

Bit Market Services

Informazione Regolamentata n. 0134-60-2015	Data/Ora Ricezione 13 Novembre 2015 20:06:18	MTA
--	--	-----

Societa' : GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

Identificativo : 65848

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : GABETTIN01 - Speretta

Tipologia : IRAG 03; IROS 04

Data/Ora Ricezione : 13 Novembre 2015 20:06:18

Data/Ora Inizio : 13 Novembre 2015 22:20:08

Diffusione presunta

Oggetto : Il Cda approva il resoconto intermedio di gestione consolidato al 30 settembre 2015

Testo del comunicato

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

ANCHE IL TERZO TRIMESTRE 2015 CONFERMA UN EBITDA POSITIVO

**EBITDA SERVIZI AL 30 SETTEMBRE 2015
PARI A 1,3 MILIONI DI EURO**

**IN RECUPERO L'EBIT RISPETTO A SETTEMBRE 2014 GRAZIE
ALLA MIGLIORE QUALITA' DEL CREDITO**

**VIA LIBERA ALL'AUMENTO DI CAPITALE NPL
PER UN MILIONE DI EURO
RISERVATO ALLE BANCHE CREDITRICI
NELL'AMBITO DELL'ACCORDO DI RISTRUTTURAZIONE**

- **Positivo EBITDA servizi pari ad euro 1,3 milioni;**
- **Positivo EBITDA per entrambe le linee di business: euro 1,2 milioni sia per Agency che per Technical Services;**
- **Migliorati gli incassi operativi con conseguenti minori necessità di accantonamenti per svalutazioni crediti che portano ad un EBIT in ripresa rispetto all'esercizio precedente**
- **Il risultato lordo consolidato evidenzia una perdita di 3,3 milioni di euro in ripresa rispetto a quello del 30 settembre 2014 normalizzato dei benefici non ricorrenti;**
- **Deliberato aumento di capitale NPL per euro 1,0 milioni riservato alle banche come previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.**

Milano, 13 novembre 2015 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato i dati consolidati al 30 settembre 2015 che mostrano un EBITDA positivo dell'attività di servizi per euro 1,3 milioni rispetto a quello di euro 2,3 milioni realizzato al 30 settembre 2014.

*"Nel corso dei primi nove mesi del 2015 – commenta il Presidente **Fabrizio Prete** – sono proseguite le azioni previste dal Piano Strategico 2013-2016, che tuttavia continuano a scontare un ritardo dovuto soprattutto alle condizioni del mercato immobiliare, che non registra ancora una piena ripresa ipotizzata invece nel Piano già a partire dall'esercizio precedente. Ciò nonostante i dati consuntivi al 30 settembre 2015 evidenziano ricavi in crescita e un miglioramento dell'Ebit di 0,5 milioni di euro rispetto al 30 settembre 2014, grazie anche alla riduzione dei costi fissi di struttura operata in questi anni. Gli aumenti di capitale avviati, previsti dall'Accordo di Ristrutturazione sottoscritto con gli Istituti di Credito, ci consentiranno di rafforzare ancora di più la struttura patrimoniale del Gruppo aumentando le risorse a disposizione per implementare lo sviluppo del business".*

*"Continuiamo incessantemente a lavorare per consolidare il rilancio del Gruppo – commenta l'Amministratore Delegato **Roberto Busso** – e sono molto soddisfatto dei risultati sinora raggiunti, in particolare dal settore Technical Services (+15%). Abbiamo aperto nuovi uffici di Gruppo che ci consentono di essere capillarmente presenti sul territorio nazionale non solo con la rete di agenzie in franchising ma offrendo tutti i nostri servizi che coprono l'intera filiera immobiliare. Guardiamo*

sempre con interesse a nuovi scenari e a nuovi business, cercando di farci trovare pronti a soddisfare le richieste di un mercato immobiliare in continua evoluzione”.

Al 30 settembre 2015 l'EBITDA della linea di business *Agency* risulta pari ad euro 1,2 milioni, rispetto ad euro 2,8 milioni del 30 settembre 2014, soprattutto a seguito del minor risultato dell'attività in franchising mitigato da minori svalutazioni di crediti, avendo migliorato la qualità della rete. Nel complesso si registra pertanto un risultato in crescita.

La linea di business *Technical Services* registra un EBITDA positivo di euro 1,1 milioni, in crescita rispetto a quello di euro 0,6 milioni del 30 settembre 2014, evidenziando un continuo miglioramento dei margini operativi di Abaco, grazie all'incremento dei ricavi a parità di costi di struttura e consolidando i risultati sempre positivi di Patrigest.

I costi della capogruppo risultano complessivamente pari ad euro 1,0 milioni, in riduzione rispetto ad euro 1,1 milioni del 30 settembre 2014.

Al 30 settembre 2015 l'EBIT del Gruppo risulta negativo per euro 3,0 milioni, in miglioramento di 0,5 milioni rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

Al 30 settembre 2015 il risultato economico lordo del Gruppo Gabetti risulta negativo per euro 3,3 milioni rispetto a quello negativo di euro 1,9 milioni realizzato al 30 settembre 2014, che includeva una plusvalenza non ricorrente di euro 1,9 milioni iscritta nei proventi finanziari del 2014 al netto della quale si conferma il miglioramento espresso a livello di EBIT.

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

AGENCY

L'attività di *Agency* comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il franchising immobiliare (con circa n. 900 contratti di affiliazione sottoscritti) al 30 settembre 2015 ha complessivamente evidenziato un EBITDA di euro 1.167 mila, rispetto a quello di euro 2.776 mila realizzato alla fine dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

In crescita il fatturato della rete diretta complessivamente del 12% (ricavi pari ad euro 5.319 mila rispetto ad euro 4.760 mila del 30 settembre 2014) non ancora in linea con le attese, seppur in forte recupero nel corso del terzo trimestre. Cresce soprattutto in modo significativo il portafoglio incarichi, con particolare riferimento ai settori "Corporate" e "Frazionamenti e Cantieri" che dovrebbe permettere una ulteriore crescita dei risultati. Nel settore del franchising immobiliare, si sono registrati come previsto minori ricavi (euro 5.281 mila rispetto ad euro 6.222 mila del 30 settembre 2014) a seguito della razionalizzazione della rete avvenuta nel corso degli ultimi due anni, interamente compensati da minori accantonamenti per svalutazioni di crediti.

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di *Agency* al 30 settembre 2015 è pari ad euro 10.483 mila, in crescita dell'11% rispetto ad euro 9.454 mila del 30 settembre 2014, principalmente a seguito di maggiori investimenti pubblicitari a sostegno dello sviluppo del business.

Nel terzo trimestre 2015 l'attività di *Agency* ha evidenziato un EBITDA di euro 909 mila, in crescita rispetto a quello di euro 799 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 3.908 mila, superiori rispetto ad euro 3.305 mila del terzo trimestre 2014 mentre i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 3.268 mila, in lieve crescita rispetto ad euro 3.073 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

TECHNICAL SERVICES

Al 30 settembre 2015 la linea di business *Technical Services* ha evidenziato un EBITDA di euro 1.132 mila, in crescita rispetto ad euro 601 mila del 30 settembre 2014.

Patrigest ha confermato una marginalità positiva ed in ulteriore miglioramento, sebbene abbia risentito a livello di fatturato della rotazione attesa di alcuni incarichi di esperto indipendente, resa più complessa a seguito della penalizzante evoluzione della normativa di riferimento.

Avendo terminato nel corso del 2014 il processo di risanamento, Abaco nei primi nove mesi del 2015 ha evidenziato una crescita del volume dei ricavi, con una struttura di costi fissi sostanzialmente invariata. Nonostante il ritardo di alcune attività previste a Piano si incrementano i ricavi prevalentemente nelle divisioni Property e Facility Management, che iniziano a beneficiare di importanti contratti ricorrenti. I ritardi si riferiscono invece prevalentemente alle attività verso le Istituzioni Finanziarie ed in particolare nel settore delle perizie sui mutui dove sono già stati sottoscritti contratti rilevanti con alcune delle principali banche italiane, che andranno a regime entro la fine dell'anno e produrranno volumi importanti a partire dal 2016. Prosegue infine l'attività legata allo sviluppo del progetto Condominio che dopo poco più di un anno di attività, al 30 settembre 2015, ha finalizzato circa 100 contratti di affiliazione in franchising delle reti Gabetti Condominio, Professionecasa Condominio e Grimaldi Condominio su tutto il territorio nazionale

I ricavi complessivi derivanti dall'attività di Technical Services al 30 settembre 2015 sono pari ad euro 10.593 mila, in crescita del 15% rispetto ad euro 9.246 mila realizzati nello stesso periodo dell'esercizio precedente, evidenziando una crescita del 24% per Abaco ed una lieve contrazione per Patrigest.

Nel corso del terzo trimestre 2015 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA di euro 417 mila, in leggera crescita rispetto a quello di euro 372 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi pari ad euro 3.400 mila, superiori ad euro 2.943 mila del terzo trimestre 2014.

Al 30 settembre 2015 i costi e le spese operative del settore Technical Services sono complessivamente pari ad euro 9.687 mila, in crescita del 10% rispetto ad euro 8.810 mila del 30 settembre 2014, a seguito della crescita del volume dei ricavi e del diverso mix tra Abaco e Patrigest che presentano incidenze di costi tra loro differenti. L'incremento dei costi risulta comunque meno che proporzionale alla crescita del volume dei ricavi, con conseguente miglioramento delle marginalità.

Nel corso del terzo trimestre del 2015 i costi e le spese operative sono pari ad euro 2.996 mila, in crescita rispetto ad euro 2.632 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, sempre in misura meno che proporzionale rispetto all'andamento del volume dei ricavi.

ALTRI BUSINESS

Al 30 settembre 2015 il settore Altri Business, esclusivamente riferito all'attività residuale di gestione dei mutui non performing direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997, ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 366 mila, in sostanziale allineamento con il risultato negativo di euro 337 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel corso del terzo trimestre 2015 l'EBITDA del settore Altri Business ha evidenziato un risultato negativo di euro 126 mila, rispetto a quello negativo di euro 18 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, principalmente per minori proventi di mora incassati.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI

Al 30 settembre 2015 si registra una riduzione del 28% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammontano ad euro 3,9 milioni, rispetto ad euro 5,4 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si evidenziano: (i) ammortamenti per euro 2,0 milioni (comprensivi dell'ammortamento del goodwill allocato ad asset della CGU Tree Real Estate per euro 1,3 milioni) in riduzione del 6% rispetto al 30 settembre 2014; (ii) svalutazioni di crediti commerciali per euro 1,7 milioni, inferiori del 44% rispetto ad euro 3,1 milioni del 30 settembre 2014, con particolare riferimento al settore del franchising immobiliare che ha beneficiato della scelta di risolvere nel corso del 2014 numerosi contratti ritenuti non più idonei in relazione alle tempistiche di pagamento; (iii) accantonamenti per rischi diversi per euro 0,2 milioni in linea con il 30 settembre 2014.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La voce proventi ed oneri finanziari al 30 settembre 2015 risulta negativa per euro 0,4 milioni, rispetto al saldo positivo di euro 1,5 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente che includeva una plusvalenza non ricorrente per euro 1,9 milioni derivante dalla valutazione al fair value del Prestito Obbligazionario Convertendo emesso nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 settembre 2015 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, inclusivo della perdita lorda del periodo di euro 3.297 mila, risulta pari ad euro 5.793 mila (euro 9.147 mila al 31 dicembre 2014), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 415 mila (euro 160 mila al 31 dicembre 2014) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 6.208 mila (euro 9.307 al 31 dicembre 2014).

Il patrimonio netto della Capogruppo risulta pari ad euro 10.720 mila (euro 13.508 mila al 31 dicembre 2014), a fronte di un capitale sociale sottoscritto e versato di euro 14.500 mila.

Posizione Finanziaria Netta

Al 30 settembre 2015 l'indebitamento netto del Gruppo Gabetti ammonta ad euro 23,1 milioni (euro 19,6 milioni al 31 dicembre 2014), composto per euro 29,7 milioni da debiti a medio/lungo termine (incluso il Prestito Obbligazionario Convertendo per euro 8,3 milioni) e per euro 0,9 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 7,5 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

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 "Altri Business" descritta nelle pagine precedenti), al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società.

Nel corso dei primi nove mesi dell'esercizio 2015 si è evidenziato un assorbimento complessivo di liquidità di euro 3,2 milioni, in linea con le attese, che prevedevano uscite per pagamento di fornitori necessari allo sviluppo di tutte le attività operative delle diverse linee di business, superiori rispetto agli incassi previsti nel periodo.

Al 30 settembre 2015 le linee di credito concesse dal sistema bancario disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 ammontano in linea capitale ad euro 22,3 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito ed euro 0,25 milioni di crediti chirografari, al di fuori dell'Accordo di Ristrutturazione.

Al 30 settembre 2015 l'indebitamento finanziario netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. è pari ad euro 26,7 milioni (euro 23,7 milioni al 31 dicembre 2014), composto per euro 26,1 milioni da debiti a medio/lungo termine (incluso il Prestito Obbligazionario Convertendo per euro 8,3 milioni), per euro 4,7 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 4,1 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti. Anche tali valori includono euro 7,8 milioni di debiti chirografari verso le banche di categoria A – NPL.

Nel corso dei primi nove mesi dell'esercizio 2015 si è evidenziato un assorbimento di liquidità per euro 2,7 milioni (comprensivo di necessità finanziarie anche delle società controllate assistite dalla Capogruppo), inclusivo di euro 0,4 milioni di uscite non ricorrenti relative alla chiusura del processo di riorganizzazione previsto nel Piano Strategico 2013-2016, di euro 0,2 milioni di uscite fiscali e di euro 0,3 milioni riferito al pagamento di oneri finanziari previsti dall'Accordo di Ristrutturazione 2013.

Entro la fine dell'anno il Gruppo Gabetti completerà il proprio rafforzamento patrimoniale e finanziario attraverso la chiusura di un ulteriore aumento di capitale di euro 3 milioni e la conseguente conversione del Prestito Obbligazionario del valore nominale di euro 10 milioni, oggi iscritto al fair-value di euro 8,3 milioni, da parte degli Istituti di Credito sottoscrittori.

Alla data di approvazione del Resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2015, in base a quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, non vi sono covenant, negative pledges o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e lo stesso non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

Prestito Obbligazionario Convertendo Gabetti

Ai sensi del Regolamento del Prestito "Convertendo Gabetti 2014-2023", alla data di rilevamento del 30 giugno 2015 si è verificato uno degli eventi di conversione previsti dallo stesso (rapporto tra PFN consolidata di Gabetti e PN consolidato di Gabetti superiore a 3,0x) e pertanto secondo le modalità previste nel Regolamento, avverrà la conversione obbligatoria del Prestito Convertendo di euro 10 milioni in azioni ordinarie di Gabetti Property Solutions S.p.A..

Sempre come previsto dal Regolamento del Prestito Convertendo, la conversione dello stesso in azioni Gabetti avverrà solamente laddove Gabetti Property Solutions S.p.A. abbia deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale di euro 3 milioni e che tale aumento sia stato interamente sottoscritto e versato.

Si rileva che in data 20 giugno 2013 il socio di controllo Marfin S.r.l., direttamente o tramite persone giuridiche dalla stessa controllate o, anche congiuntamente ad essa, tramite soggetti terzi dalla stessa nominati, ha assunto l'impegno all'integrale sottoscrizione e liberazione della quota dell'aumento di capitale derivante dai diritti di opzione ad essa spettanti e della eventuale ulteriore intera quota che dovesse restare inoptata.

La chiusura dell'aumento di capitale sociale di euro 3 milioni e la successiva conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo sono attese entro fine anno, permettendo così il rafforzamento patrimoniale e finanziario per il Gruppo Gabetti previsto nel Piano di Ristrutturazione.

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 3.191 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 242 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

Nel mese di settembre 2015 sono pervenuti alla Società e al Gruppo, nell'ambito dell'attività ordinaria, alcuni solleciti relativi alle posizioni scadute sopra evidenziate. Si segnala, altresì, una posizione conflittuale avviata da un creditore di Abaco Team S.p.A. ma oggetto di contestazione da parte della Società.

Non si segnalano sospensioni di servizi.

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

Nel corso dei primi nove mesi del 2015 sono proseguite le azioni previste dal Piano Strategico 2013-2016, che tuttavia continuano a scontare, così come già evidenziato per l'esercizio 2014, un ritardo dovuto soprattutto alle condizioni del mercato immobiliare, che non registra ancora una piena ripresa ipotizzata invece nel Piano già a partire dall'esercizio precedente.

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

Per tali ragioni l'EBITDA servizi al 30 settembre 2015 è risultato in ritardo rispetto agli obiettivi di Piano, anche nel suo Worst Case scenario, con minori volumi di ricavi operativi parzialmente compensati dall'abbassamento dei costi di struttura.

Nel settore Agency – rete diretta, nonostante i ricavi siano risultati inferiori rispetto alle attese, nell'aspettativa di una generale e completa ripresa del mercato immobiliare, l'attività di riorganizzazione delle linee produttive ha permesso un significativo abbassamento dei costi di struttura e del relativo livello di break-even. Nel settore Agency – franchising immobiliare, a seguito della riorganizzazione qualitativa della rete avvenuta nel 2014, i dati consuntivi al 30 settembre 2015 hanno evidenziato un fatturato e dei margini inferiori alle attese, seppur con i primi benefici nei termini di minori necessità di accantonamenti per svalutazioni dei crediti.

Nel settore Technical Services, prosegue positivamente l'attività di valutazione immobiliare svolta da Patrigest, con volumi di fatturato inferiori alle attese (soprattutto a seguito di cambiamenti non prevedibili nella normativa di riferimento) ma con buoni livelli di margini, mentre in Abaco si conferma in netto recupero la marginalità in termini percentuali, già oggi superiori alle attese, che porterà importanti effetti positivi al crescere del fatturato, grazie anche alle previsioni di nuove fonti di ricavo (quali ad esempio l'amministrazione e gestione condominiale).

Tali circostanze non hanno inficiato ed allo stato non si prevede comunque possano inficiare il rispetto di quanto previsto nell'Accordo di Ristrutturazione 2013 con gli Istituti di Credito Finanziatori.

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

L'eventuale mancato raggiungimento anche solo di parte dei risultati previsti potrebbe avere effetti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo, allo stato non prevedibili sulla base delle informazioni disponibili.

Tali effetti risulteranno mitigati anche tenuto conto del prossimo aumento di capitale da euro 3 milioni e della susseguente prevista conversione in equity del Prestito Obbligazionario di euro 10 milioni, così come indicato nel precedente paragrafo "Prestito Obbligazionario Convertendo Gabetti".

CONTINUITA' AZIENDALE

Il Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015, è stato predisposto utilizzando il presupposto della continuità aziendale, a seguito del riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti già raggiunto a partire dall'esercizio precedente.

Resta comunque importante il costante monitoraggio dell'implementazione di tutte le attività previste nel Piano Strategico 2013-2016 in quanto un eventuale andamento negativo, non in linea con le attese, potrebbe portare effetti potenzialmente pregiudizievoli per la continuità aziendale, non prevedibili alla luce della attuale situazione economico, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Tali effetti risulteranno mitigati anche tenuto conto del prossimo aumento di capitale da euro 3 milioni e della susseguente prevista conversione in equity del Prestito Obbligazionario di euro 10 milioni, così come indicato nel precedente paragrafo "Prestito Obbligazionario Convertendo Gabetti".

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Aumento di capitale in opzione di massimi euro 3 milioni e conversione del Prestito Obbligazionario

In data 30 ottobre 2015 si è conclusa l'offerta in opzione agli azionisti ed ai portatori delle obbligazioni convertende della Società delle azioni ordinarie rivenienti dall'aumento di capitale a pagamento e in via scindibile, deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 5 dicembre 2013 e in data 7 ottobre 2015, in attuazione della delega ad esso conferita, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, dall'Assemblea Straordinaria del 28 giugno 2013 nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Durante il periodo di offerta in opzione, iniziato il 12 ottobre 2015 e conclusosi il 30 ottobre 2015, sono stati esercitati n. 16.033.793 diritti di opzione e sono state quindi sottoscritte n. 939.218 azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. di nuova emissione, per un controvalore complessivo di Euro 885.870,37.

All'esito dell'offerta in Borsa dei diritti di opzione inoptati, sono stati esercitati n. 3.699.959 diritti inoptati e sono state quindi sottoscritte n. 216.734 azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. di nuova emissione, per un controvalore complessivo di Euro 204.423,51

Le residue n. 2.024.400 azioni ordinarie non sottoscritte ad esito dell'asta dell'inoptato per un controvalore pari ad Euro 1.909.414,08 saranno sottoscritte, sulla base degli impegni di garanzia assunti e già resi noti al mercato, dall'azionista di controllo Marfin S.r.l.. L'ammontare dell'aumento di capitale in opzione di Euro 3 milioni verrà pertanto interamente sottoscritto e liberato.

Una volta eseguito l'aumento di capitale in opzione, si darà corso all'aumento a servizio della conversione del Prestito Obbligazionario "Convertendo Gabetti 2014-2023" per complessivi massimi euro 9.999.999,76, di cui massimi euro 7.000,00 da imputarsi a capitale e massimi euro 9.992.999,76 a titolo di sovrapprezzo, mediante emissione di massime n. 10.602.205 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso, aventi le stesse caratteristiche di quelle in circolazione, con godimento regolare, sulla base del rapporto di conversione.

Aumento di capitale relativo ai crediti NPL (Non Performing Loans)

In data 13 novembre 2015 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato un'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013 relativo ai crediti NPL (Non Performing Loans) e riservato in sottoscrizione agli Istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di eseguire parzialmente tale aumento di capitale sociale per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di euro 1.016.000 (di cui massimi euro 90.001,66 a capitale e massimi euro 925.998,34 a sovrapprezzo), mediante emissione di massime n. 396.875 azioni ordinarie aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ad un prezzo di emissione per azione di euro 2,56.

Per effetto degli impegni assunti in data 20 giugno 2013 dagli Istituti di credito nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, tale tranche dell'aumento di capitale verrà interamente sottoscritta dalle Banche mediante utilizzo di parte dei crediti chirografari di categoria A vantati verso la Società. Si prevede l'esecuzione di tale tranche di aumento di capitale entro la fine dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

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

Nell'esercizio 2015, il proseguimento di tutte le attività sviluppate dal Management dovrebbe permettere un positivo andamento a livello di Ebitda. Il risultato netto d'esercizio, sul quale incidono ancora effetti di ammortamenti ed accantonamenti, è invece previsto ancora negativo.

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2014:

- In data 05/02/2015 la partecipazione in Wikire S.r.l detenuta da Abaco Team S.p.A. si è ridotta al 70% a seguito dell'aumento di capitale a pagamento, integralmente sottoscritto da Antlia Software S.r.l., per complessivi euro 207.400 (capitale e sovrapprezzo);

- In data 27/03/2015 la partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta da Abaco Team S.p.A. si è ridotta al 64,40% a seguito degli aumenti di capitale a pagamento riservati al sig. Pietro Pellizzari per un importo di nominali euro 2.142,86 e alla società Digital Magics S.p.A. per un importo di nominali euro 3.571,43;
- In data 30/06/2015 Abaco Team S.p.A. ha acquistato una quota di nominali euro 10.000,00, pari al 50% del capitale sociale, di NPLs RE_Solutions S.r.l. e a seguito di tale acquisto Abaco Team S.p.A. è divenuta socio unico di NPLs RE_Solutions S.r.l.. La società viene quindi consolidata integralmente.
- In data 01/09/2015 è stata costituita da Gabetti Property Solutions S.p.A. la società Gabetti Services S.r.l. La Società ha per oggetto l'attività di agenzia nel settore del commercio e così, in particolare e tra l'altro, per la commercializzazione di contratti di fornitura di luce, gas, telefonia, ict e prodotti e servizi connessi.

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

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

Per ulteriori informazioni :

Contatti generali Investor relations:

Investor Relator - Marco Speretta

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

e-mail: investor.relations@gabetti.it

Contatti con la stampa:

Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali

Marco Fraquelli – Daniele Pinosa – Francesco Clovis

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.62499908

e-mail: fraquelli@segrp.it; pinosa@segrp.it; clovis@segrp.it

**

Allegati:

- conto economico consolidato di sintesi
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
- dettaglio rapporti con parti correlate

GRUPPO GABETTI				
CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI				
(Dati in migliaia di Euro)	III TRIMESTRE		PRIMI NOVE MESI	
	01.07.2015 30.09.2015	01.07.2014 30.09.2014	01.01.2015 30.09.2015	01.01.2014 30.09.2014
AGENCY				
Ricavi da attività di agency	3.908	3.305	10.600	10.982
Altri proventi	269	567	1.050	1.248
Costi e spese operative	-3.268	-3.073	-10.483	-9.454
EBITDA AGENCY - (A)	909	799	1.167	2.776
TECHNICAL SERVICES				
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	3.400	2.943	10.593	9.246
Altri proventi	13	61	226	165
Costi e spese operative	-2.996	-2.632	-9.687	-8.810
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	417	372	1.132	601
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (C)	-304	-249	-1.004	-1.080
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	1.022	922	1.295	2.297
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-126	-18	-366	-337
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	896	904	929	1.960
Ammortamenti	-661	-689	-1.956	-2.071
Accantonamenti	-94	-233	-185	-246
Svalutazioni	-621	-1.180	-1.742	-3.095
TOTALE AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-1.376	-2.102	-3.883	-5.412
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-480	-1.198	-2.954	-3.452
Proventi ed oneri da partecipazioni	0	0	-6	-2
Proventi finanziari	-24	31	13	2.049
Oneri finanziari	-152	-137	-429	-557
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-176	-106	-422	1.490
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-656	-1.304	-3.376	-1.962
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	35	20	79	59
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-621	-1.284	-3.297	-1.903

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2015	31.12.2014
Crediti finanziari (quota a breve)	4.623	5.083
Debiti per imposte sul reddito	0	-83
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	12.116	9.898
Capitale netto di funzionamento	16.739	14.898
Crediti finanziari	0	18
Imposte anticipate e differite	2.569	2.561
Immobilizzazioni immateriali nette	15.515	16.901
Immobilizzazioni materiali nette	653	778
Partecipazioni	0	8
Altre attività	170	172
Altri titoli	97	97
Attività (passività) fisse nette	19.004	20.535
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.982	-2.043
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	29.261	28.890
<i>Coperto da:</i>		
Debiti finanziari a breve termine	845	826
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-7.531	-10.697
Debiti finanziari a medio/lungo termine	29.739	29.454
Indebitamento finanziario netto	23.053	19.583
Capitale e riserve di terzi	415	160
Patrimonio netto del Gruppo	5.793	9.147
Totale	29.261	28.890

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 30/09/2015								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società consociate								
Marcegaglia spa	-	378	-	-	442	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	14	-	6	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	17	-	11	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	376	-	-	411	3	-	-
Totale consociate	-	754	-	31	853	20	-	-
TOTALE	-	754	-	31	853	20	-	-
Totale Consolidato	7.687	25.146	30.584	12.320	22.403	16.515	88	383
Percentuale su totale Gruppo	0%	3%	0%	0%	4%	0%	0%	0%

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse con parti correlate durante i primi nove mesi dell'esercizio da parte della Capogruppo:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/09/2015								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.	5.290	895		209	667	192	45	
Tree Real Estate S.r.l.	3.825	442		39	210		57	
Gabetti Agency S.p.A.	12.948	3.511		133	738	400	118	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		242	4.089		211			37
Patrigest S.p.A.		629	4		330		759	1
Gabetti Franchising Agency S.r.l.		2.472		2	271			
Grimaldi Franchising S.p.A.		487			150			
Professionecasa S.p.A.		863		12	222			
Wikire S.r.l.		70			17			
Npls Re_Solutions S.r.l.		14			7			
Gabetti Services S.r.l.		1			1			
Totale controllate	22.063	9.626	4.093	395	2.824	592	979	38
Società consociate								
Canonici Salvatore				14		6		
Marcegaglia Buildtech srl		48			30			
Totale consociate	-	48	-	14	30	6	-	-
TOTALE	22.063	9.674	4.093	409	2.854	598	979	38
Totale Gabetti Property Solutions Spa	25.127	10.107	30.820	2.281	2.872	2.696	993	388
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	88%	96%	13%	18%	99%	22%	99%	10%

Fine Comunicato n.0134-60

Numero di Pagine: 14