



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 0134-2-2019	Data/Ora Ricezione 19 Marzo 2019 17:18:44	MTA
-------------------------------------------------	-------------------------------------------------	-----

Societa' : GABETTI PROPERTY SOLUTIONS

Identificativo : 115392

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : GABETTIN01 - Speretta

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 19 Marzo 2019 17:18:44

Data/Ora Inizio : 19 Marzo 2019 19:30:29

Diffusione presunta

Oggetto : Il Consiglio di Amministrazione approva il bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 31.12.2018

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

COMUNICATO STAMPA

**APPROVATO IL BILANCIO SEPARATO E CONSOLIDATO 2018:**

**EBITDA SERVIZI POSITIVO PER EURO 2,2 MILIONI (+22%)**

**RICAVI CONSOLIDATI PARI A EURO 47,3 MILIONI (+18%)**

**CRESCE LA RETE DI AGENZIE IN FRANCHISING (+ 81 CONTRATTI NETTI)**

**RISULTATO NETTO DEL GRUPPO PARI AD EURO -1,3 MILIONI IN MIGLIORAMENTO DEL 38% RISPETTO AL RISULTATO DEL 2017**

**CONVOCATA ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI PER IL 23 APRILE 2019**

- Ricavi operativi consolidati per euro 47,3 milioni, in crescita del 18% rispetto a quelli del 31 dicembre 2017 (+8% nell'Agency, +19% nei Technical Services e forte crescita nei Financial Services);
- Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 2,2 milioni, in netta crescita (+22%) rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2017 pari ad euro 1,8 milioni;
- Risultato netto consolidato pari ad euro -1,3 milioni, in recupero del 38% rispetto ad euro -2,1 milioni realizzato al 31 dicembre 2017;
- Convocata Assemblea degli Azionisti il 23 aprile 2019 in unica convocazione.

*Milano, 19 marzo 2019* - 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 2018 che evidenzia un EBITDA positivo dell'attività servizi per euro 2,2 milioni in netta crescita (+22%) rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2017 pari ad euro 1,8 milioni, nonostante incidano i costi della convention di gruppo effettuata a gennaio 2018 pari a circa euro 0,6 milioni.

A livello complessivo è proseguito lo sviluppo del volume dei ricavi operativi, al 31 dicembre 2018 pari ad euro 47,3 milioni, in crescita del 18% rispetto ad euro 40,1 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -0,8 milioni, in forte miglioramento rispetto ad euro -3,2 milioni del 31 dicembre 2017 a seguito degli effetti sopra commentati a livello di EBITDA dell'attività di servizi, del miglioramento anche del risultato del settore altri business per euro 0,2 milioni, di minori ammortamenti per euro 1,3 milioni oltre a minori accantonamenti per euro 0,2 milioni e minori svalutazioni crediti per euro 0,3 milioni grazie anche ad un volume d'incassi in crescita rispetto al 2017 in maniera più che proporzionale alla crescita dei ricavi (+22% rispetto al +18% dei ricavi).

Al 31 dicembre 2018 il risultato netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -1,3 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 0,1 milioni), in deciso miglioramento (+38%) rispetto al risultato di euro -2,1 milioni del 31 dicembre 2017 che comprendeva anche euro 0,8 milioni di plusvalenza al netto della quale il risultato sarebbe stato in miglioramento del 55%, a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

Il progetto di bilancio separato, evidenzia un risultato di euro -1,2 milioni, rispetto al risultato di euro -0,5 milioni del 31 dicembre 2017 principalmente per minori proventi finanziari legati a minori dividendi ricevuti dalla controllate.

A livello delle singole linee di business, l'EBITDA Agency al 31 dicembre 2018 è stato pari ad euro 1,5 milioni, sostanzialmente allineato a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, tenuto conto però di un maggior assorbimento di costi della capogruppo per euro 0,2 milioni e di maggiori costi di pubblicità effettuata nel 2018 comprensiva anche dei costi della convention di gruppo per euro 0,3 milioni.

I ricavi operativi della divisione pari ad euro 20,6 milioni risultano in crescita del 13% rispetto ad euro 18,2 milioni del 31 dicembre 2017. I ricavi della rete diretta (euro 12,1 milioni al 31 dicembre 2018, +11% rispetto ad euro 10,9 milioni del 31 dicembre 2017) evidenziano un andamento positivo nei settori Nuove Costruzioni e Frazionamenti (+22%) e Corporate (+3%) ed in linea nel settore Luxury Santandrea. Al 31 dicembre 2018 i ricavi derivanti dalle agenzie dirette di Professionecasa sono stati pari ad euro 0,6 milioni (euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2017).

Prosegue lo sviluppo del progetto agenzie dirette di Professionecasa che sono un modello di funzionamento per le altre agenzie affiliate con la costituzione a fine 2018 della società Professionecasa Verona S.r.l. e nei primi mesi del 2019 della società Professionecasa Cagliari S.r.l. con l'obiettivo di aprire i punti vendita nei primi mesi del 2019, anche a supporto dello sviluppo della rete in queste due regioni.

Prosegue lo sviluppo delle reti di agenzie in franchising che al 31 dicembre 2018 si compongono complessivamente di 1.106 zone contrattuali, in crescita di nr. 81 contratti netti rispetto a fine 2017, crescita avvenuta in tutti i tre marchi, grazie alla sottoscrizione di nr. 152 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattività dei brand sul mercato.

Nel corso del 2018 è partita anche la commercializzazione in esclusiva degli Astasy Point, attività che prevede la creazione di "corner" specializzati all'interno delle agenzie immobiliari focalizzati sul mercato delle aste e delle esecuzioni immobiliari in genere. Al 31 dicembre 2018 sono stati sottoscritti 126 contratti con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 0,3 milioni. Il progetto rappresenta un ulteriore step nel processo di trasformazione delle agenzie immobiliari in punti di consulenza globale in ambito Real Estate.

L'EBITDA della linea di business Technical Services è risultata pari ad euro 1,4 milioni, in forte crescita (+68%) rispetto ad euro 0,8 milioni del 31 dicembre 2017.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 13% rispetto al 31 dicembre 2017, grazie soprattutto al consolidamento delle proprie linee di business con particolare riferimento all'attività dei Loans (+47%), dell'Audit (+15%) e del Property (+6%); il settore condominio franchising comincia a beneficiare del nuovo progetto avviato a fine 2016 con ricavi più che triplicati (euro 0,6 milioni al 31 dicembre 2018 rispetto ad euro 0,2 milioni del 2017) ed il raggiungimento del break-even a livello di EBITDA (negativo per euro -0,3 milioni nel 2017). In crescita anche i ricavi di Patrigest (+15%) che ha rifocalizzato il proprio business nell'attività di advisory e valutazione immobiliare.

Ha già ottenuto risultati positivi il rilancio di Npls RE\_Solutions S.r.l., società specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans, che grazie all'acquisizione di importanti mandati ha raggiunto un volume di ricavi al 31 dicembre 2018 pari ad euro 1,1 milioni (euro 0,1 milioni al 31 dicembre 2017) con un EBITDA positivo (negativo per euro 0,1 milioni nel 2017).

In grande crescita anche l'attività di mediazione creditizia svolta attraverso MONETY, società controllata da Tree Real Estate operativa solo dal 2017, che si occupa di intermediazione di prodotti finanziari e assicurativi con un focus specifico sulle agenzie immobiliari. Non avendo ancora portato a termine la fase iniziale di sviluppo, di crescita e di implementazione della struttura commerciale, non ha ancora raggiunto il livello di break-even ed al 31 dicembre 2018 l'EBITDA risulta ancora negativo per euro 0,3 milioni (in linea rispetto al 31 dicembre 2017) nonostante l'ottimo andamento dei ricavi pari ad euro 2,4 milioni rispetto ad euro 0,6 milioni del 31 dicembre 2017.

I costi della capogruppo sono risultati complessivamente pari ad euro 0,5 milioni, in crescita rispetto a quelli di euro 0,3 milioni del 31 dicembre 2017 nonostante il maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 0,3 milioni, sostanzialmente a seguito dei costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018.

Al 31 dicembre 2018 si registra una riduzione del 43% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 2,4 milioni, rispetto ad euro 4,3 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,2 milioni in forte riduzione rispetto ad euro 2,5 milioni del 31 dicembre 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 1,7 milioni del 31 dicembre 2017) e svalutazioni di crediti commerciali per euro 1,3 milioni, inferiori rispetto ad euro 1,6 milioni dell'esercizio precedente. Al 31 dicembre 2018 non sono stati necessari accantonamenti a fondi rischi e oneri (euro 0,2 milioni al 31 dicembre 2017).

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,4 milioni, decisamente inferiore rispetto al saldo positivo di euro 0,4 milioni del 31 dicembre 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 netto di tale effetto la voce proventi ed oneri finanziari risulta allineata al 2017.

## **STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

### **Patrimonio Netto**

Al 31 dicembre 2018 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 12.166 mila (euro 12.343 mila al 31 dicembre 2017), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 122 mila (euro 154 mila al 31 dicembre 2017) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 12.288 mila (euro 12.497 mila al 31 dicembre 2017).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 22.529 mila (euro 22.646 mila del 31 dicembre 2017).

### **Posizione Finanziaria Netta**

Al 31 dicembre 2018 l'indebitamento netto del Gruppo ammonta ad euro 8,4 milioni, composto per euro 16,5 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 1,2 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 9,3 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 3,2 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”), 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, salvo proroga.

Al netto del debito chirografario di categoria A, di cui sopra, si evidenzia pertanto che al 31 dicembre 2018 l’indebitamento netto residuo del Gruppo Gabetti, riferito all’attività core dei Servizi, risulta pari ad euro 5,2 milioni.

Nel corso del 2018 l’indebitamento finanziario netto del Gruppo si è incrementato di euro 1,1 milioni rispetto alla fine dell’esercizio precedente principalmente a seguito dell’aumento di euro 2,3 milioni (di cui euro 0,6 milioni a breve termine ed 1,7 milioni a medio lungo termine) imputabile alla riclassifica parziale dal fondo rischi e oneri della garanzia che Gabetti Property Solutions ha prestato a favore degli istituti di Credito finanziatori della BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni), al netto della riduzione conseguente all’esecuzione mediante compensazione crediti dell’aumento di capitale sociale di euro 1,1 milioni relativo ai crediti NPL riservato agli istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti e di una generazione di liquidità dell’attività corrente per 0,1 milioni.

Al 31 dicembre 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 15,6 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

Al 31 dicembre 2018 l’indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 16,2 milioni (euro 12,8 milioni al 31 dicembre 2017), composto per euro 13,6 milioni da debiti a medio/lungo termine e per euro 5,5 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 2,9 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Anche tali valori comprendono un importo di euro 3,2 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A – NPL.

#### ***Accordo di ristrutturazione dei debiti***

Alla data di approvazione del presente bilancio, in base a quanto previsto dall’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, 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 e la Capogruppo rispettano 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.

Si segnala che alla data del presente bilancio non vi sono covenant da rispettare da parte del Gruppo e della Capogruppo sulla base delle previsioni dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

#### ***Andamento rispetto alle previsioni di budget***

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

I margini (EBITDA ed EBIT) sono risultati inferiori alle previsioni di budget rispetto al trend dei ricavi, soprattutto nell’Agency Diretta e nel settore Financial Services a seguito di un allungamento dei tempi previsti per la messa a regime dei progetti rispetto alle previsioni.

L'esercizio 2018 si chiude complessivamente in netto miglioramento sia in termini di ricavi che di margini rispetto al 2017. La società sta proseguendo nel suo percorso di crescita volto al raggiungimento nel breve di un risultato positivo in termini assoluti.

### ***Posizioni debitorie scadute***

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 3.256 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 286 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.

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

### *ProfessioneCasa Cagliari S.r.l.*

In data 31 gennaio 2019 è stata costituita la società ProfessioneCasa Cagliari S.r.l..

Come previsto nelle attività strategiche legate allo sviluppo del marchio ProfessioneCasa, il Gruppo Gabetti attraverso la controllata Tree Real Estate ha costituito tale ulteriore società (che si aggiunge a quelle già costituite in Milano, Roma, Torino e Verona) mantenendo la quota di maggioranza della stessa con la partecipazione di terzi (agenti immobiliari operativi o manager del Gruppo).

## **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Anche grazie all'impegno in questi anni 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 può affrontare il mercato puntando a rafforzare ulteriormente il suo ruolo di leadership nei servizi immobiliari.

Nell'esercizio 2019, il proseguimento dello sviluppo delle attività dovrebbe consentire la continuazione del percorso di crescita ed il miglioramento dei risultati.

### ***Convocazione assemblea***

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti il giorno 23 aprile 2019, in unica convocazione, con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31 dicembre 2018 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 2018.

### Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2018:

- In data 25 settembre 2018 Tree Real Estate S.r.l. ha venduto a Polidori Marco una quota della società Professionecasa Roma S.r.l. al prezzo di Euro 16.500 che sarà corrisposto dall'acquirente al cedente entro il 31 dicembre 2019. A seguito dell'esecuzione della suddetta cessione, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 16 ottobre 2018, la quota di partecipazione in Professionecasa Roma S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Tree Real Estate S.r.l.* è pari al 60%;
- In data 15 novembre 2018 è stata costituita la società *ProfessioneCasa Verona S.r.l.* con iscrizione al Registro Imprese in data 16 novembre 2018, di cui Tree Real Estate S.r.l. detiene il 70%;
- In data 20 dicembre 2018 è stata costituita la società *G-Lab S.r.l.*, che successivamente, con atto del 21 gennaio 2019 iscritto al Registro Imprese in data 8 febbraio 2019, ha variato la denominazione sociale in *Gabetti Lab S.r.l.* con iscrizione al Registro Imprese in data 21 dicembre 2018. Al 31 dicembre 2018 la partecipazione nella società è detenuta al 100% da Gabetti Property Solutions S.p.A.;
- In data 27 dicembre 2018, con iscrizione al Registro Imprese in data 22 gennaio 2019, in NPLs RE\_Solutions S.r.l., il socio Astasy S.r.l. ha ceduto una quota pari al 28% del capitale a Gabetti Property Solutions S.p.A., che acquista la quota al prezzo di Euro 37.000,00, da corrispondere entro il 31 marzo 2020. La quota di partecipazione detenuta dal Gruppo Gabetti è pari al 95%.

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, offerti in via riservata ad alcuni investitori, tra cui Abaco Team S.p.A., per l'importo complessivo di euro 140.190,69 comprensivo di sovrapprezzo. 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%;
- 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 aumento di capitale sociale a pagamento per complessivi euro 326.379,60 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata ad alcuni investitori, tra cui Abaco Team S.p.A., per l'importo complessivo di euro 259.998,00 comprensivo di sovrapprezzo.

A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 13 novembre 2018, la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Abaco Team S.p.A. è pari al 48,108%.

\*\*\*

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 Consiglio di Amministrazione ha preso atto della Relazione di Autovalutazione redatta dal Collegio Sindacale in ottemperanza alle norme di comportamento del collegio sindacale di società quotate a cura del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, dalla quale emerge un giudizio di complessiva adeguatezza.

\*\*\*

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](mailto:investor.relations@gabetti.it)

***Contatti con la stampa:***

***Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali***

***Francesca Brambilla – Daniele Pinosa – Giorgia Tardivo***

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.624999.1

e-mail: [brambilla@segrp.it](mailto:brambilla@segrp.it); [pinosa@segrp.com](mailto:pinosa@segrp.com); [tardivo@segrp.com](mailto:tardivo@segrp.com)



**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 31 dicembre 2018
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2018
- situazione patrimoniale e conto economico della Capogruppo al 31 dicembre 2018
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 31 dicembre 2018
- rendiconto finanziario consolidato e della Capogruppo al 31 dicembre 2018

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	2018	2017
<b>AGENCY SERVICES</b>		<b>*revised</b>
Ricavi da attività di agency	20.610	18.181
Altri proventi	1.135	1.900
Costi e spese operative	-20.230	-18.529
<b>EBITDA AGENCY SERVICES - (A)</b>	<b>1.515</b>	<b>1.552</b>
<b>TECHNICAL SERVICES</b>		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	22.779	19.228
Altri proventi	358	191
Costi e spese operative	-21.783	-18.613
<b>EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)</b>	<b>1.354</b>	<b>806</b>
<b>FINANCIAL SERVICES</b>		
Ricavi per segnalazione finanziaria	2.369	589
Altri proventi	4	0
Costi e spese operative	-2.626	-873
<b>EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)</b>	<b>-253</b>	<b>-284</b>
<b>COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (D)</b>	<b>-463</b>	<b>-308</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)</b>	<b>2.153</b>	<b>1.766</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)</b>	<b>-507</b>	<b>-746</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)</b>	<b>1.646</b>	<b>1.020</b>
Ammortamenti	-1.177	-2.451
Accantonamenti	0	-232
Svalutazioni	-1.261	-1.576
<b>AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-2.438</b>	<b>-4.259</b>
<b>EBIT - RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-792</b>	<b>-3.239</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-271	518
Proventi finanziari	71	98
Oneri finanziari	-218	-203
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-418</b>	<b>413</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-1.210</b>	<b>-2.826</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>-252</b>	<b>416</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-1.462</b>	<b>-2.410</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>137</b>	<b>268</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>-1.325</b>	<b>-2.142</b>

\*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

## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2018	31.12.2017 *revised
Crediti finanziari (quota a breve)	2.689	3.074
Debiti per imposte sul reddito	-26	-4
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	7.313	8.141
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>9.976</b>	<b>11.211</b>
Imposte anticipate e differite	3.155	3.272
Immobilizzazioni immateriali nette	9.596	10.332
Immobilizzazioni materiali nette	1.029	566
Partecipazioni	746	616
Altre attività	176	189
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>14.702</b>	<b>14.975</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.758	-1.903
Fondi a lungo termine	-2.199	-4.500
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>20.721</b>	<b>19.783</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	1.204	639
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-9.311	-9.741
Debiti finanziari a medio/lungo termine	16.540	16.388
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>8.433</b>	<b>7.286</b>
Capitale e riserve di terzi	122	154
Patrimonio netto del Gruppo	12.166	12.343
<b>Totale</b>	<b>20.721</b>	<b>19.783</b>

\*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

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### STATO PATRIMONIALE (valori in Euro)

ATTIVITA'	31.12.2018	31.12.2017 *revised	01.01.2017 *revised
<b>Attività non correnti</b>			
1 Immobilizzazioni materiali	505.791	90.370	69.977
2 Immobilizzazioni immateriali	88.976	90.655	101.928
3 Partecipazioni	11.889.356	12.511.356	11.809.577
4 Attività per imposte differite	1.367.651	1.367.651	1.374.316
Altri crediti finanziari lungo termine	0	0	54.700
5 Altre attività a lungo termine	29.829	29.190	32.053
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>13.881.603</b>	<b>14.089.222</b>	<b>13.442.551</b>
<b>Attività correnti</b>			
6 Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	10.999.226	10.216.762	8.618.808
7 Altri crediti finanziari a breve termine	21.313.528	23.161.150	23.532.309
8 Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.138.626	1.116.132	3.405.795
<b>Totale attività correnti</b>	<b>33.451.380</b>	<b>34.494.044</b>	<b>35.556.912</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>47.332.983</b>	<b>48.583.266</b>	<b>48.999.463</b>

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

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### STATO PATRIMONIALE

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2018	31.12.2017 *revised	01.01.2017 *revised
<b>Capitale sociale e riserve</b>				
9	Capitale sociale	14.685.000	14.650.000	14.600.000
10	Sovraprezzo azioni	8.857.272	8.360.654	8.542.766
10	Altre riserve	212.506	148.091	118.676
10	Utili/perdite a nuovo	-11.995	-11.617	45.399
10	Utili/perdite del periodo	-1.214.435	-500.952	-946.096
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>22.528.348</b>	<b>22.646.176</b>	<b>22.360.745</b>
<b>Passività non correnti</b>				
11	Debiti finanziari a lungo termine	13.586.904	13.310.814	14.479.074
12	Passività per imposte differite	2.413	0	0
13	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	594.406	636.965	465.534
14	Fondi a lungo termine	2.198.712	4.500.000	4.500.000
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>16.382.435</b>	<b>18.447.779</b>	<b>19.444.608</b>
<b>Passività correnti</b>				
15	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	2.958.383	2.550.924	2.411.875
16	Debiti finanziari a breve termine	5.457.717	4.777.287	4.762.935
17	Fondi rischi ed oneri	6.100	161.100	19.300
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>8.422.200</b>	<b>7.489.311</b>	<b>7.194.110</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>47.332.983</b>	<b>48.583.266</b>	<b>48.999.463</b>

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

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

		Anno 2018	Anno 2017 *revised
	<b>Attività continue</b>		
18	Ricavi	7.026.369	5.709.536
19	Altri proventi	30.765	59.815
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>7.057.134</b>	<b>5.769.351</b>
20	Costo del personale	3.913.065	3.409.218
21	Ammortamenti	97.388	59.685
22	Costi per servizi	2.710.064	2.188.557
23	Altri costi operativi	900.375	779.070
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>7.620.892</b>	<b>6.436.530</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-563.758</b>	<b>-667.179</b>
24	Proventi finanziari	228.515	837.580
25	Oneri finanziari	171.136	162.688
26	Valutazione di attività finanziarie	-705.000	-502.000
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-1.211.379</b>	<b>-494.287</b>
27	Imposte sul reddito	-3.056	-6.665
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>-1.214.435</b>	<b>-500.952</b>

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



## 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 31/12/2018

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società collegate</b>								
Wikire S.r.l.	722	234	-	6	22	20	15	-
<b>Totale collegate</b>	<b>722</b>	<b>234</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Marfin srl	-	79	-	-	185	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	8	-	8	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	31	-	10	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	19	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	56	-	-	169	-	-	-
Albarella srl	-	34	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	89	-	-	243	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	12	-	-	33	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	58	-	-	135	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	25	-	-	25	-	-	-
Marcegaglia Gazoldo Inox spa	-	33	-	-	33	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>436</b>	<b>-</b>	<b>39</b>	<b>842</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>722</b>	<b>670</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>864</b>	<b>38</b>	<b>15</b>	<b>-</b>
<b>Totale Consolidato</b>	<b>5.151</b>	<b>26.340</b>	<b>17.744</b>	<b>18.982</b>	<b>47.257</b>	<b>34.511</b>	<b>118</b>	<b>169</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>14%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>13%</b>	<b>0%</b>

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

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 31/12/2018

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società controllate</b>								
Abaco Team S.p.A.	4.144	1.246		22	1.583	29	41	
Trec Real Estate S.r.l.	1.309	825		164	806		21	
Gabetti Agency S.p.A.	14.050	4.679		382	1.969	463	126	
Gabetti Mutucasa S.p.A.		1.009	4.321		365			40
Patrigest S.p.A.		1.630	4		620			
Gabetti Franchising S.r.l.		250			837			
Grimaldi Franchising S.p.A.		147		12	261			
Professionecasa S.p.A.		271		90	331			
Professionecasa Torino S.r.l.		9		23	8			
Professionecasa Milano S.r.l.		16			8			
Professionecasa Roma S.r.l.		9		6	8			
Npls Re_Solutions S.r.l.	70	65			159			
Gabetti Services S.r.l.			75	2	10			
Monety S.r.l.		62		138	41			
<b>Totale controllate</b>	<b>19.573</b>	<b>10.218</b>	<b>4.400</b>	<b>839</b>	<b>7.006</b>	<b>492</b>	<b>188</b>	<b>40</b>
<b>Società collegate</b>								
Wikire S.r.l.		164			22			
<b>Totale collegate</b>	<b>-</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Canonici Salvatore				8		8		
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>19.573</b>	<b>10.382</b>	<b>4.400</b>	<b>847</b>	<b>7.028</b>	<b>500</b>	<b>188</b>	<b>40</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>21.314</b>	<b>10.999</b>	<b>19.045</b>	<b>2.958</b>	<b>7.057</b>	<b>3.610</b>	<b>229</b>	<b>171</b>
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	92%	94%	23%	29%	100%	14%	82%	23%

## GRUPPO GABETTI

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	Nota	01.01.2018	1.01.2017
		31.12.2018	1.12.2017
			*revised
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto del Gruppo		-1.325	-2.143 *
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-25-27	1.178	2.549
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-31	271	279
- Accantonamento svalutazione crediti	8-27	1.220	1.286
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	28-29	111	144
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	16	-145	-126
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	17-21	-287	-457
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	13	-32	-169 *
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	5-6-7-8-15-18-19-27	49	-1.598 *
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>1.040</b>	<b>-235</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- - immateriali	3	-241	459
- - materiali	1	-663	-259
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	4	-0	-1.024
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	9-28	2.570	-1.371 *
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>1.666</b>	<b>-2.098</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	14-20	-639	-666
- Altre differenze di consolidamento	12	49	31
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>-590</b>	<b>-635</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>2.116</b>	<b>-2.968</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>4.733</b>	<b>7.701</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>6.849</b>	<b>4.733</b>

\*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

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### RENDICONTO FINANZIARIO (in migliaia di Euro)

	Note	31.12.2018	31.12.2017
			*revised
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>			
- Utile (perdita) netto		-1.214	-501 *
- Ammortamenti	1-2-21	97	60
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-26	705	502
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	24-25	131	161
- Dividendi incassati	24	0	-599
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	13	-43	171
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	14-17	-155	142
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	4-5-6	-783	-1.602
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	15	410	139
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>		<b>-852</b>	<b>-1.527</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-26	-32
- materiali	1-2	-485	-36
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3	-47	-148
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	7	1.851	-617
- Dividendi incassati	24	0	599
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>		<b>1.293</b>	<b>-234</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	11-16	-418	-516
Perdite attuariali su tfr imputate a patrimonio	10	0	-13
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>		<b>-418</b>	<b>-529</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>		<b>23</b>	<b>-2.290</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>		<b>1.116</b>	<b>3.406</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>		<b>1.139</b>	<b>1.116</b>

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

Fine Comunicato n.0134-2

Numero di Pagine: 19