



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0134-5-2017	Data/Ora Ricezione 13 Marzo 2017 17:01:31	MTA
---	---	-----

Societa' : GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

Identificativo : 86120

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : GABETTIN01 - Speretta

Tipologia : IRED 02; IRAG 01

Data/Ora Ricezione : 13 Marzo 2017 17:01:31

Data/Ora Inizio : 13 Marzo 2017 17:16:32

Diffusione presunta

Oggetto : Il Consiglio di Amministrazione approva il progetto di bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 31/12/2016

Testo del comunicato

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

**APPROVATO IL BILANCIO SEPARATO E CONSOLIDATO 2016:
EBITDA CONSOLIDATO SERVIZI POSITIVO PER 2,4 MILIONI
IN CRESCITA DEL 57% RISPETTO AL 2015**

**CONFERMA DEI RISULTATI OPERATIVI POSITIVI
PER TUTTE LE LINEE DI BUSINESS
CON RICAVI IN CRESCITA DEL 14% RISPETTO AL 2015**

**GABETTI, GRIMALDI E PROFESSIONECASA
INCREMENTANO LA LORO PRESENZA TERRITORIALE**

**INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO DEL GRUPPO
PARI AD EURO 7,6 MILIONI IN MIGLIORAMENTO
RISPETTO AD EURO 8,8 MILIONI DI FINE 2015**

CONVOCATA ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI PER IL 27/28 APRILE 2017

- Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 2.444 mila in crescita del 57% rispetto a quello di euro 1.553 realizzato al 31 dicembre 2015;
- Positivo l'EBITDA di tutte le linee di business: Agency per euro 1.594 mila e Technical Services per euro 1.377 mila;
- Ricavi operativi per euro 35,6 milioni, in crescita del 14% rispetto a quelli del 31 dicembre 2015 (+12% nell'Agency e +15% nei Technical Services);
- 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 -2,6 milioni, in recupero del 58% per euro 3,6 milioni rispetto ad euro -6,2 milioni realizzato al 31 dicembre 2015;
- Cash flow operativo positivo e PFN in miglioramento rispetto a fine 2015.
- Convocata Assemblea degli Azionisti al 27 aprile 2017 in prima convocazione ed al 28 aprile 2017 in seconda.

Milano, 13 marzo 2017 - 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 2016 che evidenziano un EBITDA positivo dell'attività servizi per euro 2,4 milioni, in crescita del 57% rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2015, confermando la stabilità raggiunta negli ultimi anni dei positivi risultati operativi.

A livello complessivo è proseguito lo sviluppo del volume dei ricavi operativi, al 31 dicembre 2016 pari ad euro 35,6 milioni, in crescita del 14% rispetto al 31 dicembre 2015.

Il periodo è risultato positivo anche sotto il profilo finanziario, con incassi superiori alla media e conseguenti minori necessità di svalutazione dei crediti. Anche l'EBIT di Gruppo al 31 dicembre 2016 è risultato in recupero del 48% rispetto a quello realizzato nell'esercizio precedente (euro -2,7 milioni rispetto ad euro -5,2 milioni), al netto di ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni.

“I risultati al 31 dicembre 2016 che presentiamo oggi al mercato – dichiara Fabrizio Prete, Presidente del Gruppo – hanno confermato il turn-around dei risultati operativi raggiunto negli ultimi anni grazie all’impegno di tutti i professionisti del Gruppo. I dati evidenziano infatti un’ulteriore crescita dei ricavi per tutte le linee di business, con margini operativi positivi – A livello finanziario si evidenziano inoltre incassi superiori alla media con conseguenti benefici in termini di minori necessità di svalutazione crediti e miglioramento della posizione finanziaria netta – Tutto questo ci permette di rafforzare ulteriormente il marchio Gabetti nel mercato, come leader nei servizi immobiliari. Stiamo progressivamente riducendo le perdite consolidate dovute all’ammortamento di investimenti fatti in passato e l’obiettivo è raggiungere presto un risultato netto positivo”.

“Non posso che essere soddisfatto dei risultati raggiunti nel 2016 da tutte le nostre linee di business - commenta l’Amministratore Delegato Roberto Busso – che hanno evidenziato una continua crescita dei ricavi operativi (anche al di sopra del già positivo andamento del mercato) sia nell’Agency che nei Technical Services, incrementando anche i portafogli incarichi in gestione che ci permetteranno di sviluppare ulteriormente i nostri volumi – Il Gruppo Gabetti ha consolidato la propria forza nel mercato, attraverso la crescita della presenza territoriale delle agenzie in franchising di “Gabetti”, “ProfessioneCasa” e “Grimaldi”, dimostrando la forte attrattività degli stessi nel mercato di riferimento, in aggiunta allo sviluppo degli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire localmente tutti i servizi integrati d’intermediazione immobiliare ed i servizi tecnici a supporto, incrementando le sinergie e portando le nostre competenze in ogni parte d’Italia”.

A livello delle singole linee di business, l’EBITDA Agency al 31 dicembre 2016 è stato pari ad euro 1,6 milioni, in linea rispetto a quello del 31 dicembre 2015, anche tenuto conto di un maggior assorbimento di costi della capogruppo per euro 0,4 milioni, al netto del quale la crescita è stata del 26%. Cresce per il secondo anno consecutivo la rete delle agenzie in *franchising* arrivando a nr. 945 zone contrattuali, con una variazione netta di nr. 59 zone rispetto a fine 2015, confermando l’inversione di tendenza verso una crescita sempre più importante. Sottoscritti nell’esercizio nr. 111 nuovi contratti di affiliazione, dimostrando l’attrattività dei nostri marchi nel mercato di riferimento.

L’EBITDA Technical Services è pari ad euro 1,4 milioni, in crescita del 5% rispetto a quello di euro 1,3 milioni realizzato nell’esercizio precedente, anche tenuto conto di un maggior assorbimento di costi della capogruppo per euro 0,2 milioni, al netto del quale la crescita sarebbe stata del 21%. Importante incremento dei volumi e delle marginalità di *Abaco*, che hanno più che compensato la significativa riduzione dei ricavi e dei margini in *Patrigest*, fortemente penalizzata nello sviluppo dell’attività di esperto indipendente conseguente ad un cambio normativo che ha reso questa attività incompatibile con gli altri *business* del Gruppo. Per tale ragione, lo scorso settembre è stato ceduto a terzi tale ramo di attività, con l’obiettivo di favorire lo sviluppo delle altre linee di *business* del Gruppo, puntando a riposizionare *Patrigest* nell’attività di valutazione e *advisory* in genere. Ulteriore crescita per *Abaco*, con ricavi operativi superiori del 26% rispetto al 31 dicembre 2015, grazie all’importante sviluppo nell’attività dei *Loans* e con contratti ricorrenti nell’*Audit* e nel *Property*. La struttura dei costi fissi sostanzialmente invariata ha conseguentemente portato importanti benefici in termini di marginalità.

I costi della capogruppo sono risultati complessivamente pari ad euro 0,5 milioni, in riduzione del 61% rispetto a quelli di euro 1,3 milioni del 31 dicembre 2015, a seguito del maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi *corporate* per euro 0,6 milioni, a fronte di un generale consolidamento dei costi fissi di struttura.

La voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni ammonta complessivamente ad euro 4,2 milioni, in riduzione del 31% rispetto ad euro 6,1 milioni del 31 dicembre 2015. In particolare si evidenziano minori svalutazioni di crediti commerciali per euro 1,2 milioni, inferiori del 48% rispetto al 31 dicembre 2015, con riferimento al miglioramento qualitativo delle reti in franchising ed ai buoni volumi di incassi nell’Agency diretta ed in *Abaco*.

Riduzione anche di euro 0,7 milioni negli accantonamenti per fondi rischi ed oneri diversi.

Gli oneri finanziari netti sono stati pari ad euro 0,3 milioni, in riduzione di euro 0,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2015 (che era comprensivo di euro 0,4 milioni di oneri legati alla valorizzazione al *fair-value* del Prestito Obbligazionario, poi convertito nell'esercizio) e tenuto conto del beneficio derivante dalla riduzione del debito bancario e dei tassi finanziari di riferimento.

Al 31 dicembre 2016 si evidenzia un risultato netto del Gruppo Gabetti pari ad euro -2,6 milioni, in miglioramento del 58% per euro 3,6 milioni rispetto al risultato di euro -6,2 milioni del 31 dicembre 2015, già considerate perdite di competenza di terzi per euro 0,3 milioni, a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

Anche il progetto di bilancio separato, che evidenzia un risultato di euro -0,9 milioni, conferma un significativo miglioramento rispetto al risultato di euro -4,1 milioni del 31 dicembre 2015.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2016 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 14.162 mila (euro 15.457 mila al 31 dicembre 2015), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 328 mila (euro 370 mila al 31 dicembre 2015) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 14.490 mila (euro 15.827 al 31 dicembre 2015).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo del risultato di periodo, risulta pari ad euro 22.361 mila (euro 22.042 mila al 31 dicembre 2015).

Posizione Finanziaria Netta

Al 31 dicembre 2016 l'indebitamento netto del Gruppo ammonta ad euro 7,6 milioni (euro 8,8 milioni al 31 dicembre 2015), composto per euro 17,7 milioni da debiti a medio/lungo termine e per euro 0,8 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 10,9 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 5,1 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 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 2016 l'indebitamento netto residuo del Gruppo Gabetti, riferito all'attività *core* dei Servizi, risulta pari ad euro 2,5 milioni.

Al 31 dicembre 2016 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti ammontano in linea capitale ad euro 18,6 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone di euro 0,1 milioni di linea di credito chirografario e di euro 0,5 milioni per crediti di firma.

Al 31 dicembre 2016 l'indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 12,7 milioni (euro 14,1 milioni al 31 dicembre 2015), composto per euro 14,5 milioni da debiti a medio/lungo termine e per euro 4,8 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 6,6 milioni di liquidità e crediti finanziari.

Anche tali valori comprendono un importo di euro 5,1 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A – NPL.

Alla data di approvazione del bilancio consolidato del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2016, 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. Si segnala che l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti non prevede alcuna limitazione all'operatività 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 2.989 mila, per effetto dell'ordinaria gestione del flusso incassi/pagamenti, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti. La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 310 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

L'attività connessa alla gestione del capitale circolante prosegue in modo regolare ed incassi e pagamenti avvengono in maniera ordinaria. Non vi sono nuove posizioni rilevanti o significative posizioni pendenti da segnalare e non si segnalano sospensioni di servizi.

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

Nel corso del 2016 sono proseguite le azioni previste dal Piano, che tuttavia hanno scontato, così come già evidenziato per gli esercizi precedenti, un ritardo dovuto soprattutto alle condizioni del mercato immobiliare, che ancora nel 2015 non aveva evidenziato una piena ripresa in tutti i settori (ipotizzata invece nel Piano già a partire da inizio 2014), con i primi segnali concreti di inversione di tendenza avvenuti solamente nel corso del 2016.

Di fatto, l'andamento del mercato immobiliare ha pertanto evidenziato un ritardo di oltre due anni rispetto alle previsioni sottese al Piano Strategico 2013-2016 elaborato dal *Management* che alla base delle sue previsioni prevedeva inoltre lo sviluppo di una significativa attività a favore delle Istituzioni Finanziarie, ad oggi non ancora sviluppata in misura rilevante rispetto alle attese (prime attività nel settore *Loan* iniziate solamente a partire dalla seconda metà del 2015) ed infine non scontava il penalizzante cambio della normativa nell'attività di esperto indipendente per *Patrigest*.

Per tali ragioni, l'EBITDA servizi, che, come noto, ha accumulato crescente ritardo nei diversi esercizi, al 31 dicembre 2016 è risultato pari ad euro 2,4 milioni attestandosi definitivamente ad un livello inferiore rispetto agli obiettivi di Piano, anche nel suo *Worst Case* scenario, pari ad euro 9,3 milioni, con minori volumi di ricavi operativi parzialmente compensati dal conseguente abbassamento dei relativi costi variabili ed anche dei costi fissi di struttura.

Tale circostanza non ha inficiato ed allo stato non si prevede possa comunque 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 2016 pari ad euro 7,6 milioni, inferiore invece rispetto al target di euro 12,5 milioni previsto nel Piano *Worst Case*, per effetto di una riduzione più significativa del debito chirografario di categoria A *NPL* (conversioni in capitale del debito) per euro 2,9 milioni ed al maggior *cash-flow* operativo generato per euro 2,0 milioni.

Terminata negli esercizi precedenti l'attività di riorganizzazione di tutte le linee di business, con un abbassamento dei costi di struttura e del relativo livello di *break-even*, il miglioramento della marginalità in termini percentuali porterà ulteriori effetti positivi al crescere del fatturato.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

A fine 2016, il Gruppo Gabetti attraverso la propria controllata *Tree Real Estate S.r.l.* ha costituito *MONETY S.r.l.*, società di mediazione creditizia, che permetterà al Gruppo di ritornare ad operare in via diretta in tali mercati, sfruttando al meglio le sinergie derivanti da un accordo in esclusiva con le nostre reti in franchising *Gabetti Franchising*, *Grimaldi* e *Professionecasa*.

Inoltre, nel mese di gennaio 2017 il Gruppo Gabetti sempre attraverso la propria controllata *Tree Real Estate S.r.l.* ha costituito con una quota di partecipazione al 60% *Professionecasa Milano S.r.l.* e *Professionecasa Torino S.r.l.* e con una quota di partecipazione del 70% *Professionecasa Roma S.r.l.*, con l'obiettivo di sviluppare delle agenzie modello, che siano punto di riferimento per gli affiliati della rete *Professionecasa*.

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 sembra evidenziare il consolidamento dei segnali di ripresa) avendo come riferimento la crescita dei risultati operativi, puntando a rafforzare ulteriormente il marchio Gabetti nel mercato, grazie al suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

Nell'esercizio 2017, il proseguimento di tutte le attività sviluppate dal *Management* dovrebbe pertanto 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, anche se in ulteriore miglioramento.

Convocazione assemblea

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti il giorno 27 aprile 2017, in prima convocazione e, ove necessario, in seconda convocazione il giorno 28 aprile 2017, con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31 dicembre 2016 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 espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 31 dicembre 2016.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2015:

- In data 09/02/2016 Gabetti Agency S.p.A. ha acquisito la residua partecipazione rappresentativa dello 0,003% del capitale sociale di Tree Real Estate S.r.l. per complessivi euro 500.
- In data 04/10/2016 la partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta da Abaco Team S.p.A. si è ridotta al 53,13% a seguito degli aumenti di capitale a pagamento riservati a Ligurcapital S.p.A. per un importo di nominali euro 7.215,01 (oltre a sovrapprezzo per un investimento complessivo pari a Euro 150.000), a F.G.Invest S.p.A. per un importo di nominali euro 2.405,01 (oltre a sovrapprezzo per un investimento complessivo pari a Euro 50.000), a Nicastro Giuseppe Massimo per un importo di nominali euro 2.405,00 (oltre a sovrapprezzo per un investimento complessivo pari a Euro 50.000) e a Massaro Fabio per un importo di nominali euro 2.405,00 (oltre a sovrapprezzo per un investimento complessivo pari a Euro 50.000).
- In data 30/12/2016 è stata costituita da Tree Real Estate S.r.l. la società Monety S.r.l.. la cui registrazione presso il Registro Imprese è avvenuta in data 02/01/2017. La Società ha per oggetto esclusivo l'attività di mediazione creditizia e così dunque la messa in relazione, anche attraverso attività di consulenza, di banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma.

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.

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. 02.624999.1

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

Allegati:

- conto economico consolidato di sintesi al 31 dicembre 2016
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2016
- situazione patrimoniale e conto economico della Capogruppo al 31 dicembre 2016
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 31 dicembre 2016
- rendiconto finanziario consolidato e della Capogruppo al 31 dicembre 2016

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	2016	2015
AGENCY		
Ricavi da attività di agency	16.066	14.271
Altri proventi	1.506	1.465
Costi e spese operative	-15.978	-14.156
EBITDA AGENCY - (A)	1.594	1.580
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	17.769	15.315
Altri proventi	267	319
Costi e spese operative	-16.659	-14.321
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	1.377	1.313
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (C)	-527	-1.340
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	2.444	1.553
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-993	-669
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	1.451	884
Ammortamenti	-2.552	-2.628
Accantonamenti	-382	-1.081
Svalutazioni	-1.251	-2.392
TOTALE AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-4.185	-6.101
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-2.734	-5.217
Proventi ed oneri da partecipazioni	0	-6
Proventi finanziari	8	20
Oneri finanziari	-339	-794
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-331	-780
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-3.065	-5.997
IMPOSTE SUL REDDITO	176	-325
RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-2.889	-6.322
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	302	132
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-2.587	-6.190

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2016	31.12.2015
Crediti finanziari (quota a breve)	3.543	4.414
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	8.462	8.589
Capitale netto di funzionamento	12.005	13.003
Imposte anticipate e differite	2.686	2.371
Immobilizzazioni immateriali nette	13.071	15.014
Immobilizzazioni materiali nette	575	640
Altre attività	195	181
Altri titoli	97	97
Attività (passività) fisse nette	16.624	18.303
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-2.029	-2.136
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	22.100	24.670
<i>Coperto da:</i>		
Debiti finanziari a breve termine	752	801
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-10.812	-11.757
Debiti finanziari a medio/lungo termine	17.670	19.799
Indebitamento finanziario netto	7.610	8.843
Capitale e riserve di terzi	328	370
Patrimonio netto del Gruppo	14.162	15.457
Totale	22.100	24.670

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STATO PATRIMONIALE
(valori in Euro)

	ATTIVITA'	31.12.2016	31.12.2015
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	69.977	19.790
2	Immobilizzazioni immateriali	101.928	162.018
3	Partecipazioni	11.809.577	11.030.577
4	Attività per imposte differite	1.374.316	1.374.316
5	Altri crediti finanziari lungo termine	54.700	0
6	Altre attività a lungo termine	32.053	15.926
	Totale attività non correnti	13.442.551	12.602.627
	Attività correnti		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	8.657.691	10.358.246
8	Altri crediti finanziari a breve termine	23.493.426	24.762.879
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	3.405.795	3.833.867
	Totale attività correnti	35.556.912	38.954.992
	TOTALE ATTIVO	48.999.463	51.557.619

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STATO PATRIMONIALE (valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2016	31.12.2015
	Capitale sociale e riserve		
10	Capitale sociale	14.600.000	14.510.000
11	Sovraprezzo azioni	8.542.766	13.858.346
11	Altre riserve	163.091	-1.274.742
11	Utili/perdite a nuovo	984	-982.813
	Utili/perdite del periodo	-946.096	-4.068.541
	Totale patrimonio netto	22.360.745	22.042.250
	Passività non correnti		
12	Debiti finanziari a lungo termine	14.479.074	16.343.805
13	Passività per imposte differite	0	349
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	465.534	463.012
15	Fondi a lungo termine	4.500.000	4.500.000
	Totale passività non correnti	19.444.608	21.307.166
	Passività correnti		
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	2.411.875	3.539.038
17	Debiti finanziari a breve termine	4.762.935	4.663.065
18	Fondi rischi ed oneri	19.300	6.100
	Totale passività correnti	7.194.110	8.208.203
	TOTALE PASSIVITA'	48.999.463	51.557.619

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO
(valori in Euro)

		Anno 2016	Anno 2015
	Attività continue		
19	Ricavi	4.463.243	3.814.577
20	Altri proventi	215.476	95.390
	Totale valore della produzione	4.678.719	3.909.967
21	Costo del personale	2.922.361	2.715.434
22	Ammortamenti	100.608	134.519
23	Costi per servizi	1.870.816	2.304.569
24	Altri costi operativi	437.337	1.085.517
	Totale costi della produzione	5.331.122	6.240.039
	Risultato operativo	-652.403	-2.330.072
25	Proventi finanziari	980.088	1.069.621
26	Oneri finanziari	183.050	736.205
27	Valutazione di attività finanziarie	-1.091.000	-1.870.000
	Risultato prima delle Imposte	-946.365	-3.866.656
28	Imposte sul reddito	269	-201.885
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	-946.096	-4.068.541

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 31/12/2016

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società consociate								
Marfin srl	-	305	-	-	313	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	16	-	8	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	21	-	14	-	-
Euro Energy Group srl	-	3	-	-	19	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	112	-	-	224	-	-	-
Albarella srl	-	122	-	-	101	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	19	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	130	-	-	236	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	12	-	-	24	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	59	-	-	118	-	-	-
Totale consociate	-	787	-	37	1.053	22	-	-
TOTALE	-	787	-	37	1.053	22	-	-
Totale Consolidato	6.709	22.922	18.477	13.683	35.157	25.420	139	288
Percentuale su totale Gruppo	0%	3%	0%	0%	3%	0%	0%	0%

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.

Di seguito il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/2016

	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.	4.906	949	-	7	1.088	12	50	-
Tree Real Estate S.r.l.	722	1.139	-	-	246	-	26	-
Gabetti Agency S.p.A.	14.754	4.234	-	345	1.135	548	137	-
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	-	475	4.243	-	341	-	-	41
Patrigest S.p.A.	-	474	4	-	451	-	759	-
Gabetti Franchising S.r.l.	-	406	-	-	680	-	-	-
Grimaldi Franchising S.r.l.	-	243	-	28	210	-	-	-
Professionecasa S.r.l.	-	157	-	221	268	-	-	-
Wikire S.r.l.	-	122	-	-	20	-	-	-
Npls Re_Solutions S.r.l.	-	6	-	4	10	-	-	-
Gabetti Services S.r.l.	-	6	-	-	10	-	-	-
Totale controllate	20.382	8.211	4.247	605	4.459	560	972	41
Società consociate								
Canonici Salvatore	-	-	-	16	-	8	-	-
Totale consociate	-	-	-	16	-	8	-	-
TOTALE	20.382	8.211	4.247	621	4.459	568	972	41
Totale Gabetti Property Solutions Spa	23.548	8.658	19.242	2.412	4.679	2.308	980	183
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	87%	95%	22%	26%	95%	25%	99%	22%

Nota : I dati includono gli effetti del consolidato fiscale non disponibili alla data del comunicato del 31 gennaio 2017

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Nota	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015 31.12.2015
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		-2.587	-6.190
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-26-28	2.560	2.628
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie		0	6
- Accantonamento svalutazione crediti	9-28	1.105	2.334
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	29-30	149	592
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	17	-107	93
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	18-22	151	-326
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	14	-43	210
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali	5-7-8-9-28	-1.458	-600
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		-230	-1.253
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	-424	-525
- - materiali	1	-130	-77
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity		0	2
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	6-10	783	636
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		230	36
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	15-21	-2.272	-10.273
- Aumenti di capitale soci	12-13	1.229	12.379
- Vendita diritti inoptati		0	205
- Costi legati all'aumento di capitale dedicato		0	-59
- Variazione di perimetro Wikire		0	-128
- Altre differenze di consolidamento	12-13	65	102
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		-978	2.226
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		-978	1.009
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		8.679	7.670
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		7.701	8.679

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

Note **31.12.2016** **31.12.2015**

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA

- Utile (perdita) netto		-946	-4.069
- Ammortamenti	1-2-22	101	135
- Altre svalutazioni delle immobilizzazioni immateriali	2-24	8	0
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-27	1.091	1.870
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	25-26	-38	427
- Dividendi incassati	25	-760	-760
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	14	3	-9
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	15-18	13	6
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	4-6-7	1.685	1.816
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	16	-1.128	363

A Flusso monetario netto dell'attività operativa		29	-221
---	--	-----------	-------------

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-30	-67
- materiali	1-2	-61	-7
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni		0	-100
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	5-8	-663	-2.947
- Dividendi incassati	25	760	760

B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		6	-2.361
---	--	----------	---------------

FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO

Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	12-17	-1.727	-9.986
Aumento (diminuzione) capitale sociale sottoscritto e versato	11	1.228	12.320
Vendita diritti inoptati		0	205
Rettifiche IAS	11	44	69
Perdite attuariali su tfr imputate a patrimonio	11	-8	9

C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		-463	2.617
--	--	-------------	--------------

D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		-428	35
--	--	-------------	-----------

E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		3.834	3.799
--	--	--------------	--------------

DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		3.406	3.834
--	--	--------------	--------------

Fine Comunicato n.0134-5

Numero di Pagine: 17