curatela di Tree Finance S.r.l. sta svolgendo accertamenti e verifiche sulle vicende contrattuali e societarie intercorse, ad esito delle quali non si può escludere che vi possano essere conseguenze pregiudizievoli per le Società del Gruppo.

## CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO

### Nota n. 25: Ricavi

Il dettaglio della voce Ricavi risulta essere il seguente:

	Anno 2014	Anno 2013
- Intermediazione immobiliare	6.291	4.512
- Fees e royalties da franchising	8.208	10.744
- Valutazioni immobiliari	4.113	4.466
- Servizi tecnici e altri servizi immobiliari	9.235	7.344
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>27.847</b>	<b>27.066</b>

Tutti i ricavi sono stati conseguiti in Italia ancorché fatturati a clienti esteri.

### Nota n. 26: Altri proventi

La voce Altri proventi risulta in dettaglio così composta:

	Anno 2014	Anno 2013
- Affitti attivi	0	6
- Risarcimento danni clienti su interm. imm.re	19	70
- Contributi pubblicità su intermed. imm.re	10	13
- Rimborsi spese da clienti	251	239
- Sopravvenienze attive	1.186	3.828
- Plusvalenze su immobilizzazioni materiali e imm.	12	34
- Altri proventi	422	394
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.900</b>	<b>4.584</b>

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





### Nota n. 27: Costi del personale

Al 31 dicembre 2014 il costo del personale ammonta ad Euro 10.119 mila e si decrementa rispetto all'anno precedente di Euro 777 mila.

Il costo del personale è così ripartito:

	Anno 2014	Anno 2013
Salari e stipendi	7.183	7.672
Oneri sociali	2.355	2.541
Accantonamento TFR	580	682
Altri costi per personale	1	1
<b>Costi del personale</b>	<b>10.119</b>	<b>10.896</b>

Di seguito la suddivisione del personale dipendente per categoria:

	31.12.2014	31.12.2013
- Dirigenti	10	11
- Quadri	20	22
- Impiegati	123	150
- Operai	11	10
- Portieri	22	0
<b>Totale dipendenti</b>	<b>186</b>	<b>193</b>

	Media giornaliera 2014	Media giornaliera 2013
- Dirigenti	10	12
- Quadri	20	23
- Impiegati	132	162
- Operai	10	10
- Portieri	10	0
<b>Totale dipendenti</b>	<b>182</b>	<b>207</b>

## Nota n. 28: Ammortamenti e svalutazioni

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

	Anno 2014	Anno 2013
<b><u>Ammortamenti</u></b>		
Automezzi	2	3
Mobili e attrezzature ufficio	96	117
Macchine elettroniche	52	53
Altre immobilizzazioni materiali	9	25
Migliorie beni di terzi	95	97
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</b>	<b>254</b>	<b>295</b>
Concessioni, licenze, marchi	221	221
Software	506	518
Altre immobilizzazioni immateriali	1.796	1.891
<b>Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</b>	<b>2.523</b>	<b>2.630</b>
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>2.777</b>	<b>2.925</b>

L'ammortamento delle altre immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2014 si riferisce principalmente per Euro 1.691 mila all'ammortamento dell'*asset allocation* sull'avviamento di Tree Real Estate e per Euro 97 mila all'ammortamento dell'avviamento in Grimaldi Franchising S.p.A., relativo ad un'operazione di conferimento avvenuta nel 2005.

## Nota n. 29: Costi per servizi

La composizione della voce Costi per Servizi è la seguente:

	Anno 2014	Anno 2013
- Costi pubblicitari	621	889
- Provvigioni passive e retrocessioni a collaboratori	2.540	2.429
- Consulenze professionali	803	1.067
- Consulenze legali	954	1.423
- Emolumenti amministratori e sindaci	1.215	1.372
- Lavorazioni esterne (costi per commessa)	5.072	3.689
- Postali, telefoniche ed energia	493	503
- Assicurazioni	301	359
- Servizi per il personale	468	526
- Pulizia uffici	112	80
- Manutenzioni e riparazioni ordinarie	655	644
- Servizi inerenti immobili dest.alla vendita	0	2
- Oneri bancari	72	80
- Meeting e formazione	61	130
- Altri costi	477	309
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>13.844</b>	<b>13.502</b>

La voce costi per servizi è sostanzialmente allineata al valore dell'esercizio precedente.

Si registra una riduzione nei costi di pubblicità (-268 mila Euro), nelle consulenze professionali (-264 mila Euro), nelle consulenze legali (-469 mila Euro) e negli emolumenti (-157 mila Euro). Di contro si registra un incremento nella voce lavorazioni esterne (Abaco) in aumento di Euro 1.383 mila.

I costi per pubblicità sono riconducibili prevalentemente alla pubblicità istituzionale di Gabetti Agency S.p.A.

Le consulenze professionali sono prevalentemente composte da consulenze amministrative e audit bilancio per Euro 354 mila, da consulenze tecniche immobiliari per Euro 112 mila e da altre consulenze per Euro 337 mila.

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

### Nota n. 30: Altri costi operativi

	Anno 2014	Anno 2013
Godimento beni di terzi		
- Canoni di locazione immobili	1.237	1.664
- Noleggio di autovetture ed attrezzature	524	688
<b>Totale godimento beni di terzi</b>	<b>1.761</b>	<b>2.352</b>
<b>Totale altre svalutazioni immobilizzazioni</b>	<b>57</b>	<b>66</b>
<b>Totale svalutazione crediti dell'attivo circolante</b>	<b>3.943</b>	<b>3.088</b>
<b>Totale accantonamenti altri fondi rischi</b>	<b>667</b>	<b>456</b>
Altri costi		
- Imposte e tasse	428	309
- Valori bollati	10	29
- Materiali di consumo	74	86
- Sopravvenienze passive	470	560
- Minusvalenza immobilizzazioni materiali e imm.	0	4
- Altri oneri di gestione	731	795
<b>Totale altri costi</b>	<b>1.713</b>	<b>1.783</b>
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>8.141</b>	<b>7.745</b>

I canoni di locazione comprendono prevalentemente i costi per il godimento della sede di Via Quaranta a Milano per Euro 622 mila, il cui canone è stato oggetto di rinegoziazione da maggio 2013 (-211 mila rispetto al 31 dicembre 2013).

Le svalutazioni di immobilizzazioni per Euro 57 mila si riferiscono alla svalutazione delle migliorie su beni di terzi registrata in Gabetti Agency S.p.A. riferite al rilascio dei locali di Roma, Via Salaria 290, per Euro 50 mila e alla svalutazione delle altre immobilizzazioni immateriali registrata in Tree Real Estate S.r.l. riferita al rilascio dei locali di Roma, Via Cornelia e Torino, Piazza S.Rita da Cascia, per Euro 7 mila.

La svalutazione dei crediti dell'attivo circolante si riferisce per Euro 658 mila ad Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.), per Euro 197 mila a Gabetti Agency S.p.A., per Euro 2.998 mila al Gruppo Tree Real Estate e per Euro 90 mila a Patrigest S.p.A..

L'accantonamento altri fondi rischi comprende principalmente lo stanziamento per copertura di costi per controversie legali relative a risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente per il Gruppo Tree Real Estate (Euro 212 mila) e lo stanziamento per controversie diverse per Gabetti

Agency S.p.A. (Euro 184 mila), per Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.) (Euro 22 mila) e per la Capogruppo (Euro 201 mila).

### Nota n. 31: Ricavi finanziari

	Anno 2014	Anno 2013
- Altri proventi da partecipaz. imprese controllate	21	0
- Interessi attivi su mutui verso clienti	0	2
- Interessi di mora incassati	221	255
Totale proventi per mutui concessi	<b>221</b>	<b>257</b>
- Interessi attivi bancari	62	30
- Altri proventi finanziari	1.990	163
Totale altri proventi finanziari	<b>2.052</b>	<b>193</b>
<b>Totale ricavi finanziari</b>	<b>2.294</b>	<b>450</b>

Gli altri proventi da partecipazione imprese controllate pari ad Euro 21 mila rappresentano il plusvalore derivante dalla liquidazione della controllata Treeplat S.r.l. registrato in Tree Real Estate S.r.l..

Gli altri proventi finanziari, pari ad Euro 1.990 mila, includono la plusvalenza, operazione non ricorrente, per Euro 1.961 mila derivante dalla iscrizione al *fair-value* del Prestito Obbligazionario Convertendo emesso lo scorso 28 febbraio 2014 per un valore nominale di Euro 10 milioni.

### Nota n. 32: Costi finanziari

	Anno 2014	Anno 2013
Interessi debiti BT verso banche	451	664
Differenze cambio passive	0	2
Altri oneri finanziari	213	19
<b>Totale costi finanziari</b>	<b>664</b>	<b>685</b>

L'aumento degli altri oneri finanziari è principalmente dovuto all'effetto del rientro dei costi ammortizzati relativi alle consulenze sulla ristrutturazione del debito e agli oneri connessi al prestito obbligazionario.

### Nota n. 33: Rettifiche di valore su crediti finanziari

	Anno 2014	Anno 2013
<b>Rettifiche di valore su crediti finanziari</b>	<b>-349</b>	<b>-42</b>

La voce si riferisce unicamente agli accantonamenti deducibili e indeducibili al fondo svalutazione crediti per mutui.

### Nota n. 34: Valutazione di attività finanziarie

La voce si riferisce unicamente alla svalutazione della partecipazione della società NPLs\_Re Solutions S.r.l. detenuta per il 50% da Abaco Team S.p.A. (già Abaco Servizi S.r.l.) per Euro 2 mila.

### Nota n. 35: Imposte sul reddito

	Anno 2014	Anno 2013
- IRAP dell'esercizio	466	403
- Imposte anticipate nuove iscrizioni	-1.002	-1.232
- Imposte anticipate utilizzi	1.093	744
- Imposte differite nuove iscrizioni	35	43
- Imposte differite utilizzi	-170	-281
<b>Totale imposte sul reddito</b>	<b>422</b>	<b>-323</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. 36: Utile per azione

L'utile base per azione è stato ottenuto rapportando l'utile del periodo alla media ponderata alle 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. 37: 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 dallo IAS 39.

## 2013

Categorie IAS 39							
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>							
<b>Altre attività finanziarie</b>							
Titoli/Partecipazioni	0	0	0	97	0	97	5
Crediti finanziari	0	0	18	0	0	18	7
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>							
<b>Crediti commerciali</b>							
Verso clienti	0	0	21379	0	0	21379	10
Acconti a fornitori	0	0	156	0	0	156	10
<b>Attività finanziarie correnti</b>							
Crediti finanziari	0	0	6.100	0	0	6.100	11
<b>Disponibilità liquide ed equivalenti</b>							
Depositi bancari	0	0	3.371	0	0	3.371	12
Denaro e valori in cassa	0	0	232	0	0	232	12
<b>Totale attività</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.256</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>31.353</b>	

Categorie IAS 39						Valore contabile	Note di bilancio
Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato				
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>							
<b>Debiti e passività finanziarie</b>							
Debiti verso banche		0	0	53.284		53.284	16
Debiti verso società di leasing		0	0	0		0	
Altre passività finanziarie		0	0	0		0	
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>							
<b>Debiti verso banche</b>							
Debiti verso banche		0	0	604		604	21
<b>Debiti verso fornitori</b>							
Verso fornitori		0	0	9.989		9.989	19
Acconti da clienti		0	0	421		421	19
<b>Altre passività finanziarie</b>							
Finanziamenti (quota a breve)		0	0	0		0	
<b>Totale passività</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64.298</b>		<b>64.298</b>	



## 2014

Categorie IAS 39							
Voce di Bilancio	Strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Strumenti al fair value per designazione	Crediti	Strumenti finanziari detenuti fino alla scadenza	Strumenti finanziari disponibili per la vendita	Valore contabile	Note di bilancio
<b>ATTIVITA' NON CORRENTI</b>							
<b>Altre attività finanziarie</b>							
Titoli/Partecipazioni	0	0	0	97	0	97	5
Crediti finanziari	0	0	18	0	0	18	7
<b>ATTIVITA' CORRENTI</b>							
<b>Crediti commerciali</b>							
Verso clienti	0	0	21483	0	0	21483	11
Acconti a fornitori	0	0	137	0	0	137	11
<b>Attività finanziarie correnti</b>							
Crediti finanziari	0	0	5.083	0	3.027	8.110	12
<b>Disponibilità liquide ed equivalenti</b>							
Depositi bancari	0	0	7.548	0	0	7.548	13
Denaro e valori in cassa	0	0	122	0	0	122	13
<b>Totale attività</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.391</b>	<b>97</b>	<b>3.027</b>	<b>37.515</b>	

Categorie IAS 39						
Voce di Bilancio	Passività per strumenti finanziari detenuti per la negoziazione	Passività per strumenti al fair value per designazione	Passività al costo ammortizzato	Valore contabile	Note di bilancio	
<b>PASSIVITA' NON CORRENTI</b>						
<b>Debiti e passività finanziarie</b>						
Debiti verso banche	0	0	29.454	29.454	17	
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0		
Altre passività finanziarie	0	0	0	0		
<b>PASSIVITA' CORRENTI</b>						
<b>Debiti verso banche</b>						
Debiti verso banche	0	0	826	826	23	
<b>Debiti verso fornitori</b>						
Verso fornitori	0	0	8.458	8.458	21	
Acconti da clienti	0	0	247	247	21	
<b>Altre passività finanziarie</b>						
Finanziamenti (quota a breve)	0	0	0	0		
<b>Totale passività</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.985</b>	<b>38.985</b>		

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

La movimentazione dei fondi svalutazione crediti è la seguente:

<b>Per crediti finanziari per mutui</b>	<b>Saldo all'1/1/2014</b>	<b>Utilizzo</b>	<b>Accantonamento</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>
Fondo svalutazione crediti	4.117	(318)	603	4.402
Fondo svalutazione per interessi di mora	118.636	(5.839)	4.781	117.578
<b>Totale fondi</b>	<b>122.753</b>	<b>(6.157)</b>	<b>5.384</b>	<b>121.980</b>

<b>Per altri crediti finanziari</b>	<b>Saldo all'1/1/2014</b>	<b>Utilizzo</b>	<b>Accantonamento</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>
Fondo svalutazione crediti	29	(29)	3	3
Fondo svalutazione per interessi di mora	220		1	221
<b>Totale fondi</b>	<b>249</b>	<b>(29)</b>	<b>4</b>	<b>224</b>

<b>Per crediti commerciali</b>	<b>Saldo all'1/1/2014</b>	<b>Utilizzo</b>	<b>Accantonamento</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>
Fondo svalutazione crediti	16.019	(5.083)	3.943	14.879
<b>Totale fondi</b>	<b>16.019</b>	<b>(5.083)</b>	<b>3.943</b>	<b>14.879</b>

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

Di seguito sono riportati gli ammontari corrispondenti al fair value delle attività e passività ripartiti sulla base delle metodologie e dei modelli di calcolo per la loro determinazione.

2013	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Crediti finanziari per mutui	6.077	7.532				7.532	11
Altri titoli	97					97	5
Altri crediti finanziari	41					41	7-11
Crediti commerciali	21379					21379	10
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	3.603					3.603	12
Debiti verso banche	(53.888)					(53.888)	16-21
Debiti verso fornitori	(10.244)					(10.244)	19
	<b>(32.935)</b>	<b>7.532</b>				<b>-</b>	<b>(31.480)</b>

(valori in migliaia di euro)

2014	Valore contabile	Mark to Market	Mark to Model			Totale Fair Value	Note di bilancio
			Modello di Black&Scholes	Modello binomiale	DCF Model		
Crediti finanziari per mutui	5.080	6.328				6.328	12
Altri titoli	97					97	5
Altri crediti finanziari	3.048					3.048	7-12
Crediti commerciali	21483					21483	11
Depositi bancari, denaro e valori in cassa	7.670					7.670	13
Debiti verso banche	(30.280)					(30.280)	17-23
Debiti verso fornitori	(8.705)					(8.705)	21
	<b>(1.607)</b>	<b>6.328</b>				<b>-</b>	<b>(359)</b>

Il *fair value* dei crediti finanziari relativi ai crediti per mutui è stato calcolato applicando il tasso medio di indebitamento di Gruppo del mese di dicembre 2014 pari all'1,16% (1,22% nel 2013).

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.

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

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

2013 (valori in migliaia di euro)

Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti
Crediti	257	342	-	-	599
Effetto attualizzazione TFR	(42)	-	-	-	(42)
<b>Totale</b>					<b>557</b>

2014 (valori in migliaia di euro)

Categorie IAS 39	Da interessi	Al Fair Value	Da riserva di Fair Value	Utili/(perdite) su cambi	Utili/(perdite) netti
Crediti	221	258	-	-	479
Effetto attualizzazione TFR	(34)	-	-	-	(34)
<b>Totale</b>					<b>445</b>

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

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

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

Il Gruppo non è esposto a tale rischio

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

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

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

*(valori in migliaia di euro)*

Anni	Risultato Economico		Riserva di Patrimonio Netto		Totale Patrimonio Netto	
	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps	50 bps	- 50 bps
2013	161	(161)	0	0	161	(161)
2014	86	(86)	0	0	86	(86)

Si precisa che l'analisi di *sensitivity* è stata calcolata sul debito bancario non disciplinato da condizioni a tasso fisso finito (debito chirografario Cat. A - NPL pari ad Euro 7.792 mila in linea capitale).

### ***Rischio di liquidità***

Al 31 dicembre 2014, ai sensi del Regolamento 809/2004/CE e delle Raccomandazioni ESMA/2013/319, il capitale circolante netto del Gruppo Gabetti, inteso come differenza tra attività correnti e passività correnti, al netto della parte di "altri crediti finanziari a breve termine" composta da crediti *non performing loan*, destinati al rimborso del debito chirografario di categoria A, così come previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, risulta positivo per euro 19,6 milioni, inclusivo di euro 7,7 milioni di cassa e di euro 3,0 milioni di attività finanziarie a breve termine disponibili per la vendita.

Con riferimento ai 12 mesi successivi al 31 dicembre 2014 e tenuto conto del capitale circolante netto di partenza (ad eccezione della componente cassa e degli altri crediti finanziari disponibili per la vendita), la Società ha stimato un fabbisogno finanziario netto per euro 2,6 milioni.

Considerato che il capitale circolante netto di partenza è comprensivo di euro 10,7 milioni tra cassa ed altri crediti finanziari disponibili per la vendita, si informa che il Gruppo Gabetti è in grado di coprire il proprio fabbisogno finanziario netto ulteriore alla data del 31 dicembre 2014 e pertanto dispone della capacità di continuare la propria attività in continuità nei prossimi 12 mesi.

Nonostante ad oggi il Gruppo abbia la capacità finanziaria di continuare la propria attività in continuità per i prossimi 12 mesi, si segnala che lo stesso non dispone di affidamenti bancari chirografari disponibili, in quanto gli stessi sono stati nel tempo interamente utilizzati e consolidati nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013. Pertanto risulterà fondamentale la capacità di generare autonomamente flussi operativi tali da soddisfare gli impegni assunti.

### ***Rischio legato all'indebitamento finanziario***

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo “*Fattori di rischio connessi all'attività del Gruppo e al presupposto della continuità aziendale*” della Relazione sulla Gestione per maggiori dettagli circa il rischio legato all'indebitamento finanziario del Gruppo Gabetti.

Tutti gli affidamenti ricevuti dal Gruppo, sono disciplinati e regolamentati nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, con scadenze e piano di rimborso del debito in linea con l'evoluzione dei flussi di cassa previsti nel Piano Strategico 2013-2016 e secondo le condizioni previste nell'Accordo stesso.

Ad oggi non risulta nessun debito finanziario scaduto e tutti i *covenants* e *negative pledge* previsti nell'Accordo 2013 sono rispettati.

Le tabelle successive evidenziano, per fasce di scadenza contrattuale in considerazione del cosiddetto "*Worst case scenario*", le obbligazioni finanziarie del Gruppo Gabetti, riportando le relative note di bilancio per ciascuna classe.

#### **2013**

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	53.888	0	604	1.778	51.506	53.888	16-21
Finanziamenti	0	0	0	0	0	0	
Altre passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>53.888</b>	<b>0</b>	<b>604</b>	<b>1.778</b>	<b>51.506</b>	<b>53.888</b>	

#### **2014**

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	30.280	0	826	2.000	27.454	30.280	17-23
Finanziamenti	0	0	0	0	0	0	
Altre passività finanziarie	0	0	0	0	0	0	
Debiti verso società di leasing	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>30.280</b>	<b>0</b>	<b>826</b>	<b>2.000</b>	<b>27.454</b>	<b>30.280</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, sebbene 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.

#### **2013**

SITUAZIONE CREDITI					
Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
<b>Crediti</b>					
Crediti per mutui	6.077	0	6.077	6.077	4.117
Altri clienti	21.535	7.289	9.949	17.238	16.019
<b>Totale</b>	<b>27.612</b>	<b>7.289</b>	<b>16.026</b>	<b>23.315</b>	<b>20.136</b>
<b>Crediti finanziari</b>					
Crediti finanziari (non correnti)	18				
Depositi bancari	3.371				
Denaro e valori in cassa	232				
Altri crediti finanziari (correnti)	23				
<b>Totale</b>	<b>3.644</b>				

#### **2014**

SITUAZIONE CREDITI					
Voce di Bilancio	Totale credito netto	Scaduto netto			Svalutazione crediti
		12 mesi	Oltre	Totale	
<b>Crediti</b>					
Crediti per mutui	5.080	0	5.080	5.080	4.402
Altri clienti	21.620	5.795	7.100	12.894	14.879
<b>Totale</b>	<b>26.700</b>	<b>5.795</b>	<b>12.179</b>	<b>17.974</b>	<b>19.281</b>
<b>Crediti finanziari</b>					
Crediti finanziari (non correnti)	18				
Depositi bancari	7.548				
Denaro e valori in cassa	122				
Altri crediti finanziari (correnti)	3				
<b>Totale</b>	<b>7.691</b>				

---

## Nota n. 38: Informativa di Settore

### Informazioni settoriali

L'informativa per settore di attività viene presentata secondo quanto richiesto dall'IFRS 8 "Segmenti operativi". Lo schema di informativa è costituito dai settori di attività e riflette la struttura organizzativa interna e il sistema di reporting aziendale.

In data 14 maggio 2013 Gabetti Property Solutions S.p.A. e le sue controllate hanno approvato il Piano Industriale 2013 - 2016 avente come obiettivo principale il conseguimento del risanamento del Gruppo.

Il Piano Industriale 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*), evidenziando un modello di *business* basato esclusivamente sui servizi immobiliari con un posizionamento sul mercato che garantisca l'indipendenza perseguendo la ricerca della *leadership* nel settore di riferimento.

Il Gruppo Gabetti opera pertanto nei seguenti segmenti di business:

- *Agency* - intermediazione immobiliare *Retail* (tramite reti in franchising), *Corporate*, *Fractioning & Building* e *Luxury* nel settore degli immobili di prestigio con il marchio "Santandrea" (tramite rete diretta);
- *Technical Services* - servizi di consulenza ad alto valore aggiunto in ambito immobiliare, valutazioni, perizie, *due diligence* tecniche, urbanistiche ed ambientali, ricognizioni, censimenti e regolarizzazioni, *property e facility management* e servizi di *information technology*;

ed in via residuale nella linea "Altri Business", *non-core* per il Gruppo, finalizzata a rimborsare il debito chirografario di categoria A - NPL alla stessa allocato.

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di *business* del Gruppo di cui sopra, per i periodi chiusi rispettivamente al 31 dicembre 2014 e 31 dicembre 2013.

Dicembre 2014 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	16.372	12.152	445	28.969		28.969			
Ricavi da altri segmenti	5	1.242		1.247		1.247			
<b>Totale Ricavi</b>	<b>16.377</b>	<b>13.394</b>	<b>445</b>	<b>30.216</b>	<b>0</b>	<b>30.216</b>	(469)	<b>29.747</b>	1
Totale Costi operativi	(12.902)	(12.565)	(708)	(26.175)	(1.417)	(27.592)			
<b>Ebitda</b>	<b>3.475</b>	<b>829</b>	<b>(263)</b>	<b>4.041</b>	<b>(1.417)</b>	<b>2.624</b>			
Ammortamenti e svalutazioni					(7.126)	(7.126)	4.349	(2.777)	2
Accantonamenti					(667)	(667)	318	(349)	
Proventi ed oneri da partecipazioni					(2)	(2)		(2)	
Proventi finanziari				2.052	2.052	2.052	242	2.294	
Oneri finanziari				(736)	(736)	(736)	72	(664)	
Imposte				(422)	(422)	(422)	0	(422)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi				109	109	109	0	109	
<b>Risultato Netto</b>						<b>(4.168)</b>	0	<b>(4.168)</b>	
<b>Valore delle attività di segmento</b>	<b>33.630</b>	<b>13.403</b>	<b>6.936</b>	<b>53.969</b>	<b>7.594</b>	<b>61.563</b>	0	<b>61.563</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 RICA VI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 1.247 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Costi infragruppo settore "Agency" gestionalmente portati direttamente a storno ricavi (-Euro 698 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi settore "Costi comuni non allocati" direttamente inseriti nel gestionale a rettifica dei costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 300 mila).

Interessi di mora settore Altri business per (+Euro 220 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 3.943 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni (+Euro 57 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 349 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.

Dicembre 2013 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	17.035	12.081	476	29.592		29.592
Ricavi da altri segmenti	4	1.195		1.199		1.199
<b>Totale Ricavi</b>	<b>17.039</b>	<b>13.276</b>	<b>476</b>	<b>30.791</b>	<b>0</b>	<b>30.791</b>
Totale Costi operativi	(13.870)	(11.724)	(939)	(26.533)	(846)	(27.379)
<b>Ebitda</b>	<b>3.169</b>	<b>1.552</b>	<b>(463)</b>	<b>4.258</b>	<b>(846)</b>	<b>3.412</b>
Ammortamenti e svalutazioni					(6.091)	(6.091)
Accantonamenti					(456)	(456)
Proventi finanziari					193	193
Oneri finanziari					(753)	(753)
Imposte					323	323
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi					(11)	(11)
<b>Risultato Netto</b>						<b>(3.382)</b>
<b>Valore delle attività di segmento</b>	<b>38.448</b>	<b>10.380</b>	<b>7.058</b>	<b>55.886</b>	<b>2.995</b>	<b>58.881</b>

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di business si rimanda a quanto espresso in relazione sulla gestione.

Milano 17 marzo 2015

Per Il Consiglio di Amministrazione  
**Il Presidente**  
 (Fabrizio Prete)





---

**PROSPETTI SUPPLEMENTARI ED ALLEGATI**

Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2014

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



## Prospetto di raccordo tra il bilancio della Capogruppo ed il bilancio Consolidato al 31 dicembre 2014

Ai sensi della Comunicazione Consob del 28 luglio 2006 viene di seguito riportato il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio 2014 ed il patrimonio netto di Gruppo al 31 dicembre 2014 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.	-1.026	13.508
Rettifiche di consolidamento:		
- Contributo società controllate	-5.208	24.766
- Scritture di consolidamento	-249	13.133
- Eliminazione valore partecipazioni svalutazioni/dividendi	2.206	-42.100
<b>Bilancio consolidato Gruppo Gabetti</b>	<b>-4.277</b>	<b>9.307</b>

## GRUPPO GABETTI

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI  
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2014
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7.332		-5.716	0	107	1.723
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.249		-581	0	0	1.668
Aviamento	7.537		0	0	0	7.537
Immobilizzazioni in corso e acconti	409		0	0	-67	342
Altre	21.180	0	-12.515	0	-1.455	7.208
<b>Totale</b>	<b>38.707</b>	<b>0</b>	<b>-18.812</b>	<b>0</b>	<b>-1.415</b>	<b>18.478</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	160	98	0	0	-506	0	0	0	0
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2	0	0	0	-221	0	0	0	0
Aviamento	0	0 *	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	788	-98	0	0	0	0	0	0	0
Altre	2	0	-17	10	-1.797	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>953</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>	<b>10</b>	<b>-2.524</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2014
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7.590		-6.221	0	107	1.475
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.251		-802	0	0	1.449
Aviamento	7.537		0	0	0	7.537
Immobilizzazioni in corso e acconti	1.099				-67	1.032
Altre	21.165	0	-14.302	0	-1.455	5.408
<b>Totale</b>	<b>39.642</b>	<b>0</b>	<b>-21.325</b>	<b>0</b>	<b>-1.415</b>	<b>16.901</b>

**GRUPPO GABETTI**

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI  
(importi in migliaia di Euro)

Situazione iniziale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo al 01.01.2014
Terreni e fabbricati	2	0	0		0	2
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	10.362	0	-10.476	-1.746	2.897	1.037
Immobilitazioni in corso e acconti	0				0	0
<b>Totale</b>	<b>10.364</b>	<b>0</b>	<b>-10.476</b>	<b>-1.746</b>	<b>2.897</b>	<b>1.039</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			(A) 0	0	0				(A) 0	0
Impianti e macchinari										
Attrezzature industriali e commerciali										
Altri beni materiali	44		-51	-254	0				0	0
Immobilitazioni in corso e acconti		0	0							
<b>Totale</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>-254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(A) Di cui:

Costo originario	-65	0
Rivalutazione	0	0
Ammortamenti ordinari	14	0
<b>Totale</b>	<b>-51</b>	<b>0</b>

Situazione finale	Costo originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Svalutazioni	Rettifiche ias	Saldo 31.12.2013
Terreni e fabbricati	2	0	0		0	2
Impianti e macchinari						
Attrezzature industriali e commerciali						
Altri beni materiali	10.341	0	-10.716	-1.746	2.897	776
Immobilitazioni in corso e acconti	0					0
<b>Totale</b>	<b>10.343</b>	<b>0</b>	<b>-10.716</b>	<b>-1.746</b>	<b>2.897</b>	<b>778</b>

**GRUPPO GABETTI**  
 Prospetto delle informazioni relative alla fiscalità differita ed anticipata

(Importi in migliaia di Euro)	ESERCIZIO 2013			UTILIZZI 2014			NUOVE ISCRIZIONI 2014			ESERCIZIO 2014		
	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
<b>Imposte anticipate:</b>												
Steluzioni dei crediti iscritti nelle immobilizzazioni finanziarie	-6.616	27,50%	-1.821	347	27,50%	96	0	27,50%	-1	-6.269	27,50%	-1.726
Steluzioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante	-5.670	27,50%	-1.559	3.474	27,50%	957	-1.474	27,50%	-406	-3.670	27,50%	-1.007
Compensi amministratori non pagati	-68	27,50%	-19	31	27,50%	9	0	27,50%	0	-37	27,50%	-10
Compensi società di revisione	-77	27,50%	-21	77	27,50%	21	-21	27,50%	-6	-21	27,50%	-6
		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0
Accantonamenti per rischi ed oneri	-112	27,50%	-31	75	27,50%	21	-212	27,50%	-58	-249	27,50%	-68
Storno commessa sopralluoghi per sostituzione insegne	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0
		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0
Storno per F.do TFR IAS	-75	27,50%	-21	1	27,50%	0	-10	27,50%	-3 (*)	-84	27,50%	-24
Storno per affetto fee royalties IAS	-388	27,50%	-108	0	27,50%	0	-111	27,50%	-30	-499	27,50%	-136
		3,90%	-11		3,90%	0		3,90%	-5		3,90%	-20
Storno per avviamento Tree Real Estate Srl	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0
		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0
Perdite fiscali	-6.240	27,50%	-1.716	0	27,50%	0	0	27,50%	0	-6.240	27,50%	-1.716
Altre variazioni	-12	27,50%	-3	12	27,50%	3	-5	27,50%	-1	-5	27,50%	-1
		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0
<b>Totale</b>	<b>-19.258</b>		<b>-5.312</b>							<b>-17.074</b>		<b>-4.214</b>
<b>Imposte differite:</b>												
Storno plusvalenze non realizzate Gruppo Tree	525	27,50%	145	0	27,50%	0	0	27,50%	0	525	27,50%	145
Storno fondo nat. im.mob. IAS	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0
		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0
Storno per effetto fee royalties IAS	796	27,50%	230	-651	27,50%	-179 (*)	0	27,50%	0	145	27,50%	51
		3,90%	18		3,90%	-10 (*)		3,90%	0		3,90%	8
Quota ammortamento	844	27,50%	231	-48	27,50%	-14	2	27,50%	0	798	27,50%	217
		4,82%	4		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	4
		3,90%	30		3,90%	-1		3,90%	0		3,90%	29
Storno per F.do TFR IAS	-321	27,50%	-88	-8	27,50%	-2 (*)	331	27,50%	91 (*)	2	27,50%	1
Storno per IAS 17 gruppo Abaco	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0	0	27,50%	0
		27,50%	0		27,50%	0		27,50%	0		27,50%	0
Altre variazioni	20	27,50%	5	-7	27,50%	-2	2	27,50%	1	15	27,50%	4
		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	0		4,82%	0
		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0		3,90%	0
Avviamento Tree Real Estate Srl da business combination	7.089	27,50%	1.949	0	27,50%	0	-1.691	27,50%	-465	5.398	27,50%	1.484
		3,90%	277		3,90%	0		3,90%	-67		3,90%	210
<b>Totale</b>	<b>8.953</b>		<b>2.801</b>							<b>6.883</b>		<b>2.153</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>-10.305</b>		<b>-2.511</b>							<b>-10.191</b>		<b>-2.561</b>
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte differite:</b>	<b>-33.986</b>	<b>27,50%</b>	<b>-9.346</b>							<b>-26.895</b>	<b>27,50%</b>	<b>-7.396</b>
		4,82%	-46								4,82%	-46
		3,90%	-9								3,90%	-13
<b>Perdite fiscali riportabili a nuovo escluse dalla determinazione delle imp.diff.ant.</b>	<b>-95.474</b>	<b>27,50%</b>	<b>-26.255</b>							<b>-105.851</b>	<b>27,50%</b>	<b>-29.109</b>

(\*) Rettifiche che non 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 2014.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio consolidato al 31 dicembre 2014:

- 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, 17 marzo 2015

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione  
Fabrizio Prete

Il Dirigente preposto alla redazione  
dei documenti contabili societari  
Marco Speretta

L'Amministratore Delegato  
Roberto Busso