



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0092-7-2018	Data/Ora Ricezione 25 Febbraio 2018 20:52:51	MTA
---	--	-----

Societa' : GEQUITY S.p.A.  
Identificativo : 99382  
Informazione  
Regolamentata  
Nome utilizzatore : INVESVIN02 - Marconi  
Tipologia : 3.1  
Data/Ora Ricezione : 25 Febbraio 2018 20:52:51  
Data/Ora Inizio : 25 Febbraio 2018 20:52:51  
Diffusione presunta  
Oggetto : Comunicato stampa diffuso ai sensi dell'art.  
114, comma 5, D.Lgs N. 58/1998

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

## COMUNICATO STAMPA

### DIFFUSO AI SENSI DELL'ART. 114, COMMA 5, D.LGS N. 58/1998

Milano, 25 febbraio 2018 - Gequity S.p.A. (in seguito anche “Società” o “Emittente”), quotata sul mercato MTA di Borsa Italiana, ai sensi e per gli effetti dell’art. 114, comma 5, D.Lgs. n. 58/1998, in ottemperanza alle richieste di Consob, diffonde il presente comunicato al fine di meglio precisare le considerazioni svolte dagli Amministratori nella valutazione del *fair value* delle quote del Fondo Margot in occasione della redazione del bilancio d’esercizio e consolidato al 31 dicembre 2016 e del bilancio semestrale al 30 giugno 2017, entrambi riapprovati dal Consiglio di Amministrazione il 7 dicembre 2017.

- 1) Nella prima versione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2016, approvato il 14 aprile 2017 dal Consiglio di Amministrazione di Gequity allora in carica, il *fair value* delle quote del Fondo Margot (pari al 32% delle quote complessivamente emesse) era stato determinato avvalendosi anche di fonti esterne. Nello specifico, venne utilizzato l’indice BNPP REIM DTN, predisposto da BNP Paribas Real Estate, pubblicato il 3 aprile 2017, che evidenziava per i fondi immobiliari chiusi quotati italiani uno scostamento medio al 31 dicembre 2016 del 36,51% tra i prezzi di Borsa e il *net asset value* (NAV). Inoltre, la precedente gestione, nel 2015, conferì l’incarico ad un commercialista di individuare un potenziale acquirente per le quote del Fondo Margot, attività che si rivelò infruttuosa. A seguito di quanto sopra, i precedenti Amministratori decisero di attribuire alle quote del Fondo Margot un *fair value* dato dal NAV scontato del 36,51% (pari all’indice BNPP REIM più aggiornato).

I nuovi Amministratori, invece, nella redazione del nuovo progetto di bilancio al 31 dicembre 2016, successivamente approvato dall’Assemblea il 15 gennaio 2018, per la valutazione del *fair value* delle quote del Fondo Margot hanno utilizzato il NAV più recente disponibile sul mercato (quello del 30 giugno 2017), senza apportare alcuna rettifica, per le seguenti considerazioni:

- (i) il NAV viene stimato da un esperto indipendente nominato dalla Società di Gestione, il quale ha utilizzato il metodo DCF reddituale per la stima del valore degli immobili di Beinasco, Biella, Perugia e Savona, mentre ha utilizzato il metodo di trasformazione per valutare la cubatura residua esistente sull’immobile di Perugia;
- (ii) sono state esaminate le valutazioni predisposte dall’esperto indipendente al 30.6.2017, riscontrando che – nell’applicazione del metodo DCF – non sono stati utilizzati i canoni indicati nel contratto di locazione in essere, bensì quelli oggetto di rinegoziazione, più bassi di circa il 28% rispetto ai canoni attuali;

- (iii) con riferimento al compendio immobiliare residenziale di Castelletto di Branduzzo e al terreno di Roma, l'esperto indipendente, nella sua relazione al 31.12.2016, utilizzando il metodo di trasformazione, aveva stimato il valore di mercato essere rispettivamente pari ad Euro 537 mila ed Euro 3.917 mila; tuttavia, la Società di Gestione del Fondo, prudenzialmente, ha deciso di discostarsi rispetto a tali valori, al fine di tener conto delle offerte ricevute da soggetti interessati all'acquisto di tali beni: Euro 320 mila per Castelletto di Branduzzo ed Euro 2.500 mila per il terreno di Roma, così che il valore degli assets del Fondo Margot, al 31.12.2016 e al 30.6.2017, fosse in linea con le offerte di acquisto ricevute;
- (iv) l'esperto indipendente, nella sua relazione di stima al 31.12.2016 e al 30.6.2017, precisava e confermava quanto segue:  
*“il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività. [...] e indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in normali condizioni di mercato”*;
- (v) tale considerazione viene ripresa e confermata anche dalla Società di Gestione del Fondo; infatti nella relazione di gestione del Fondo al 31.12.2016 e al 30.6.2017, viene precisato *“la valutazione riflette sia la rinegoziazione dei canoni in via di definizione con Enel, sia le assumption più conservative in termini di canoni di mercato”*.
- (vi) alla luce di tutto quanto sopra, gli Amministratori di Gequity ritengono che il NAV stimato dall'esperto indipendente, nominato dalla Società di Gestione del Fondo, rifletta il valore di mercato degli assets inseriti all'interno del fondo;
- (vii) in applicazione dell'IFRS 13, paragrafo 29, è stato inoltre verificato che anche gli altri operatori di mercato (nello specifico l'istituto bancario che detiene la maggioranza delle quote del Fondo Margot), hanno valutato il *fair value* delle quote del Fondo Margot pari al NAV senza applicare nessuna rettifica;
- (viii) infine è stato considerato che l'incarico di vendita del 2015, conferito ad un commercialista, non rappresentava il canale più idoneo per individuare un acquirente delle quote di un fondo immobiliare chiuso non quotato; inoltre, nel 2015, l'Emittente aveva in corso un piano di ristrutturazione dei debiti *ex art. 182-bis L.F.*; pertanto in quel momento l'Emittente non si trovava in *“normali condizioni di mercato”*.

L'Emittente, nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, approvato dall'Assemblea del 15 gennaio 2018, ha indicato di non ritenere necessario provvedere alla cessione delle quote del Fondo Margot, in quanto la capacità finanziaria di operare nel presupposto della continuità aziendale deriva dal supporto fornito dall'azionista di maggioranza, HRD Italia S.r.l. (nel prosieguo anche “HRD”).

Infatti, negli ultimi 6 mesi, HRD ha effettuato versamenti in conto futuro aumento di capitale per Euro 800.000 in favore dell'Emittente, supporto che proseguirà anche per i successivi 12 mesi. L'effetto contabile di tali versamenti è stato il rafforzamento patrimoniale di Gequity, il cui patrimonio netto si è incrementato del medesimo importo.

Per quanto sopra esposto, nonché sulla base della presumibile evoluzione della gestione, si prevede che Gequity nei prossimi mesi uscirà dalla situazione *ex art. 2446* del codice civile.

2) Con riferimento agli immobili inseriti nel Fondo Margot, si forniscono i seguenti aggiornamenti:

(i) per la cessione del compendio immobiliare residenziale di Castelletto di Branduzzo, l'atto di vendita notarile, inizialmente fissato per il 17 gennaio 2018, è stato rinviato ad una prossima data, in accordo con le banche datrici di ipoteca;

(ii) proseguono gli incontri per la formalizzazione dell'accordo transattivo e cessione del terreno di Roma, ma considerata la complessità della negoziazione, che comporta anche la risoluzione dei contenziosi in corso, le negoziazioni sono in fase avanzata, sebbene allo stato non sia ancora possibile individuare una data per la cessione;

(iii) sono in corso di finalizzazione i nuovi contratti di locazione con il Gruppo Enel per gli immobili di Biella, Beinasco, Savona e Perugia. Tale negoziazione vedrà la riduzione dei canoni (anche a fronte del rilascio di alcuni spazi nell'immobile di Biella) ad Euro 1.300.000 (con una riduzione di circa il 28% rispetto ai canoni attuali) e il riconoscimento di un contributo su lavori effettuati dal conduttore di Euro 80.000 per anno per i primi 4 anni.

Si evidenzia che la suddetta rinegoziazione ha consentito di allungare la durata del contratto di locazione fino al 31 dicembre 2024.

La sottoscrizione dei nuovi contratti di locazione con il Gruppo Enel è subordinata alla rimodulazione del piano di ammortamento del contratto di finanziamento sottoscritto con un pool di banche (sul punto si informa che alla data del 31 dicembre 2017 l'indebitamento finanziario del Fondo era pari ad Euro 15,1 milioni). La Società di Gestione del Fondo si è attivata, quindi, per addivenire ad un accordo modificativo del contratto di finanziamento, la cui conclusione si stima possa avvenire nel primo semestre 2018.

Alla data del presente comunicato stampa, il Consiglio di Amministrazione di Gequity S.p.A. non è in possesso di ulteriori informazioni sul Fondo Margot, tali da poter modificare le proprie considerazioni in ordine alla valutazione del *fair value*.



Aggiornamenti circa la tempistica di approvazione del nuovo Piano strategico

Gli Amministratori esecutivi, con l'ausilio di consulenti esterni, hanno avviato i lavori per la predisposizione del piano strategico per i prossimi anni, tenendo conto anche di quanto riportato nel Documento di Offerta dell'OPA obbligatoria totalitaria lanciata da HRD sulle azioni Gequity. Nel Documento di Offerta viene indicato che l'intento di HRD è quello di cogliere le future opportunità di sviluppo e di crescita nel settore della formazione e dello sviluppo delle risorse umane. Gequity avrà, dunque, la possibilità di focalizzare la propria attività di holding nel settore della formazione, beneficiando dell'esperienza pluriennale maturata da HRD e, al contempo, rafforzarsi sotto il profilo patrimoniale e finanziario.

Nell'assunto che il piano strategico di HRD sia approvato dal suo organo amministrativo nel prossimo immediato futuro, allo stato è previsto che il piano strategico di Gequity sia di conseguenza finalizzato ed approvato dal proprio Consiglio di Amministrazione contemporaneamente alla predisposizione e approvazione del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, stimando di dare attuazione allo stesso nel secondo semestre 2018.

Il risultato finale sarà l'integrazione delle attività del Gruppo Gequity con quelle del Gruppo HRD.

\*\*\*\*

Le informazioni contenute nel presente comunicato stampa vengono fornite in ottemperanza alla richiesta di Consob del 21 febbraio 2018.

\*\*\*\*

*Gequity S.p.A., è una società quotata sul Mercato Telematico Azionario gestito da Borsa Italiana che svolge attività di investimento in partecipazioni in piccole e medie aziende quotate o a capitale privato.*

Per ulteriori informazioni scrivere a: Ufficio Investor Relations, [ir@gequity.it](mailto:ir@gequity.it)

Fine Comunicato n.0092-7

Numero di Pagine: 6