

# Bit Market Services

Informazione Regolamentata n. 0134-11-2016	Data/Ora Ricezione 24 Marzo 2016 20:45:11	MTA
--	---	-----

Societa' : GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

Identificativo : 71486

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : GABETTIN01 - Speretta

Tipologia : IRED 02; IRAG 01

Data/Ora Ricezione : 24 Marzo 2016 20:45:11

Data/Ora Inizio : 24 Marzo 2016 22:40:22

Diffusione presunta

Oggetto : Il Cda approva il progetto di bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2015

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

**APPROVATO IL BILANCIO SEPARATO E CONSOLIDATO 2015:  
EBITDA CONSOLIDATO SERVIZI POSITIVO PER 1,4 MILIONI**

**CONFERMA DEI RISULTATI OPERATIVI POSITIVI  
PER TUTTE LE LINEE DI BUSINESS**

**COMPLETATO IL PROCESSO DI RAFFORZAMENTO PATRIMONIALE  
E FINANZIARIO DEL GRUPPO**

**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DEL GRUPPO  
PARI AD EURO 8,8 MILIONI IN MIGLIORAMENTO  
RISPETTO AD EURO 19,6 MILIONI DI FINE 2014**

**CONVOCATA ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI PER IL 28/29 APRILE 2016**

- Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 1,4 milioni a conferma della raggiunta stabilità dell'inversione di tendenza;
- Positivo l'EBITDA di entrambe le linee di business: Agency per euro 1,6 milioni e Technical Services per euro 1,1 milioni;
- Forte riduzione delle svalutazioni crediti con particolare riferimento all'attività del franchising immobiliare a seguito del miglioramento qualitativo delle reti;
- Risultato netto consolidato pari ad euro -6,2 milioni, rispetto a quello di euro -4,2 milioni dell'esercizio precedente, in miglioramento normalizzando il risultato da elementi positivi e negativi non ricorrenti che incidono differenzialmente per circa euro 3,7 milioni;
- Chiusi nell'esercizio tutti gli aumenti di capitale previsti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, comprensivi della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo per nominali euro 10 milioni;
- Convocata Assemblea degli Azionisti al 28 aprile 2016 in prima convocazione ed al 29 aprile 2016 in seconda.

Milano, 24 marzo 2016 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato il progetto di bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2015.

Si evidenzia un EBITDA consolidato positivo dell'attività di servizi per euro 1,4 milioni, rispetto al risultato di euro 2,9 milioni dell'esercizio 2014, sostanzialmente a seguito della scelta di risolvere nel corso del 2014 numerosi contratti di franchising non performanti, che peraltro hanno portato a minori necessità di svalutazione dei crediti con un effetto compensativo a livello di EBIT, che risulta pertanto in linea con il 2014.

Tale risultato conferma l'avvenuto *turn around* da parte del Gruppo.

I minori ricavi dell'attività di franchising sono compensati dall'incremento dei volumi dell'attività dell'Agency diretta e dei *Technical Services*, che hanno portato di conseguenza a maggiori costi operativi rispetto all'esercizio precedente, che beneficiava peraltro di componenti positive non ricorrenti per euro 0,9 milioni.

Il dettaglio delle voci componenti il risultato dell'esercizio 2015 evidenzia un miglioramento operativo rispetto al 2014, in quanto comprende maggiori accantonamenti per rischi diversi per euro 0,4 milioni e non include gli effetti positivi non ricorrenti di cui sopra.

In particolare, si sottolinea che l'esercizio 2015 è comprensivo degli oneri relativi alla transazione chiusa nel primo trimestre 2016 con i fallimenti *Tree Finance S.r.l. in liquidazione* e *UBH – United Business Holding S.p.A.* per euro 0,9 milioni (incluse le spese legali).

*“I risultati che emergono al 31 dicembre confermano la bontà delle strategie intraprese – dichiara **Fabrizio Prete**, Presidente del Gruppo. Anche nel 2015 abbiamo evidenziato un EBITDA positivo, incrementando il volume dei ricavi operativi in un contesto di mercato che, con particolare riferimento al settore Residenziale, ha confermato i segnali di miglioramento registrati nel 2014, con un andamento invece ancora altalenante nel settore degli Usi diversi che continua ad evidenziare andamenti differenti nei suoi diversi settori. In tale contesto stiamo continuando a rafforzare la nostra posizione di leadership sul mercato immobiliare, che ci vede protagonisti come full service provider”.*

*“Sono soddisfatto dei risultati raggiunti da tutte le nostre linee di business - commenta l'amministratore delegato **Roberto Busso** – e del positivo e rinnovato clima che si respira all'interno del Gruppo e delle nostre reti in franchising. Abbiamo avuto oltre 2 mila partecipanti nella Convention nazionale di Rimini. Stiamo proseguendo con entusiasmo nel processo di evoluzione da “agente immobiliare” a “consulente immobiliare” quale elemento principale della strategia di sviluppo del Gruppo e delle nostre reti. Abbiamo incrementato nel 2015 i nostri fatturati con particolare riferimento ad Abaco ed all'Agency diretta. Forti della nostra storia e della costante capacità di innovazione nel mercato dei servizi immobiliari puntiamo a consolidare il marchio Gabetti come leader di mercato, sviluppando la nostra presenza anche attraverso uffici territoriali di Gruppo in grado di offrire localmente tutti i servizi integrati d'intermediazione immobiliare ed i servizi tecnici a supporto”.*

A livello delle singole linee di *business*, al 31 dicembre 2015, l'EBITDA Agency risulta pari ad euro 1,6 milioni, rispetto ad euro 3,5 milioni dell'esercizio precedente, soprattutto a seguito del minor risultato dell'attività in franchising, non ancora compensato dallo sviluppo dei nuovi *business*, che stanno crescendo, seppur più lentamente rispetto alle attese. Non ancora a regime anche l'attività della rete diretta, che dispone comunque di un portafoglio incarichi in continua crescita ed ha in *pipeline* interessanti operazioni in tutte le sue linee di *business*.

La linea di *business* Technical Services registra un EBITDA positivo di euro 1,1 milioni, in crescita rispetto al quello di euro 0,8 milioni del 31 dicembre 2014, evidenziando un continuo miglioramento dei margini operativi di *Abaco*, grazie al forte incremento dei ricavi operativi e consolidando i risultati sempre positivi di *Patrigest*.

I costi della capogruppo sono risultati complessivamente pari ad euro 1,3 milioni, in leggera riduzione rispetto ad euro 1,4 milioni del 31 dicembre 2014.

Al 31 dicembre 2015 si è evidenziato un risultato economico netto del Gruppo Gabetti, considerate perdite di competenza di terzi per euro 0,1 milioni, negativo per euro 6,2 milioni rispetto a quello negativo di euro 4,2 milioni realizzato al 31 dicembre 2014.

Normalizzati gli effetti derivanti dalla contabilizzazione IAS del Prestito Obbligazionario Convertendo per complessivi euro 2,4 milioni e tenuto conto degli effetti positivi non ricorrenti presenti nell'EBITDA 2014 per euro 0,9 milioni e di maggiori accantonamenti straordinari per rischi diversi nel 2015 per euro 0,4 milioni, il risultato economico netto del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2015 ha evidenziato un andamento in miglioramento rispetto al 2014.

Il progetto di bilancio separato presenta invece una perdita netta di 4,1 milioni di euro rispetto alla perdita di circa 1,0 milioni di euro dell'esercizio precedente.

## **AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI**

Al 31 dicembre 2015 si registra una riduzione del 22% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammontano ad euro 6,1 milioni, rispetto ad euro 7,8 milioni dell'esercizio precedente, principalmente a seguito di svalutazioni di crediti commerciali per euro 2,4 milioni, inferiori del 45% rispetto ad euro 4,3 milioni del 31 dicembre 2014, con particolare riferimento al settore del franchising immobiliare (minori accantonamenti per euro 1,7 milioni), che ha beneficiato della scelta di risolvere nel corso del 2014 numerosi contratti ritenuti non più idonei in relazione alle tempistiche di pagamento.

## **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

La voce proventi ed oneri finanziari al 31 dicembre 2015 risulta negativa per euro 0,8 milioni, rispetto al saldo positivo di euro 1,3 milioni dell'esercizio precedente che includeva una plusvalenza non ricorrente per euro 1,9 milioni derivante dalla valutazione alla *fair value* del Prestito Obbligazionario Convertendo emesso nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione.

A seguito della conversione dello stesso, avvenuta in data 14 dicembre 2015, sono stati inoltre iscritti a conto economico oneri finanziari per euro 0,4 milioni, quale differenza tra il *fair-value* dell'aumento di capitale alla data di conversione ed il valore contabile derivante dal rientro del Prestito Obbligazionario Convertendo alla stessa data sulla base del criterio del costo ammortizzato.

## **STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

### **Patrimonio Netto**

Al 31 dicembre 2015 il patrimonio netto consolidato del Gruppo risulta pari ad euro 15.457 mila (euro 9.147 mila al 31 dicembre 2014), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 370 mila (euro 160 mila al 31 dicembre 2014) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 15.827 mila (euro 9.307 al 31 dicembre 2014). L'incremento del patrimonio netto è imputabile alla chiusura di tutte le operazioni sul capitale previste nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

Il patrimonio netto della Capogruppo al 31 dicembre 2015 è invece pari ad euro 22.042 mila, a fronte di un capitale sociale sottoscritto e versato pari ad euro 14.510 mila.

### **Posizione Finanziaria Netta**

Al 31 dicembre 2015 l'indebitamento netto del Gruppo Gabetti ammonta ad euro 8,8 milioni (euro 19,6 milioni al 31 dicembre 2014), composto per euro 19,8 milioni da debiti a medio/lungo termine e per euro 0,8 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 11,8 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 6,6 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.

Al netto del debito chirografario di categoria A, di cui sopra, si evidenzia pertanto che al 31 dicembre 2015 l’indebitamento netto residuo del Gruppo Gabetti, riferito all’attività *core* dei Servizi, risulta pari ad euro 2,2 milioni.

L’indebitamento finanziario del Gruppo, nel corso dell’esercizio 2015, si è ridotto a seguito degli interventi sul capitale previsti nell’Accordo di ristrutturazione, anche comprensivi della conversione del Prestito Obbligazionario Convertendo.

Al 31 dicembre 2015 le linee di credito residue concesse dal sistema bancario, disciplinate nell’ambito dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 ammontano in linea capitale ad euro 20,5 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Al di fuori dell’Accordo di Ristrutturazione, di cui sopra, il Gruppo dispone inoltre di euro 0,2 milioni di linea di credito chirografario.

Al 31 dicembre 2015 l’indebitamento netto della Società ammonta ad euro 14.095 mila (euro 23.740 mila al 31 dicembre 2014), composto per euro 16.344 mila da debiti a medio/lungo termine e per euro 4.663 mila da debiti a breve termine, al netto di euro 6.912 mila di liquidità e crediti finanziari correnti.

Anche tali valori comprendono un importo di euro 6.650 mila di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A – NPL.

\*\*\*

In base a quanto previsto nell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, non vi sono *covenant*, *negative pledges* o altre clausole sull’indebitamento della società e del Gruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l’utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e lo stesso non prevede alcuna limitazione all’operatività ordinaria di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

### **Posizioni debitorie scadute**

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 3.237 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 178 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. Si segnala che risulta pendente un giudizio ordinario instaurato a seguito di opposizione a decreto ingiuntivo emesso nei confronti del Gruppo di importo complessivo non significativo. Non si segnalano sospensioni di servizi.

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

Il Piano Strategico 2013-2016 basa i propri presupposti sullo sviluppo dell'attività *core* del Gruppo dell'intermediazione immobiliare, comprensiva dell'attività del *franchising* immobiliare (*Agency*) e di erogazione di servizi tecnici a supporto degli operatori del settore immobiliare (*Technical Services*), prevedendo un'ulteriore razionalizzazione della struttura del Gruppo ed una riduzione dei costi fissi, anche a seguito di alcune rivisitazioni del modello di *business*, con un significativo abbassamento del livello di *break-even* sul fatturato ed una conseguente sensibile riduzione del profilo di rischio del Gruppo, con l'obiettivo di rendere più snella e flessibile la struttura dei costi.

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

Le previsioni alla base del Piano Strategico 2013-2016 si basavano, infatti, su un mercato 2013 stabile rispetto a quello del 2012 e su una decisa ripresa delle transazioni a partire dal 2014 mentre a consuntivo si è registrato un ulteriore calo nel volume e nel valore delle transazioni immobiliari nel 2013 (-8,9% a livello complessivo rispetto al 2012) con primi timidi segnali di miglioramento nel 2014 (+1,8% a livello complessivo rispetto al 2013), confermati poi nel corso del 2015, che ha evidenziato una crescita complessiva del 4,7% del volume delle transazioni su base annua (con riferimento al settore *Residenziale*, al contrario di un mercato ancora non stabile ed altalenante nel settore degli *Usi diversi*).

Di fatto, l'andamento del mercato immobiliare nel periodo 2013- 2015 ha pertanto evidenziato un ritardo di oltre due anni rispetto alle previsioni sottese al Piano Strategico 2013-2016 elaborato dal *Management*.

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 (iniziata solamente nella seconda metà del 2015 l'attività nel settore *Loan*).

Per le ragioni sopra evidenziate, anche al 31 dicembre 2015 l'EBITDA servizi pari ad euro 1,4 milioni è risultato in ritardo rispetto agli obiettivi di Piano, anche nel suo *Worst Case* scenario, pari ad euro 4,8 milioni, con minori volumi di ricavi operativi parzialmente compensati dall'abbassamento dei costi di struttura.

Tale circostanza non ha inficiato ed allo stato non si prevede comunque possa inficiare il rispetto di quanto previsto nell'Accordo di Ristrutturazione 2013 con gli Istituti di Credito Finanziatori, grazie anche ad un indebitamento finanziario netto al 31 dicembre 2015 pari ad euro 8,8 milioni, inferiore rispetto al target di euro 13,8 milioni previsto nel Piano *Worst Case*, grazie ad una riduzione più significativa del debito chirografario di categoria A *NPL* per euro 1,8 milioni (conversioni in capitale del debito) ed al maggior *cash-flow* operativo generato.

Con riferimento al Gruppo, nonostante alcuni ritardi nelle linee operative, sopra evidenziati, con minori volumi di ricavi conseguenti il differente andamento del mercato immobiliare (decisamente peggiore rispetto alle previsioni di Piano), l'attività di ristrutturazione effettuata dal *management* ha consentito una significativa riduzione dei costi fissi di struttura, permettendo di raggiungere già a partire dalla fine esercizio 2013 il *turn-around* a livello di risultato operativo.

Nel settore *Agency – rete diretta*, l'attività di riorganizzazione delle linee produttive ha permesso di raggiungere un margine in sostanziale allineamento con le previsioni del Piano *Worst Case*, confermando pertanto la possibilità di raggiungere in questo settore gli obiettivi target, confidando anche nella piena ripresa dell'andamento del mercato immobiliare e creditizio.

Relativamente al settore *Agency – franchising immobiliare*, completata l'attività di semplificazione organizzativa, nel corso del 2014 sono stati risolti numerosi contratti di affiliazione ritenuti dalla Società non più vantaggiosi da un punto di vista economico/finanziario e non più allineati agli standard qualitativi previsti nel Piano Strategico 2013-2016. I dati consuntivi hanno pertanto evidenziato un fatturato e dei margini inferiori alle attese, seppur con i primi significativi benefici in termini di minori necessità di accantonamenti per svalutazioni dei crediti. A seguito delle importanti modifiche organizzative sopra descritte, il *Management* ha aggiornato il Piano 2013-2016 delle società che svolgono l'attività del *franchising*, in modo particolare estendendo l'orizzonte temporale dello stesso all'esercizio 2020, al fine di monitorare nel medio periodo l'andamento delle attività in base ai nuovi scenari strategici.

Nel settore *Technical Services* è positivamente proseguita l'attività di valutazione immobiliare svolta da *Patrigest*, con volumi di fatturato inferiori alle attese (soprattutto a seguito di significativi cambiamenti imprevisi nella normativa di riferimento) ma con buoni livelli di margini, comunque superiori alle previsioni del Piano *Worst Case*.

In *Abaco*, invece, completato il radicale cambiamento del modello di *business*, i ricavi e le marginalità assolute restano non ancora in linea con le previsioni del Piano *Worst Case*, scontando il ritardo nell'avvio di alcune attività (perizie su mutui *retail* verso il mondo bancario e gestione dei *non performing loans* di terzi). Si conferma tuttavia in netto recupero la marginalità in termini percentuali, che porterà importanti effetti positivi al crescere del fatturato. Nell'ipotesi di un recupero di mercato e del consolidamento dell'avvio, con volumi importanti, dell'attività nei confronti delle Istituzioni Finanziarie, il *Management* è impegnato per l'avvicinamento degli obiettivi minimi *target* del Piano 2013-2016, che al momento appaiono comunque difficili da raggiungere.

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.

## **CONTINUITÀ' AZIENDALE**

Il bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 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 ed anche tenuto conto della chiusura avvenuta nel corso del 2015 dell'aumento di capitale Soci di euro 3 milioni e della conversione in *equity* del Prestito Obbligazionario Convertendo di euro 10 milioni.

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

In data 29 febbraio 2016 si è tenuta a Roma la convention nazionale di *Professionecasa* alla quale hanno partecipato oltre n. 400 consulenti ed operatori appartenenti a tale brand.

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Grazie all'impegno degli Azionisti e delle Banche creditrici, che con la sottoscrizione degli Aumenti di capitale hanno permesso il riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo, la Società potrà affrontare il mercato (che mostra i primi segnali di ripresa) avendo come riferimento l'avvicinamento degli obiettivi *target* minimi previsti nel Piano Industriale puntando a consolidare il marchio Gabetti e rafforzando il suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

Nell'esercizio 2016, il proseguimento di tutte le attività sviluppate dal *Management* dovrebbe permettere una ulteriore crescita dei risultati operativi, già ritornati stabilmente positivi a partire dal 2013. Il risultato netto d'esercizio, sul quale incidono ancora effetti di ammortamenti ed accantonamenti, è invece ancora previsto negativo.

### **Convocazione assemblea**

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti il giorno 28 aprile 2016, in prima convocazione e, ove necessario, in seconda convocazione il giorno 29 aprile 2016, con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31 dicembre 2015 di Gabetti Property Solutions S.p.A., Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Relazione sulla Remunerazione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

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

In allegato vengono esposte le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo dell'esercizio 2015.

### **Area di consolidamento**

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

- 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;
- In data 27/10/2015 la partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta da Abaco Team S.p.A. si è ridotta al 63,76% a seguito degli aumenti di capitale a pagamento riservati alla società Proximm S.p.A. per un importo di nominali euro 721,50.



Gli aumenti di capitale in Wikire S.r.l. riservati a Antlia Software S.r.l., Pietro Pellizzari e Digital Magics S.p.A. sono stati effettuati al fine di includere nella compagine sociale il team di soggetti strategici già originariamente parte integrante del progetto.

\*\*\*

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

\*\*\*

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

\*\*\*

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

**Per ulteriori informazioni :**

**Contatti generali Investor relations:**

**Investor Relator - Marco Speretta**

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

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

**Contatti con la stampa:**

**Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali**

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

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.624999.1

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

**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 31 dicembre 2015
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2015
- situazione patrimoniale e conto economico della Capogruppo al 31 dicembre 2015
- dettaglio rapporti con parti correlate al 31 dicembre 2015
- rendiconto finanziario consolidato e della Capogruppo al 31 dicembre 2015

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	2015	2014
<b>AGENCY</b>		
Ricavi da attività di agency	14.271	14.571
Altri proventi	1.465	1.806
Costi e spese operative	-14.156	-12.902
<b>EBITDA AGENCY - (A)</b>	<b>1.580</b>	<b>3.475</b>
<b>TECHNICAL SERVICES</b>		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	15.315	13.167
Altri proventi	319	227
Costi e spese operative	-14.497	-12.565
<b>EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)</b>	<b>1.137</b>	<b>829</b>
<b>COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>-1.340</b>	<b>-1.417</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>1.377</b>	<b>2.887</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-493</b>	<b>-263</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>884</b>	<b>2.624</b>
Ammortamenti	-2.628	-2.777
Accantonamenti	-1.081	-667
Svalutazioni	-2.392	-4.349
<b>TOTALE AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-6.101</b>	<b>-7.793</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-5.217</b>	<b>-5.169</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-6	-2
Proventi finanziari	20	2.052
Oneri finanziari	-794	-736
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-780</b>	<b>1.314</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-5.997</b>	<b>-3.855</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>-325</b>	<b>-422</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-6.322</b>	<b>-4.277</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>132</b>	<b>109</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>-6.190</b>	<b>-4.168</b>

**GRUPPO GABETTI**

**DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA**

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Crediti finanziari (quota a breve)	4.414	5.083
Debiti per imposte sul reddito	0	-83
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	8.589	9.898
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>13.003</b>	<b>14.898</b>
Crediti finanziari	0	18
Imposte anticipate e differite	2.371	2.561
Immobilizzazioni immateriali nette	15.014	16.901
Immobilizzazioni materiali nette	640	778
Partecipazioni	0	8
Altre attività	181	172
Altri titoli	97	97
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>18.303</b>	<b>20.535</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.136	-2.043
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
<b>Capitale investito al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>24.670</b>	<b>28.890</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	801	826
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-11.757	-10.697
Debiti finanziari a medio/lungo termine	19.799	29.454
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>8.843</b>	<b>19.583</b>
Capitale e riserve di terzi	370	160
Patrimonio netto del Gruppo	15.457	9.147
<b>Totale</b>	<b>24.670</b>	<b>28.890</b>

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

**STATO PATRIMONIALE**  
(valori in Euro)

	<b>ATTIVITA'</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	<b>19.790</b>	<b>27.877</b>
2	Immobilizzazioni immateriali	<b>162.018</b>	<b>214.255</b>
3	Partecipazioni	<b>11.030.577</b>	<b>11.101.599</b>
4	Attività per imposte differite	<b>1.374.316</b>	<b>1.578.630</b>
5	Altre attività a lungo termine	<b>15.926</b>	<b>12.915</b>
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>12.602.627</b>	<b>12.935.276</b>
	<b>Attività correnti</b>		
6	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	<b>10.358.246</b>	<b>11.972.982</b>
7	Altri crediti finanziari a breve termine	<b>24.762.879</b>	<b>23.515.195</b>
8	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	<b>3.833.867</b>	<b>3.799.080</b>
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>38.954.992</b>	<b>39.287.257</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>51.557.619</b>	<b>52.222.533</b>

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

**STATO PATRIMONIALE**

(valori in Euro)

<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>		<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Capitale sociale e riserve</b>			
9	Capitale sociale	14.510.000	14.500.000
10	Sovraprezzo azioni	13.858.346	1.152.493
10	Altre riserve	-1.274.742	-1.089.836
10	Utili/perdite a nuovo	-982.813	-28.605
	Utili/perdite del periodo	-4.068.541	-1.025.662
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>22.042.250</b>	<b>13.508.390</b>
<b>Passività non correnti</b>			
11	Debiti finanziari a lungo termine	16.343.805	26.003.235
12	Passività per imposte differite	349	0
13	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	463.012	472.389
14	Fondi a lungo termine	4.500.000	4.500.000
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>21.307.166</b>	<b>30.975.624</b>
<b>Passività correnti</b>			
15	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	3.539.038	3.175.912
16	Debiti finanziari a breve termine	4.663.065	4.562.607
17	Fondi rischi ed oneri	6.100	0
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>8.208.203</b>	<b>7.738.519</b>
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>51.557.619</b>	<b>52.222.533</b>

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

**CONTO ECONOMICO**  
(valori in Euro)

		Anno 2015	Anno 2014
	<b>Attività continue</b>		
18	Ricavi	3.814.577	2.844.382
19	Altri proventi	95.390	170.032
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>3.909.967</b>	<b>3.014.414</b>
20	Costo del personale	2.715.434	2.371.932
21	Ammortamenti	134.519	118.825
22	Costi per servizi	2.304.569	1.758.904
23	Altri costi operativi	1.085.517	501.954
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>6.240.039</b>	<b>4.751.615</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-2.330.072</b>	<b>-1.737.201</b>
24	Proventi finanziari	1.069.621	3.360.008
25	Oneri finanziari	736.205	671.011
26	Valutazione di attività finanziarie	-1.870.000	-1.886.746
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-3.866.656</b>	<b>-934.950</b>
27	Imposte sul reddito	-201.885	-90.712
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>-4.068.541</b>	<b>-1.025.662</b>

## Rapporti con parti correlate

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

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2015

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società consociate</b>								
Marfin srl	-	37	-	-	37	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	16	-	8	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	21	-	15	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	15	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	353	-	-	545	3	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	20	-	-	20	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	287	-	-	523	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	4	-	-	4	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	20	-	-	20	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	-	<b>726</b>	-	<b>37</b>	<b>1.164</b>	<b>26</b>	-	-
<b>TOTALE</b>	-	<b>726</b>	-	<b>37</b>	<b>1.164</b>	<b>26</b>	-	-
<b>Totale Consolidato</b>	<b>7.492</b>	<b>23.770</b>	<b>20.600</b>	<b>14.565</b>	<b>31.359</b>	<b>23.415</b>	<b>141</b>	<b>733</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>0%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

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

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2015

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.	5.506	1.200		291	889	196	61	
Tree Real Estate S.r.l.	3.843	699			279		75	
Gabetti Agency S.p.A.	12.336	3.602		382	984	533	156	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		285	4.101		286			50
Patrigest S.p.A.		712	4		440		759	1
Gabetti Franchising Agency S.r.l.		1.990			362			
Grimaldi Franchising S.p.A.		490			200			
Professionecasa S.p.A.		859		141	296			
Wikire S.r.l.		82			22			
Npls Re_Solutions S.r.l.		12			10			
Gabetti Services S.r.l.		4			3			
<b>Totale controllate</b>	<b>21.685</b>	<b>9.935</b>	<b>4.105</b>	<b>814</b>	<b>3.771</b>	<b>729</b>	<b>1.051</b>	<b>51</b>
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				16		8		
Marcegaglia Buildtech S.r.l.		12			30			
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>30</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>21.685</b>	<b>9.947</b>	<b>4.105</b>	<b>830</b>	<b>3.801</b>	<b>737</b>	<b>1.051</b>	<b>51</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>24.763</b>	<b>10.358</b>	<b>21.007</b>	<b>3.539</b>	<b>3.910</b>	<b>3.390</b>	<b>1.070</b>	<b>736</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>88%</b>	<b>96%</b>	<b>20%</b>	<b>23%</b>	<b>97%</b>	<b>22%</b>	<b>98%</b>	<b>7%</b>

I dati includono gli effetti del consolidato fiscale non disponibili alla data del comunicato del 29 gennaio 2016



## GRUPPO GABETTI

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Nota	01.01.2015 31.12.2015	01.01.2014 31.12.2014
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		-6.190	-4.168
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-27	2.628	2.835
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-33	6	2
- Accantonamento svalutazione crediti	10-29	2.334	3.943
- Plusvalenza derivante dalla valutazione al <i>fair value</i> del POC		0	-1.961
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	30-31	592	331
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	18	93	124
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	19-23	-326	-1.253
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	15	210	-14
- Diminuzione (aumento) disponibilità liquide BU Investment (*)	-	0	0
- Diminuzione (aumento) delle rimanenze	-	0	0
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali	6-8-9-10-29	-600	-4.958
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>-1.253</b>	<b>-5.119</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	-525	-1.004
- - materiali	1	-77	7
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	4	2	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	7-11	636	-2.010
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>36</b>	<b>-3.007</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	16-22	-10.273	-21.978
- Aumenti di capitale soci	13-14	12.379	34.196
- Vendita diritti inoptati	13-14	205	212
- Storno plusvalenza cessione partecipazione		0	166
- Costi legati all'aumento di capitale dedicato	13-14	-59	-304
- Variazione di perimetro Wikire	13-14	-128	0
- Altre differenze di consolidamento	13-14	102	-99
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>2.226</b>	<b>12.193</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>1.009</b>	<b>4.067</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>7.670</b>	<b>3.603</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>8.679</b>	<b>7.670</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

Note **31.12.2015** **31.12.2014**

<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto		-4.069	-1.026
- Ammortamenti	1-2-21	135	119
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-26	1.870	1.887
- Plusvalenza derivante dalla valutazione al <i>fair value</i> del POC	23	0	-1.961
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	24-25	427	280
- Dividendi incassati	24	-760	-1.008
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	13	-9	45
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	14-17	6	-168
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	4-5-6	1.816	4.349
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	15	363	-1.964
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>-221</b>	<b>553</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-67	-101
- materiali	1-2	-7	-9
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3	-100	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	7	-2.947	-10.502
- Dividendi incassati	24	760	1.008
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>-2.361</b>	<b>-9.604</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	11-15	-9.986	-22.233
Aumento (diminuzione) capitale sociale sottoscritto e versato	9	12.320	33.893
Vendita diritti inoptati	10	205	212
Rettifiche IAS	10	69	37
Perdite attuariali su tfr imputate a patrimonio	10	9	-28
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>2.617</b>	<b>11.881</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>35</b>	<b>2.830</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>3.799</b>	<b>969</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>3.834</b>	<b>3.799</b>

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

- versamenti a titolo di copertura perdite delle società partecipate mediante rinuncia a crediti per Euro 1,7 milioni.

Fine Comunicato n.0134-11

Numero di Pagine: 19