

RESOCONTO INTERMEDIO
DI GESTIONE AL
30 SETTEMBRE 2018



Dati societari

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale in Milano

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755711

<http://www.gabettigroup.com>

Dati legali

Capitale sociale deliberato Euro 23.129.249,56- sottoscritto e versato Euro 14.685.000,00

C.F. e Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza e Lodi n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.Iva. n. 03650800158

Investor Relator

Chief Operating Officer e Chief Financial Officer

Dr. Marco Speretta

E-mail: investor.relations@gabetti.it

Indice

Organi sociali	Pagina nr. 4
Cariche sociali e deleghe conferite	Pagina nr. 5
Struttura del Gruppo	Pagina nr. 7
Azionariato	Pagina nr. 8
Composizione del capitale sociale	Pagina nr. 8
Area di consolidamento	Pagina nr. 9
Principi contabili e criteri di valutazione	Pagina nr. 9
Conto economico consolidato di sintesi	Pagina nr.11
Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata	Pagina nr.12
Risultati consolidati e andamento delle aree di business	Pagina nr.13
Struttura patrimoniale e finanziaria	Pagina nr.20
Posizione finanziaria netta	Pagina nr.20
Accordo di ristrutturazione dei debiti	Pagina nr.22
Andamento rispetto alle previsioni di budget	Pagina nr.22
Rapporti con parti correlate	Pagina nr.23
Posizioni debitorie scadute	Pagina nr.24
Le Persone	Pagina nr.25
Avviamenti ed <i>impairment test</i>	Pagina nr.26
Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio	Pagina nr.26
Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione	Pagina nr.27
Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari	Pagina nr.29

Organi Sociali

Consiglio di Amministrazione

Presidente	Fabrizio Prete
Amministratore Delegato	Roberto Busso
Consigliere	Antonio Marcegaglia
Consigliere	Emma Marcegaglia
Consigliere	Patrizia Longhini
Consigliere (Amministratore indipendente)	Franco Carlo Papa

Collegio Sindacale

Presidente	Salvatore Canonici
Sindaco effettivo	Doriana Pirondini
Sindaco effettivo	Enrico Colantoni
Sindaco supplente	Cinzia Lui
Sindaco supplente	Roberto D'Ayala Valva

Società di Revisione

BDO Italia S.p.A. (*scadenza del mandato: approvazione bilancio al 31/12/2020*)

Comitato Controllo e Rischi

Presidente	Franco Carlo Papa Antonio Marcegaglia Patrizia Longhini
------------	---

Comitato Nomine e Politiche Retributive

Presidente	Emma Marcegaglia Antonio Marcegaglia Franco Carlo Papa
------------	--

Lead Independent Director

Franco Carlo Papa

Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi

Roberto Busso

Organismo di vigilanza (ex D.Lgs.n.231/2001)

Presidente	Stefano Putinati Salvatore Canonici Carolina Pasqualin
------------	--

Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

<i>Chief Operating Officer e Chief Financial Officer</i>	Marco Speretta
--	----------------

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2019. Il Collegio Sindacale resterà in carica fino all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Cariche sociali e Deleghe conferite

La firma sociale e la legale rappresentanza della Società di fronte ai terzi ed in giudizio spettano al Presidente del Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato anche separatamente e disgiuntamente l'uno dall'altro, nei limiti della delega loro conferita; ai sensi dell'art. 2384 Codice civile il potere di rappresentanza è generale.

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito al Presidente Fabrizio Prete tutti i poteri relativi alle aree del Personale, della Organizzazione e della Finanza da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa e all'Amministratore Delegato Roberto Busso tutti i poteri relativi alla gestione corrente dell'impresa, con specifico riferimento alla conduzione e allo sviluppo del Business della Società da esercitarsi con firma singola entro specifici limiti di spesa.

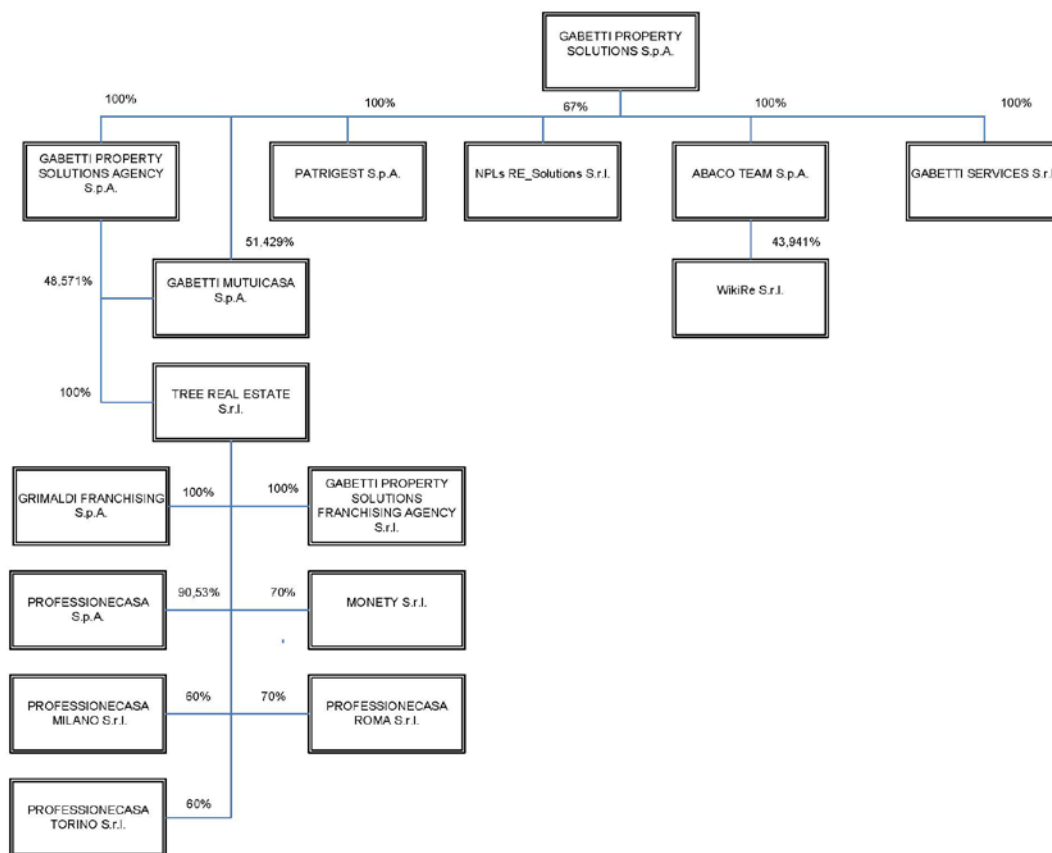
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta del Presidente e dell'Amministratore Delegato sempre entro determinati limiti di spesa.

Le decisioni e le operazioni che eccedono tali ulteriori limiti di spesa spettano al Consiglio di Amministrazione.

Restano di competenza del Consiglio di Amministrazione, le decisioni sulle seguenti materie:

- Modifica e rinnovo degli affidamenti bancari;
- Costituzione, rinnovo e scioglimento di Partnership e Joint Venture;
- Esame e approvazione di operazioni strategiche, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo e non esaustivo: (i) acquisti/cessioni e trasferimenti a qualunque titolo di partecipazioni che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione; (ii) approvazione di nuovi investimenti o disinvestimenti che superino i seguenti limiti di spesa: euro 2.500.000,00 per singola operazione;
- Esame e approvazione di operazioni straordinarie (per quanto di competenza dell'organo amministrativo);
- Consulenze strategiche, amministrative, fiscali, finanziarie, societarie e legali che superino i seguenti limiti di spesa: euro 100.000,00 per singola operazione.

Struttura del Gruppo al 30 settembre 2018



30 settembre 2018

Azionariato

Il prospetto che segue evidenzia il dettaglio dei soggetti che partecipano, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% al capitale sociale rappresentato da azioni con diritto di voto, secondo le risultanze del Libro Soci, integrate dalle comunicazioni ricevute ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998 e da altre informazioni a disposizione.

Dati al 12/11/2018	
Azionista	% di partecipazione su C.S. rappresentato da azioni con diritto di voto
FIN.MAR S.r.l. - indirettamente tramite Marcegaglia Investment S.r.l.	33,387%
UNICREDIT S.p.A. -direttamente	16,353%

Composizione del capitale sociale

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.685.000,00, suddiviso in numero 58.662.409 azioni ordinarie prive di valore nominale espresso.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dei primi nove mesi del 2018, risulta pari ad euro 21.935 mila (euro 22.646 mila al 31 dicembre 2017).

Azioni proprie

Al 30 settembre 2018 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento integrale non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2017. Con riferimento alla società Wikire S.r.l., consolidata con il metodo sintetico (*equity method*):

- Il Consiglio di Amministrazione di *Wikire S.r.l.* in data 30 aprile 2018, in forza di delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 26 luglio 2017, ha deliberato un aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 280.381,38 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata a:

	capitale	sovrapprezzo	totale
MASSIMO NICASTRO	2.587,15	47.603,54	50.190,69
PROXIMM S.p.A.	2.835,05	52.164,95	55.000,00
SANTAMBROGIO S.r.l.	515,46	9.484,54	10.000,00
CENTRO IMMOBILIARE S.r.l.	515,46	9.484,54	10.000,00
SPECIALISTI IMMOBILIARI S.r.l.	257,73	4.742,27	5.000,00
PLATINUM IMM. Di Saverio Franceschini	257,73	4.742,27	5.000,00
DOLCEVITA S.r.l.	257,73	4.742,27	5.000,00
ABACO TEAM S.p.A.	7.226,32	132.964,37	140.190,69

A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 11 giugno 2018, la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Abaco Team S.p.A.* è pari al 44,732%.

- In data 21 giugno 2018 si è chiusa l'esecuzione dell'aumento di capitale sociale di Wikire S.r.l. deliberato a favore di Pietro Pellizzari in data 19 marzo 2015.

A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 6 luglio 2018, la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Abaco Team S.p.A.* è pari al 43,941%.

Principi contabili e criteri di valutazione

I principi contabili ed i criteri di valutazione adottati per la redazione del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2018 rappresentano un elemento di raccordo e di continuità delle informazioni diffuse attraverso il bilancio consolidato di esercizio al 31 dicembre 2017, al quale si rimanda.

Con riferimento invece alla prima applicazione di IFRS 9 ed IFRS 15, segnaliamo rispettivamente quanto segue. Gli ambiti oggetto di impatto del nuovo principio IFRS 9 riguardano per Gabetti essenzialmente le attività finanziarie a breve termine ed in particolare la polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali Euro 4 milioni al 31 dicembre 2017, che sulla base dello IAS 39, era iscritta tra le attività finanziarie "available for sale" e valutata al "fair value" con variazioni rilevate a patrimonio netto. In sede di prima applicazione, tale attività permane valutata al "fair value" ma con variazioni a conto economico, in quanto appartenente alla nuova categoria residuale delle attività finanziarie "FVTPL"; ciò ha determinato, sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8, un beneficio nel conto economico comparativo del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2017 di Euro 36 mila ed un effetto di segno opposto nelle riserve di patrimonio netto al 31 dicembre 2017 di Euro 51 mila (stesso speculare impatto ha registrato il risultato annuale 2017).

L'analisi d'impatto effettuata con riferimento all'IFRS 15 ha evidenziato, per alcuni contratti pluriennali di tipo "corporate" della rete diretta e per i contratti di affiliazione della rete in franchising, l'esistenza di compensi "up front" non rimborsabili che vanno a coprire le cosiddette "set-up activities" e come tali sono stati portati a ricavo nell'arco della durata del contratto cui si riferiscono (over time). In sede di prima adozione di IFRS 15 Gabetti ha scelto di applicare il nuovo principio retrospettivamente con rielaborazione del bilancio comparativo del 2017; a questo riguardo si segnalano impatti negativi sul patrimonio netto al 1° gennaio 2018 per Euro 640 mila (considerata anche la fiscalità differita attiva), mentre i ricavi compresi nel valore della produzione dei primi nove mesi dell'esercizio comparativo sono stati diminuiti per Euro 174 mila e il risultato negativo di pertinenza di terzi è peggiorato di Euro 5 mila.

I dati e le valutazioni effettuate rispecchiano la miglior stima sulla base delle informazioni ad oggi disponibili.

Conto economico consolidato di sintesi

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2018 30.09.2018	01.01.2017 30.09.2017	01.07.2018 30.09.2018	01.07.2017 30.09.2017
AGENCY SERVICES		*revised		*revised
Ricavi da attività di agency	14.483	12.612	4.252	3.867
Altri proventi	779	1.108	307	510
Costi e spese operative	-14.497	-13.100	-4.634	-4.250
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	765	620	-75	127
TECHNICAL SERVICES				
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	15.896	13.794	5.176	4.162
Altri proventi	195	161	84	110
Costi e spese operative	-15.508	-13.476	-5.158	-4.235
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	583	479	102	37
FINANCIAL SERVICES				
Ricavi per segnalazione finanziaria	1.578	284	665	155
Altri proventi	4	0	1	0
Costi e spese operative	-1.811	-514	-698	-286
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-229	-230	-32	-131
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (D)	-361	-88	-59	144
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	758	781	-64	177
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-426	-596	-106	-80
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	332	185	-170	97
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI				
Ammortamenti	-942	-1.846	-216	-625
Accantonamenti	0	-77	0	109
Svalutazioni	-1.158	-1.056	-315	-439
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-2.100	-2.979	-531	-955
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-1.768	-2.794	-701	-858
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
Proventi ed oneri da partecipazioni	-201	567	-70	-115
Proventi finanziari	55	70	17	24
Oneri finanziari	-198	-170	-67	-60
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-344	467	-120	-151
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-2.112	-2.327	-821	-1.009
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	158	216	37	78
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-1.954	-2.111	-784	-931

*Valori rivisti sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8 a seguito dell'adozione dell'IFRS 9 e dell'IFRS 15 dall'1 gennaio 2018

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2018	31.12.2017 *revised
Crediti finanziari (quota a breve)	2.740	3.074
Debiti per imposte sul reddito	0	-4
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	7.867	8.193
Capitale netto di funzionamento	10.607	11.263
Imposte anticipate e differite	3.273	3.272
Immobilizzazioni immateriali nette	9.817	10.332
Immobilizzazioni materiali nette	926	566
Partecipazioni	555	616
Altre attività	179	189
Attività (passività) fisse nette	14.750	14.975
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.875	-1.903
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	18.982	19.835
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	596	639
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-8.514	-9.689
Debiti finanziari a medio/lungo termine	16.440	16.388
Indebitamento finanziario netto	8.522	7.338
Capitale e riserve di terzi	120	154
Patrimonio netto del Gruppo	10.340	12.343
Totale	18.982	19.835

*Valori rivisti sulla base dell'approccio retrospettivo stabilito dallo IAS 8 a seguito dell'adozione dell'IFRS 9 e dell'IFRS 15 dall'1 gennaio 2018

Risultati consolidati e andamento delle aree di business

Analisi dei risultati

Il mercato immobiliare italiano, dopo aver evidenziato nel 2016 una crescita del 18,1% del numero di transazioni rispetto al 2015, proseguita poi nel 2017 con una crescita del 5,3% rispetto al 2016, anche nel corso del primo semestre 2018 ha visto il proseguimento della fase positiva del mercato, con un incremento del 5,3% del numero delle transazioni al netto delle pertinenze rispetto ai volumi del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

L'analisi dei dati puntuali del 1° semestre del 2018 ha infatti evidenziato un andamento positivo nel settore Residenziale, con una crescita su base annua del 5,0% ed anche una fase positiva nel mercato degli Usi diversi, con volumi superiori complessivamente del 7,0% nei suoi diversi settori, produttivo, commerciale e terziario.

In tale contesto, al 30 settembre 2018, prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi operativi del Gruppo, complessivamente pari ad euro 32,9 milioni, in crescita del 18% rispetto ad euro 28,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si registra un miglioramento in tutti i settori: +15% nell'*Agency*, positiva sia per la parte diretta che per la parte franchising, e +15% nei *Technical Services*, con particolare riferimento ad *Abaco*. In crescita anche il volume dei ricavi dell'attività del settore *Financial Services* attraverso *Monety S.r.l.*, che ha sottoscritto le convenzioni con le banche e sta procedendo nell'implementazione della struttura commerciale dei mediatori, i cui ricavi al 30 settembre 2018 sono stati pari ad euro 1,6 milioni (euro 0,3 milioni al 30 settembre 2017).

Al 30 settembre 2018 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 0,8 milioni, allineato rispetto a quello realizzato al 30 settembre 2017 nonostante nel risultato del 2018 incidano i costi di avvio delle nuove iniziative (*Monety S.r.l.* ed il rilancio di *Npls RE_Solutions S.r.l.*) non ancora a break-even, e i costi della convention di gruppo effettuata a gennaio 2018.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -1,8 milioni, in deciso miglioramento rispetto ad euro -2,8 milioni del 30 settembre 2017 a seguito del miglioramento del risultato del settore *altri business*, il cui EBITDA risulta pari ad euro -0,4 milioni rispetto ad euro -0,6 milioni dell'esercizio precedente (nei primi 3 mesi del 2017 era presente il risultato di *Wikire S.r.l.*, per euro -0,2 milioni, consolidata integralmente fino al 28 marzo 2017) e soprattutto grazie a minori ammortamenti per euro 1,0 milioni (essendo terminato l'ammortamento del *goodwill* allocato ad *asset* della CGU Tree Real Estate con l'ultima quota residuale per euro 0,3 milioni inferiore rispetto ad euro 1,3 milioni del 30 settembre 2017); si evidenziano inoltre minori accantonamenti per euro 0,1 milioni che compensano le maggiori svalutazioni crediti effettuate prevalentemente in *Abaco* relative ad alcune specifiche posizioni.

I costi operativi sono aumentati del 17%, meno che proporzionalmente rispetto all'incremento del volume dei ricavi (pari al +18%), nonostante l'avvio delle nuove iniziative non ancora giunte a *break-even* e i costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018.

Nel dettaglio per linea di *business*, l'EBITDA *Agency* al 30 settembre 2018 è stato pari ad euro 0,8 milioni, in crescita +23% rispetto ad euro 0,6 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

I ricavi della rete diretta risultano in crescita nel settore delle *Nuove Costruzioni e Frazionamenti* ed nel settore *Corporate*, mentre sono in leggera diminuzione i ricavi del settore *Santandrea*.

Si registrano risultati in miglioramento nelle agenzie dirette di *ProfessioneCasa* di *Milano*, *Torino* e *Roma*, società controllate da *Tree Real Estate* inaugurate a giugno del 2017 e che al 30 settembre 2018 hanno raggiunto il break-even a livello di EBITDA.

Prosegue lo sviluppo delle reti di agenzie in *franchising* che al 30 settembre 2018 si compongono complessivamente di 1.067 zone contrattuali, in crescita di nr. 42 contratti netti rispetto a fine 2017, grazie alla sottoscrizione di nr. 98 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattività dei *brand* sul mercato.

Lo sviluppo della rete con la crescita del volume dei ricavi ricomincia a portare effetti positivi anche a livello di EBITDA con una decisa crescita rispetto al 2017 nonostante la maggiore pubblicità effettuata nel 2018 comprensiva anche dei costi della convention di gruppo.

L'EBITDA della linea di business *Technical Services* è risultata pari ad euro 0,6 milioni, in crescita del 22% rispetto ad euro 0,5 milioni del 30 settembre 2017, nonostante i costi di rilancio della società *Npls RE_Solutions S.r.l.*, specializzata nelle attività legate al mondo dei *non performing loans*. Tale attività al 30 settembre 2018 non risulta ancora a break-even e mostra un EBITDA pari ad euro -0,1 milioni, ma ha acquisito importanti mandati che produrranno risultati nel breve periodo.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di *Abaco*, con ricavi operativi in crescita del 12% rispetto al 30 settembre 2017, grazie soprattutto al consolidamento delle proprie linee di business con particolare riferimento all'attività dei *Loans* (+51%) e dell'*Audit* (+21%); il settore *condominio franchising* comincia a beneficiare del nuovo progetto avviato a fine 2016 con ricavi più che raddoppiati (euro 0,3 milioni al 30 settembre 2018 rispetto ad euro 0,1 milioni del 2017) nonostante non abbia ancora raggiunto il break-even. In crescita anche i ricavi di *Patrigest* (+9%) che sta rifocalizzando il proprio *business* nell'attività di *advisory* e valutazione immobiliare, non potendo più svolgere l'attività di esperto indipendente a seguito dell'evoluzione della normativa di settore.

E' stata avviata nel corso del 2017 l'attività di mediazione creditizia di *MONETY*, società controllata da *Tree Real Estate* che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari. Essendo nella sua fase iniziale di sviluppo e di crescita non è ancora giunta a break-even ed al 30 settembre 2018 l'EBITDA risulta ancora negativo per euro 0,2 milioni (in linea rispetto al 30 settembre 2017) nonostante il buon andamento dei ricavi pari ad euro 1,6 milioni (euro 0,3 milioni al 30 settembre 2017).

I costi della capogruppo sono risultati complessivamente pari ad euro 0,4 milioni, in crescita rispetto a quelli di euro 0,1 milioni del 30 settembre 2017 nonostante il maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi *corporate* per euro 0,2 milioni, principalmente a seguito dei costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018.

Al 30 settembre 2018 il settore *Altri Business* (riferito alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997 ed a *Wikire S.r.l.* consolidata integralmente fino al 28 marzo 2017), ha evidenziato un EBITDA negativo per euro 0,4 milioni, in miglioramento rispetto a quello dell'esercizio precedente pari ad euro -0,6 milioni (nei primi 3 mesi del 2017 era presente il risultato di Wikire S.r.l. pari ad euro -0,2 milioni).

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 0,3 milioni in miglioramento rispetto ad euro 0,2 milioni del 30 settembre 2017.

Al 30 settembre 2018 si registra una riduzione del 30% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 2,1 milioni, rispetto ad euro 3,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 0,9 milioni in forte riduzione rispetto ad euro 1,8 milioni del 30 settembre 2017 (comprensivi dell'ultima quota residuale dell'ammortamento del goodwill allocato ad asset della CGU Tree Real Estate per euro 0,3 milioni inferiore rispetto ad euro 1,3 milioni del 30 settembre 2017) e svalutazioni di crediti commerciali per euro 1,2 milioni, in leggera crescita rispetto ad euro 1,1 milioni dell'esercizio precedente, variazione quasi interamente riferita ad Abaco e legata ad alcune posizioni specifiche. Al 30 settembre 2018 non sono stati effettuati accantonamenti a fondi rischi e oneri (euro 0,1 milioni al 30 settembre 2017).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,3 milioni, decisamente inferiore rispetto al saldo positivo di euro 0,5 milioni del 30 settembre 2017 che però comprendeva 0,8 milioni di plusvalenza derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in Wikire, conseguente alla riduzione della quota di partecipazione di Abaco al di sotto del 50%, che ha determinato la perdita di controllo da parte del Gruppo.

Al 30 settembre 2018 il risultato lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -2,0 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 0,2 milioni), in miglioramento rispetto al risultato di euro -2,1 milioni del 30 settembre 2017 che comprendeva euro 0,8 milioni di plusvalenza al netto della quale il risultato sarebbe stato in miglioramento del 33%, a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

Nel corso del terzo trimestre 2018 il Gruppo Gabetti ha evidenziato un EBITDA servizi pari ad euro -0,1 milioni rispetto a quello di euro +0,2 milioni realizzato nel terzo trimestre 2017, con un risultato lordo (già considerate perdite di competenza di terzi) di euro -0,8 milioni in leggero miglioramento rispetto a quello di euro -0,9 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, sempre inclusivo della quota di terzi.

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

AGENCY

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare) al 30 settembre 2018 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 765 mila, in miglioramento +23% rispetto ad euro 620 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, tenuto anche conto del maggior assorbimento dei servizi *corporate* della capogruppo per euro 157 mila e dei costi della convention effettuata a gennaio 2018 pari ad euro 223 mila.

I ricavi operativi della divisione pari ad euro 14.483 mila risultano in crescita del 15% rispetto ad euro 12.612 mila del 30 settembre 2017. I ricavi della rete diretta (euro 8.220 mila al 30 settembre 2018, +13% rispetto ad euro 7.285 mila del 30 settembre 2017) evidenziano un andamento positivo nei settori *Nuove Costruzioni e Frazionamenti* +33% e *Corporate* +16%, ed in ritardo nel settore *Luxury Santandrea* -13%. Al 30 settembre 2018 i ricavi derivanti dalle agenzie dirette di *Professionecasa* sono stati pari ad euro 409 mila (euro 53 mila al 30 settembre 2017).

Al 30 settembre 2018 i ricavi da franchising sono stati pari ad euro 6.263 mila, in crescita del 18% rispetto ad euro 5.327 mila del 30 settembre 2017.

Nel terzo trimestre 2018 l'attività di Agency ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 75 mila inferiore rispetto a quello positivo di euro 127 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 4.252 mila, superiori rispetto ad euro 3.867 mila del terzo trimestre 2017.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per linea di business dei ricavi tipici della divisione *Agency* dei primi nove mesi del 2018:

Tipologia	09/2018	09/2017	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	2.599	2.980	-381	-13%
Nuove Costruzioni e Frazionamenti	2.220	1.674	546	33%
Corporate	2.992	2.578	414	16%
Professionecasa dirette	409	53	356	672%
TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA	8.220	7.285	935	13%
RICAVI DA FRANCHISING	6.263	5.327	936	18%
TOTALE	14.483	12.612	1.871	15%

Intermediazione immobiliare diretta

L'attività di intermediazione svolta dal Gruppo in via diretta si riferisce ai settori *Luxury* (a marchio Santandrea), *Nuovi Cantieri e Frazionamenti*, *Corporate* ed a partire dal 2017 anche alle agenzie dirette di *Professionecasa*.

Tutte le attività del Gruppo Gabetti (ed in particolare nel settore dell'Agency) stanno iniziando a beneficiare delle sinergie tra i vari settori, conseguenti la scelta strategica di sviluppare degli uffici territoriali di Gruppo, in grado di offrire anche localmente tutti i servizi integrati di intermediazione immobiliare e tecnici.

Al 30 settembre 2018 risultano aperte ed operative le sedi territoriali nelle città di Torino, Genova, Bologna, Padova, Firenze, Napoli, Bari e Reggio Calabria, in aggiunta alle sedi centrali di Milano e Roma.

I ricavi delle agenzie dirette di Professionecasa sono stati pari ad euro 409 mila (erano stati pari ad euro 53 mila al 30 settembre 2017 tenendo presente che erano state inaugurate alla fine del primo semestre dell'esercizio precedente).

Franchising immobiliare

Al 30 settembre 2018 risultano sottoscritti nr. 1.067 contratti di affiliazione.

Rete	30/09/2018	31/12/2017
	Contratti sottoscritti	Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	608	593
Professionecasa	259	240
Grimaldi Franchising Immobiliare	200	192
TOTALE	1.067	1.025

Nel corso dei primi nove mesi del 2018 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in franchising, con la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Al 30 settembre 2018 sono stati complessivamente sottoscritti nr. 98 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, a conferma della forte attrattività degli stessi nel mercato di riferimento.

Si conferma positiva la scelta del Gruppo di puntare sul passaggio da agente a consulente immobiliare, con un processo di continua evoluzione dei nostri operatori che offrono la loro consulenza immobiliare a 360 gradi in tutte le attività che ruotano intorno alla casa, con un nuovo modo di porsi sul mercato del "real estate" che richiede sempre più qualità e professionalità ed un'offerta di nuovi servizi per i clienti.

Al 30 settembre 2018 la voce "Altri proventi", principalmente comprensiva dei ricavi derivanti dall'utilizzo da parte degli affiliati della piattaforma informatica gestionale "Treeplat", di rimborsi spese, penali e sopravvenienze attive, risulta pari ad euro 779 mila, in diminuzione del 30% rispetto ad euro 1.108 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente. In tale voce rientrano anche i ricavi derivanti dalla commercializzazione in esclusiva degli Astasy Point, attività partita nel 2018 che prevede la creazione di corner specializzati all'interno delle agenzie immobiliari focalizzati sul mercato delle aste e delle esecuzioni immobiliari in genere. Al 30 settembre 2018 sono stati già sottoscritti 122 contratti con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 169 mila. Il progetto rappresenta un ulteriore step nel processo di trasformazione delle agenzie immobiliari in punti di consulenza globale in ambito Real Estate.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency al 30 settembre 2018 risulta pari ad euro 14.497 mila, in crescita dell'11% rispetto ad euro 13.100 mila del 30 settembre 2017, a seguito di maggiori provvigioni retrocesse legate alla crescita dei volumi operativi, dell'incremento degli investimenti pubblicitari a sostegno dello sviluppo dei business, dei costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018 e tenuto anche conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi corporate della capogruppo.

Nel corso del terzo trimestre del 2018 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 4.634 mila in crescita rispetto ad euro 4.250 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

TECHNICAL SERVICES

Al 30 settembre 2018 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 583 mila, in crescita del 22% rispetto a quello di euro 479 mila del 30 settembre 2017.

Nel risultato dei primi 9 mesi del 2018 hanno inciso i costi di rilancio della società Npls RE_Solutions S.r.l. che mostra un EBITDA pari ad euro -106 mila, non risultando pertanto ancora a break-even (al 30 settembre 2017 era stato pari ad euro -18 mila). La società, specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans con la nuova struttura organizzativa operativa da settembre 2017 legata al nuovo progetto sviluppato con il partner Astasy S.r.l., ha fatto registrare al 30 settembre 2018 ricavi per euro 450 mila.

Abaco ha registrato un'ulteriore importante crescita, con un volume di ricavi operativi superiori del 12% rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente. In particolare, si evidenzia la crescita di volumi nel settore del Loans (+51%) che ha portato a regime l'attività di perizie sui mutui retail, con importanti contratti sottoscritti con alcune delle principali banche italiane e nel settore dell'Audit (+21%). In crescita anche il settore del condominio franchising che comincia a beneficiare del nuovo progetto avviato a fine 2016 con ricavi più che raddoppiati rispetto al 30 settembre 2017.

In crescita anche i ricavi di Patrigest (+9%), che sta riposizionando la propria attività nelle valutazioni e nell'advisory, puntando sull'offerta di nuovi servizi rivolti prevalentemente al mondo bancario, finanziario ed assicurativo, mettendo in atto strategie commerciali di marketing e networking finalizzate a creare opportunità con nuovi clienti, lavorando sul «percepito» del valore aggiunto da parte del cliente finale, che ha da sempre contraddistinto Patrigest nel mercato di riferimento e sfruttando al meglio anche tutte le sinergie derivanti dagli altri servizi offerti dalle società del Gruppo.

Nel corso del terzo trimestre 2018 la linea di *business Technical Services* ha evidenziato un EBITDA di euro 102 mila in crescita rispetto a quello di euro 37 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 5.176 mila, superiori rispetto ad euro 4.162 mila del terzo trimestre 2017.

Costi e spese operative

Al 30 settembre 2018 i costi e le spese operative del settore Technical Services sono stati complessivamente pari ad euro 15.508 mila, in crescita del 15% rispetto ad euro 13.476 mila del 30 settembre 2018, a seguito dell'aumento del volume dei ricavi operativi e tenuto anche conto del diverso mix tra le varie attività di Abaco e Patrigest che presentano incidenze di costi tra loro differenti.

Nel corso del terzo trimestre del 2018 i costi e le spese operative sono stati pari ad euro 5.158 mila in crescita rispetto ad euro 4.235 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

FINANCIAL SERVICES

Nel corso dell'esercizio 2017 sono state avviate le attività di MONETY, società di mediazione creditizia (controllata dal Gruppo attraverso Tree Real Estate), che sviluppa l'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari (mutui, assicurazioni, prestiti personali e c.q.s.) con un focus specifico sulle agenzie immobiliari. Grazie anche ad un accordo in esclusiva sottoscritto con Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa, la società potrà sfruttare al meglio il potenziale derivante dal territorio.

Al 30 settembre 2018, essendo ancora nella sua fase iniziale di sviluppo e crescita, l'EBITDA derivante da tale attività risulta ancora negativo pari ad euro 229 mila allineato al 30 settembre 2017 (euro -230 mila) seppur con ricavi in forte crescita pari ad euro 1.578 mila (euro 284 al 30 settembre 2017).

Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori che al 30 settembre 2018 conta sulla presenza di 86 consulenti del credito (50 a fine 2017), anche grazie al progetto "promotori creditizi" che lavorano direttamente al fianco delle agenzie immobiliari del Gruppo.

Nel corso del terzo trimestre 2018 l'EBITDA è stato pari ad euro -32 mila in deciso miglioramento rispetto ad euro -131 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi tipici pari ad euro 665 mila superiori rispetto ad euro 155 mila del terzo trimestre del 2017.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 30 settembre 2018 i costi della capogruppo sono risultati pari ad euro 361 mila, in crescita rispetto ad euro 88 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente nonostante il maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 215 mila, principalmente a seguito dei costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018.

Nel terzo trimestre 2018 il margine operativo della capogruppo risulta pari ad euro -59 mila inferiore rispetto ad euro +144 mila del terzo trimestre del 2017.

ALTRI BUSINESS

Al 30 settembre 2018 il settore Altri Business ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 426 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in miglioramento rispetto a quello negativo di euro 596 mila del medesimo periodo dell'esercizio precedente (di cui euro 409 mila relativo ai crediti non performing loans ed euro 187 mila a Wikire S.r.l. consolidata integralmente fino al 28 marzo 2017).

Come previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sottoscritto con gli Istituti di Credito Finanziatori e deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013, si ricorda che qualora emerge dalla situazione proforma, da redigersi con riferimento al 30 settembre di ciascun esercizio, che l'attività di gestione degli NPL abbia generato perdite, Gabetti Property Solutions S.p.A. avrà la facoltà di richiedere alle Banche di sottoscrivere (e queste ultime saranno obbligate a farlo senza necessità di ulteriore manifestazione di volontà) entro il 31 dicembre di ciascun anno azioni ordinarie della Società mediante conversione di parte dei crediti chirografari vantati dalle stesse.

Nel corso del terzo trimestre 2018 l'EBITDA del settore *Altri Business* ha evidenziato un risultato negativo di euro 106 mila, inferiore rispetto a quello negativo di euro 80 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 30 settembre 2018 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 10.340 mila (euro 12.343 mila al 31 dicembre 2017), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 120 mila (euro 154 mila al 31 dicembre 2017) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 10.460 mila (euro 12.497 al 31 dicembre 2017).

Posizione Finanziaria Netta

Al 30 settembre 2018 la posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo si incrementa di euro 1,2 milioni rispetto alla fine dell'esercizio precedente, come di seguito dettagliato.

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2018	31.12.2017
Cassa	60	51
Depositi bancari e postali	5.554	4.194
Titoli e attività finanziarie correnti	248	488
Crediti finanziari correnti	2.652	4.956
Liquidità	8.514	9.689
Debiti verso banche	-596	-639
Indebitamento finanziario corrente	-596	-639
Posizione finanziaria netta corrente	7.918	9.050
Crediti finanziari non correnti	0	0
Debiti verso banche	-16.440	-16.388
Indebitamento finanziario non corrente	-16.440	-16.388
Posizione finanziaria netta	-8.522	-7.338

L'indebitamento finanziario netto del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2018 ammonta ad euro 8,5 milioni, composto per euro 16,4 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 0,6 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 8,5 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 4,3 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 Capogruppo.

Nei primi nove mesi dell’esercizio l’indebitamento finanziario netto si è incrementato di euro 1,2 milioni rispetto alla fine dell’esercizio precedente, a seguito di maggiori uscite legate allo sviluppo dei business compresa la convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018. Nel periodo (senza impatti sulla posizione finanziaria netta) sono stati inoltre liquidati oneri finanziari di competenza 2017 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 settembre 2018 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell’ambito dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 17,2 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

Di seguito si evidenzia anche la posizione finanziaria netta della Capogruppo:

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2018	31.12.2017
Cassa	0	3
Depositi bancari e postali	1.894	1.113
Crediti finanziari correnti	1.674	4.149
Liquidità	3.568	5.265
Debiti verso banche	-455	-492
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.390	-4.285
Indebitamento finanziario corrente	-4.845	-4.777
Posizione finanziaria netta corrente	-1.277	488
Debiti verso banche	-13.363	-13.311
Indebitamento finanziario non corrente	-13.363	-13.311
Posizione finanziaria netta	-14.640	-12.823

Al 30 settembre 2018 l’indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 14,6 milioni, composto per euro 13,4 milioni da debiti a medio/lungo termine e per euro 4,8 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 3,6 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 4,3 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.

Nei primi nove mesi del 2018 l’indebitamento finanziario netto della Società si è incrementato di euro 1,8 milioni rispetto alla fine dell’esercizio precedente, principalmente a seguito delle maggiori necessità derivanti dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo. Nel periodo (senza impatti sulla posizione finanziaria netta) sono stati inoltre liquidati oneri finanziari di competenza 2017 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 settembre 2018 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell’ambito dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 ammontano in linea capitale ad euro 14 milioni, oltre ad euro 0,9 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, la Società dispone inoltre di una ulteriore linea di credito di firma per euro 0,5 milioni.

Accordo di ristrutturazione dei debiti

Nell’ambito degli obblighi previsti nell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti sottoscritto in data 20 giugno 2013 con gli Istituti di Credito Finanziatori, il Gruppo Gabetti si è impegnato al rispetto di alcuni obblighi quali, ad esempio, il rimborso del debito chirografario consolidato sulla base dei flussi di cassa, pur garantendo delle rate minime di rimborso ed il pagamento degli interessi secondo i termini e le modalità previste nell’Accordo stesso.

Alla data di approvazione del resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2018, non vi sono *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 pertanto, il Gruppo rispetta le previsioni dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Si segnala inoltre che l’Accordo non prevede alcuna limitazione all’operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato dei primi 9 mesi del 2018 evidenzia un leggero ritardo dei ricavi totali (-1%) rispetto alle previsioni di budget.

I margini (EBITDA ed EBIT) risultano leggermente inferiori alle previsioni di budget soprattutto nell’Agency Diretta e nel settore Financial Services dovuto alle difficoltà nella messa a regime del progetto rispetto alle previsioni.

Anche tenuto conto della stagionalità del business, per l’intero esercizio, la società punta comunque ad un percorso di crescita rispetto all’esercizio precedente con l’obiettivo del miglioramento del risultato, anche a seguito del termine del periodo di ammortamento su alcuni importanti investimenti fatti in passato.

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato. Si riportano di seguito le informazioni sull'incidenza che le parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti.

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikire S.r.l.	978	437	-	73	17	14	11	-
Totale collegate	978	437	-	73	17	14	11	-
Società consociate								
Marfin srl	-	129	-	-	162	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	7	-	7	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	31	-	10	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	14	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	91	-	-	130	-	-	-
Albarella srl	-	32	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	150	-	-	199	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	19	-	-	25	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	76	-	-	100	-	-	-
Totale consociate	-	547	-	38	630	17	-	-
TOTALE	978	984	-	111	647	31	11	-
Totale Consolidato	5.392	26.538	17.036	18.572	32.972	24.800	81	162
Percentuale su totale Gruppo	18%	4%	0%	1%	2%	0%	14%	0%

Si riportano inoltre anche le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società capogruppo.

	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.	4.429	816		37	1.157	24	30	
Tree Real Estate S.r.l.	1.303	472			598		15	
Gabetti Agency S.p.A.	14.017	4.544		116	1.457	348	94	
Gabetti Mutucasa S.p.A.		890	4.311		273			29
Patrigest S.p.A.		1.403	4		463			
Gabetti Franchising S.r.l.		431			627			
Grimaldi Franchising S.p.A.		107			196			
Professionecasa S.p.A.		236			248			
Professionecasa Torino S.r.l.		7			6			
Professionecasa Milano S.r.l.		8			6			
Professionecasa Roma S.r.l.		8			6			
Npls Re Solutions S.r.l.	20	68		20	157			
Gabetti Services S.r.l.		8	75		7			
Money S.r.l.		38			29			
Totale controllate	19.769	9.036	4.390	173	5.230	372	139	29
Società collegate								
Wikire S.r.l.		156			17			
Totale collegate	-	156	-	-	17	-	-	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				7		7		
Totale consociate	-	-	-	7	-	7	-	-
TOTALE	19.769	9.192	4.390	180	5.247	379	139	29
Totale Gabetti Property Solutions Spa	21.443	9.999	18.208	2.351	5.349	2.792	173	163
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	92%	92%	24%	8%	98%	14%	80%	18%

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 4.918 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 451 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.

Non si segnalano sospensioni di servizi.

Le Persone

Al 30 settembre 2018 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2017
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	53	52	52
GABETTI AGENCY S.p.A.	44	43	42
PATRIGEST S.p.A.	14	18	15
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	2	2	2
ABACO TEAM S.p.A. (*)	73	70	66
TREE REAL ESTATE S.r.l.	5	5	5
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	8	8	8
PROFESSIONECASA S.p.A.	1	1	1
MONETY S.r.l.	7	4	4
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA TORINO S.r.l.	1	1	1
NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l. (*)	3	2	1
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	213	208	199

	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2017
DIRIGENTI	12	12	14
QUADRI	24	20	21
IMPIEGATI	142	144	134
OPERAI	0	1	1
PORTIERI	35	31	29
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	213	208	199

(*) I dati comprendono le persone distaccate da altre società del Gruppo.

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 78 collaboratori autonomi (n. 57 unità a fine esercizio 2017) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 41 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 34 collaboratori a fine esercizio 2017); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 15 risorse a fine esercizio 2017); in *Patrigest S.p.A.* opera n. 1 collaboratore autonomo (n. 1 collaboratore a fine 2017), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 4 collaboratori a fine 2017), in *Monety S.r.l.* operano n. 2 collaboratori autonomi e n. 86 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 52 consulenti del credito a fine 2017).

Avviamenti e impairment test

Al 30 settembre 2018 il valore residuo degli avviamenti iscritti tra le immobilizzazioni immateriali ammonta a complessivi euro 7.639 mila (di cui euro 7.537 mila relativi alla rete in franchising ed euro 102 mila relativi a Monety a seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda da Finitalica S.r.l.), interamente allocati alla CGU (“*cash generating unit*”) Tree Real Estate.

Nel 1° trimestre 2018 è stata ammortizzata la quota residua pari ad euro 0,3 milioni del valore netto contabile dell'*intangibile* “Rete commerciale in franchising” riconosciuto in sede di allocazione del prezzo dell'acquisizione.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Wikire S.r.l. per l'importo di euro 621 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 555 mila, già considerata la valutazione ad equity del periodo, al netto della frazione di patrimonio netto contabile negativo detenuto nella partecipata, pari ad euro -66 mila).

Nei primi 9 mesi dell'esercizio 2018 gli Amministratori non hanno rilevato *trigger event* rispetto all'andamento dei risultati della CGU Tree Real Estate e della società Wikire S.r.l. previsti nell'aggiornamento dei *test d'impairment* effettuati al 31 dicembre 2017, che non avevano evidenziato problematiche di recuperabilità dei valori iscritti ad avviamento.

E' opportuno comunque evidenziare la sensibilità delle valutazioni di recuperabilità degli avviamenti impliciti nel valore delle partecipazioni *Tree Real Estate* e *Wikire* alla variazione delle marginalità attese nel medio/lungo periodo.

Gli Amministratori monitoreranno sistematicamente l'andamento delle principali variabili al fine di valutare gli adeguamenti delle stime di recuperabilità dei valori di iscrizione sopra esposti.

Operazioni rilevanti avvenute nei primi nove mesi dell'esercizio

Gestione dei Non Performing Loans e aste immobiliari

Il Gruppo ha deciso di sviluppare ulteriormente l'attività di gestione dei *Non Performing Loans*, oltre che verso le banche, attraverso la società NPLs Re_Solutions, anche lavorando direttamente nel mercato delle aste con la creazione di corner specializzati all'interno delle agenzie immobiliari.

A tale scopo nel mese di gennaio 2018 è stato acquisito il “Master” da Astasy S.r.l. per la commercializzazione in esclusiva degli Astasy Point su tutto il territorio nazionale. Il “Master” comprende l'utilizzo del marchio Astasy Point, la licenza d'uso del gestionale, la formazione, l'assistenza ed altri servizi dedicati.

Il progetto rappresenta un ulteriore step nel processo di trasformazione delle agenzie immobiliari in punti di consulenza globale in ambito Real Estate.

Al 30 settembre 2018 sono stati già sottoscritti n. 122 contratti con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 169 mila.

Approvazione del bilancio d'esercizio

In data 30 aprile 2018 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017 e la relativa relazione sulla gestione. L'Assemblea ha poi confermato l'attuale Collegio Sindacale, che resterà in carica per tre esercizi e così fino alla data dell'Assemblea che sarà convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dei primi nove mesi dell'esercizio ed evoluzione prevedibile della gestione

Partecipazione Professionecasa Roma S.r.l.

In data 25 settembre 2018 *Tree Real Estate S.r.l.* ha ceduto il 10% delle quote della società *Professionecasa Roma S.r.l.* al socio Polidori Marco, pari ad euro 3.000,00 di valore nominale, al prezzo di euro 16.500,00. Tale cessione è stata recepita dal Registro Imprese in data 4 ottobre 2018.

Partecipazione Gabetti Services S.r.l.

In data 15 ottobre 2018 è stata deliberata la liquidazione volontaria di Gabetti Services S.r.l.. Tale deliberazione è in corso di iscrizione al Registro Imprese.

Partecipazione Wikire S.r.l.

Il Consiglio di Amministrazione di *Wikire S.r.l.* in data 7 novembre 2018, in forza di delega conferita dall'Assemblea dei Soci in data 26 luglio 2017, ha deliberato un ulteriore aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 326.379,60 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata a:

	capitale	sovrapprezzo	totale
Abaco Team Spa	12.745,00	247.253,00	259.998,00
Antlia Software S.r.l.	2.656,00	51.526,40	54.182,40
Proximm S.r.l.	496,00	9.622,40	10.118,40
Centro Immobiliare S.r.l.	68,00	1.319,20	1.387,20
Dolcevita S.r.l.	34,00	659,60	693,60
TOTALE	15.999,00	310.380,60	326.379,60

Tale deliberazione è in corso di iscrizione al Registro Imprese.

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

In data 12 novembre 2018 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 1.096.998,40 (di cui massimi euro 48.000,56 a capitale e massimi euro 1.048.997,84 a sovrapprezzo), mediante emissione di massime n. 428.515 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. L'esecuzione di tale *tranche* di aumento di capitale si prevede avverrà entro la fine del corrente esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

Anche 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 puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

Nell'esercizio 2018, il proseguimento dello sviluppo delle attività dovrebbe consentire la continuazione del percorso di crescita ed il miglioramento dei risultati.

Milano, 12 novembre 2018

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Fabrizio Prete

Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 30 settembre 2018 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 12 novembre 2018