

RELAZIONE FINANZIARIA
SEMESTRALE CONSOLIDATA
AL 30 GIUGNO 2019



gabetti
PROPERTY SOLUTIONS

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 23.129.249,28- sottoscritto e versato Euro 14.733.000,00

C.F. e Registro delle Imprese di Milano 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

Relazione intermedia sulla gestione

5	Organi Sociali
6	Cariche Sociali e deleghe conferite
8	Struttura del Gruppo
9	Composizione del capitale sociale
9	Azionariato
10	Conto Economico consolidato di sintesi
11	Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
12	Risultati consolidati e andamento delle aree di business
19	Patrimonio Netto e Posizione Finanziaria Netta
23	Accordo di ristrutturazione dei debiti e <i>covenants</i> economici e finanziari
24	Avviamenti ed <i>impairment test</i>
25	Le Persone
26	Operazioni rilevanti avvenute nel semestre
26	Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

Bilancio consolidato semestrale abbreviato (di seguito anche “Bilancio Consolidato”)

30	Situazione Patrimoniale-Finanziaria
32	Conto Economico
33	Conto Economico complessivo
34	Prospetto delle variazioni del patrimonio netto
35	Rendiconto finanziario
36	Note illustrative
53	Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato ai sensi dell’art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni
54	Relazione della Società di Revisione



RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

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.

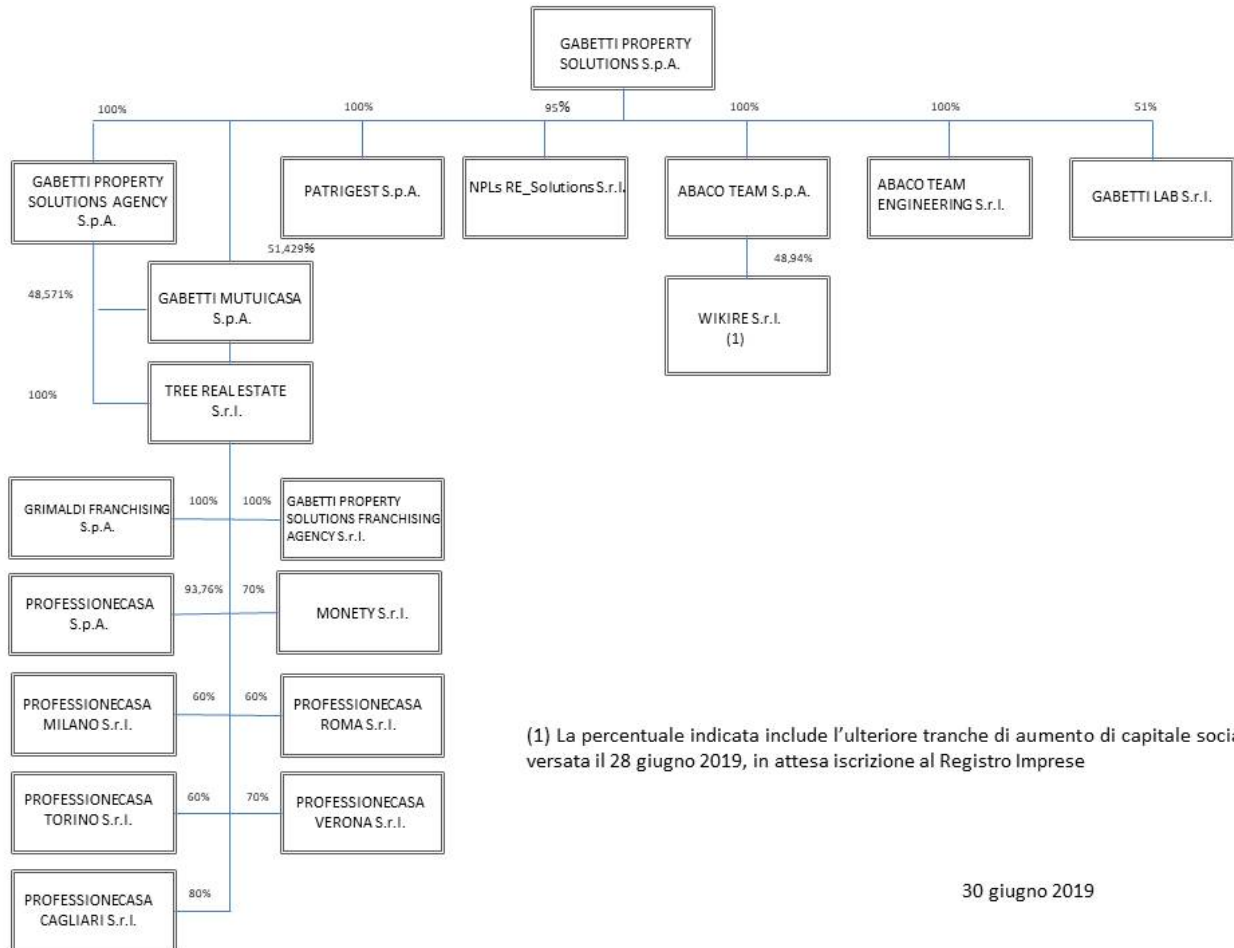
Superati gli specifici limiti di spesa, i poteri in materia di Personale, Organizzazione e Finanza e in materia di Business sono da esercitarsi con firma congiunta del Presidente e dell'Amministratore Delegato sempre entro determinati limiti di spesa.

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 giugno 2019



Composizione del capitale sociale

Il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 14.733.000,00, suddiviso in numero 59.090.919 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita netta del semestre, risulta pari ad euro 22.394 mila (euro 22.528 mila al 31 dicembre 2018).

Azioni proprie

Al 30 giugno 2019 non sono detenute azioni proprie in portafoglio.

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 31/07/2019	
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.	33,145%
ALESSANDRO GATTI - indirettamente tramite F.G. Invest S.r.l.	16,234%

Conto economico consolidato di sintesi

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
AGENCY SERVICES		
Ricavi da attività di agency	11.139	10.231
Altri proventi	394	472
Costi e spese operative	-10.251	-9.863
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	1.282	840
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	12.738	10.720
Altri proventi	134	111
Costi e spese operative	-11.656	-10.350
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	1.216	481
FINANCIAL SERVICES		
Ricavi per segnalazione finanziaria	1.593	913
Altri proventi	53	3
Costi e spese operative	-1.807	-1.113
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-161	-197
EBITDA CAPOGRUPPO - (D)	152	-302
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	2.489	822
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-183	-320
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	2.306	502
Ammortamenti	-1.359	-726
Accantonamenti	-357	0
Svalutazioni	-761	-843
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-2.477	-1.569
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-171	-1.067
Proventi ed oneri da partecipazioni	-94	-131
Proventi finanziari	21	38
Oneri finanziari	-146	-131
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-219	-224
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-390	-1.291
IMPOSTE SUL REDDITO	-129	-66
RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-519	-1.357
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	34	94
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-485	-1.263

Dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata

GRUPPO GABETTI		
DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA		
(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2019	31.12.2018
Crediti finanziari (quota a breve)	2.323	2.689
Debiti per imposte sul reddito	-117	-26
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	7.873	7.313
Capitale netto di funzionamento	10.079	9.976
Imposte anticipate e differite	3.174	3.155
Immobilizzazioni immateriali nette	9.364	9.596
Immobilizzazioni materiali nette	6.141	1.029
Partecipazioni	861	746
Altre attività	213	176
Attività (passività) fisse nette	19.753	14.702
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.875	-1.758
Fondi a lungo termine	-2.199	-2.199
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	25.758	20.721
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	2.916	1.204
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-8.883	-9.311
Debiti finanziari a medio/lungo termine	19.929	16.540
Indebitamento finanziario netto	13.962	8.433
Capitale e riserve di terzi	198	122
Patrimonio netto del Gruppo	11.598	12.166
Totale	25.758	20.721

Risultati consolidati e andamento delle aree di business

Analisi dei risultati

Il mercato immobiliare italiano dopo aver evidenziato nel 2018 un incremento del 6,2%, anche nel corso del 1° trimestre 2019 ha visto il proseguimento della fase positiva del mercato con un incremento dell' 8,3% del numero delle transazioni al netto delle pertinenze rispetto ai volumi del corrispondente periodo dell'esercizio precedente.

L'analisi dei dati puntuali del 1° trimestre del 2019 ha evidenziato un andamento positivo nel settore Residenziale con una crescita dell' 8,8% ed anche una fase positiva nel mercato degli Usi diversi, con volumi superiori complessivamente del 5,3% nei suoi diversi settori, produttivo, commerciale e terziario.

In tale contesto, al 30 giugno 2019 prosegue lo sviluppo del volume dei ricavi operativi del Gruppo, complessivamente pari ad euro 26,1 milioni, in crescita del 16% rispetto ad euro 22,4 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Si registra un miglioramento in tutti i settori: +8% nell'*Agency*, positiva sia per la parte diretta che per la parte franchising e +19% nei *Technical Services* con crescita in *Patrigest*, *Npls Re_Solutions* e nella nuova società *Gabetti Lab* costituita a fine 2018.

Prosegue la forte crescita (+80%) dei ricavi dell'attività del settore *Financial Services* attraverso *Monety S.r.l.*, i cui ricavi al 30 giugno 2019 sono stati pari ad euro 1,6 milioni (euro 0,9 milioni al 30 giugno 2018) e sono in continua e rapida crescita.

Al 30 giugno 2019 il Gruppo Gabetti ha realizzato un EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 2,5 milioni, in netta crescita rispetto a quello realizzato al 30 giugno 2018 pari ad euro 0,8 milioni. Si evidenzia che l'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 ha portato un effetto positivo sull'EBITDA del 1° semestre 2019 per euro 0,8 milioni (minori costi per godimento beni di terzi); al netto di tale effetto l'EBITDA sarebbe stato pari ad euro 1,6 milioni comunque pari al doppio rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente.

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -0,2 milioni, in deciso miglioramento rispetto ad euro -1,1 milioni del 30 giugno 2018; il forte incremento dell'EBITDA è solo parzialmente controbilanciato dalla crescita nella voce ammortamenti per euro 0,6 milioni (dovuta prevalentemente a maggiori ammortamenti legati all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 pari ad euro 0,8 milioni, in parte compensati dal venire meno dell'ammortamento del *goodwill* allocato ad *asset* della CGU Tree Real Estate per euro 0,3 milioni, ultima quota residuale, effettuato nel 1° trimestre 2018), da accantonamenti al fondo rischi e oneri per euro 0,4 milioni (non presenti al 30 giugno 2018), mentre le svalutazioni crediti sono in leggera contrazione.

I costi operativi sono aumentati dell' 11%, meno che proporzionalmente rispetto all'incremento del volume dei ricavi (pari al +16%).

Nel dettaglio per linea di *business*, l'EBITDA *Agency* al 30 giugno 2019 è stato pari ad euro 1,3 milioni, in crescita rispetto a quello realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente pari ad euro 0,8 milioni; al netto dell'effetto dovuto all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16, il risultato del 1° semestre 2019 sarebbe stato sostanzialmente allineato rispetto allo stesso periodo dello scorso anno anche se con un maggior assorbimento di costi della capogruppo.

I ricavi della rete diretta risultano in crescita in tutti e 3 i settori, in particolare nel settore *Santandrea* +22% e nel settore *Home Value* +20% (nuova denominazione del settore *Frazionamenti e Cantieri*).

Non sono ancora a regime le agenzie dirette *ProfessioneCasa* di *Milano, Torino, Roma e Verona* (quest'ultima costituita a fine 2018), società controllate da *Tree Real Estate* e che al 30 giugno 2019 evidenziano ricavi operativi non significativi e sostanzialmente in linea con il 2018.

Prosegue lo sviluppo delle reti di agenzie in *franchising* che al 30 giugno 2019 si compone di 1.124 zone contrattuali, in crescita di nr. 18 contratti netti rispetto a fine 2018. Alcuni contratti sono stati sostituiti perché non idonei rispetto alle politiche del Gruppo. Al netto di questo aspetto è attesa una crescita più significativa per il 2° semestre.

L'EBITDA della linea di business *Technical Services* è risultato pari ad euro 1,2 milioni, in netta crescita rispetto ad euro 0,5 milioni del 30 giugno 2018.

Sono sostanzialmente allineati i ricavi di *Abaco* grazie soprattutto all'attività dell'*Hse Energy* (+38%), dell'*Audit* (+14%) e del *Property* (+7%) che compensano la contrazione dei *Loans* (-8%) imputabile ad un rallentamento nelle erogazioni di alcune Banche clienti.

A fine 2018 è stata costituita Gabetti Lab, partecipata da Gabetti Property Solutions al 51%, che si occupa di sviluppare e coordinare la rete Gabetti Condominio (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e la rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici); al 30 giugno i ricavi di Gabetti Lab sono pari ad euro 1,6 milioni con un EBITDA già positivo pari ad euro 0,2 milioni, anche a seguito dell'avvio delle attività di riqualificazione dei condomini con volumi già importanti.

In leggera crescita +2% i ricavi di *Patrigest*. La società ha rifocalizzato negli ultimi anni il proprio *business* nell'attività di advisory e valutazione immobiliare. Grazie ad un ulteriore cambiamento della normativa di riferimento, *Patrigest* potrà anche tornare a lavorare già dall'esercizio in corso sull'attività di esperto indipendente che in passato rappresentava il core business dell'azienda.

Prosegue la crescita di *Npls RE_Solutions S.r.l.*, specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans, che grazie all'acquisizione di importanti mandati ha raggiunto un volume di ricavi al 30 giugno 2019 pari ad euro 0,6 milioni (euro 0,2 milioni al 30 giugno 2018) con un EBITDA leggermente positivo pari ad euro 0,1 milioni (negativo per euro 0,1 milioni nel 1° semestre 2018).

In grande crescita risulta 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. L'EBITDA al 30 giugno 2019 risulta ancora negativo per euro 0,2 milioni (in leggero miglioramento rispetto al 30 giugno 2018) con una forte crescita del volume dei ricavi (+80%) pari ad euro 1,6 milioni (euro 0,9 milioni al 30 giugno 2018) che si ritiene possa portare ad un EBITDA positivo entro la fine dell'esercizio.

L'EBITDA della capogruppo è risultato positivo per euro 0,2 milioni rispetto ad euro -0,3 milioni del 30 giugno 2018, in parte a seguito dell'effetto derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (riduzione dei costi di godimento beni di terzi) per euro 0,3 milioni. Al netto di tale variazioni, i costi della capogruppo sarebbero comunque in riduzione rispetto al 1° semestre 2018 grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate ed a minori costi di pubblicità (nel 2018 erano presenti i costi della convention di Gruppo).

Al 30 giugno 2019 il settore *Altri Business* (riferito alla gestione residuale dei *non performing loans* direttamente erogati dal Gruppo sino al 1997) ha evidenziato un EBITDA negativo per euro -0,2 milioni, in miglioramento rispetto a quello dell'esercizio precedente pari ad euro -0,3 milioni.

L'EBITDA del Gruppo è risultato pertanto pari ad euro 2,3 milioni, in forte crescita rispetto ad euro 0,5 milioni del 30 giugno 2018.

Al 30 giugno 2019 si registra una crescita del 58% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni che complessivamente ammonta ad euro 2,5 milioni, rispetto ad euro 1,6 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente, di cui euro 0,8 milioni relativi all'ammortamento del diritto d'uso (noli/affitti) conseguente all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 1,4 milioni, in crescita rispetto ad euro 0,7 milioni del 30 giugno 2018. Tale incremento è prevalentemente dovuto agli effetti dei nuovi IFRS 16 per euro 0,8 milioni. Inoltre si registrano svalutazioni di crediti commerciali pari ad euro 0,8 milioni, in leggera contrazione rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente nonostante la crescita del volume di fatturato.

Al 30 giugno 2019 sono stati effettuati accantonamenti per rischi e oneri per euro 0,4 milioni (non presenti nel 2018) connessi alla riorganizzazione di una parte della struttura commerciale.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,2 milioni, in linea rispetto al 30 giugno 2018.

Al 30 giugno 2019 il risultato netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,5 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 34 mila) in miglioramento del 62% rispetto al risultato del 30 giugno 2018 pari ad euro -1,3 milioni, a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni. L'effetto economico complessivo del 1° semestre 2019 derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 è pari ad euro -3 mila, derivante da minori costi per godimento beni di terzi per euro 852 mila, maggiori ammortamenti per euro 846 mila e maggiori oneri finanziari per euro 9 mila.

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

AGENCY SERVICES

L'attività di *Agency* (che comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare) al 30 giugno 2019 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 1.282 mila, in crescita (+52%) rispetto ad euro 840 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, anche tenuto conto dei minori costi di godimento beni di terzi per euro 518 mila derivanti dall'introduzione del nuovo principio IFRS 16 (compensati dalla crescita degli ammortamenti e oneri finanziari) al netto del maggior assorbimento dei costi per servizi *corporate* della capogruppo per euro 69 mila.

I ricavi operativi della divisione pari ad euro 11.139 mila risultano in crescita del 9% rispetto ad euro 10.231 mila del 30 giugno 2018. I ricavi della rete diretta (euro 6.779 mila al 30 giugno 2019, +12% rispetto ad euro 6.076 mila del 30 giugno 2018) evidenziano un andamento positivo in tutti i settori, soprattutto in *Luxury Santandrea* +22% e *Home Value* +20%. Al 30 giugno 2019 i ricavi operativi derivanti dalle *Professionecasa Dirette* sono stati pari ad euro 239 mila (euro 325 mila al 30 giugno 2018).

Al 30 giugno 2019 i ricavi da *franchising* sono stati invece pari ad euro 4.360 mila, in crescita del 5% rispetto ad euro 4.155 mila del 30 giugno 2018.

Di seguito si evidenzia il dettaglio per linea di business dei ricavi tipici della divisione *Agency*:

Tipologia	06/2019	06/2018	DELTA	DELTA %
Luxury Santandrea	2.350	1.927	423	22%
Home Value	1.979	1.656	323	20%
Corporate	2.211	2.168	43	2%
Professionecasa dirette	239	325	-86	-26%
TOTALE RICAVI DA AGENCY DIRETTA	6.779	6.076	703	12%
RICAVI DA FRANCHISING	4.360	4.155	205	5%
TOTALE	11.139	10.231	908	9%

Intermediazione immobiliare diretta

L'attività di intermediazione svolta dal Gruppo in via diretta si riferisce ai settori Luxury (a marchio Santandrea), Home Value (Frazionamenti e Cantieri), 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 beneficiando 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 giugno 2019 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.

Prosegue lo sviluppo del progetto agenzie dirette di *Professionecasa* quali modello di funzionamento per le altre agenzie affiliate con la costituzione a fine 2018 della società *Professionecasa Verona S.r.l.* ed a gennaio 2019 della società *Professionecasa Cagliari S.r.l.* (non ancora operativa) con l'obiettivo di supportare anche lo sviluppo della rete Professionecasa in queste due regioni.

Franchising immobiliare

Al 30 giugno 2019 risultano sottoscritti 1.124 contratti di affiliazione di seguito dettagliati:

Rete	30/06/2019 Contratti sottoscritti	31/12/2018 Contratti sottoscritti
Gabetti Franchising Agency	642	632
Professionecasa	269	266
Grimaldi Franchising Immobiliare	213	208
TOTALE	1.124	1.106

Nel corso del primo semestre 2019 si è ulteriormente consolidato il livello qualitativo della rete delle agenzie in *franchising*, con la risoluzione dei punti non performanti, necessaria a favorire lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo. Nel semestre sono stati complessivamente sottoscritti nr. 68 nuovi contratti di affiliazione in tutti e tre i marchi, a conferma della forte attrattività degli stessi nel mercato di riferimento, basilare per l'importante sviluppo atteso anche per questo esercizio, come sempre più spinto nel secondo semestre.

E' stato anche avviato il nuovo modello per il brand Grimaldi con la sottoscrizione dei primi contratti Grimaldi Store, agenzie innovative, di nuova generazione, punto di riferimento per lo sviluppo del brand.

Al 30 giugno 2019 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 394 mila, in diminuzione -17% rispetto ad euro 472 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nella voce "Altri proventi" 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 giugno 2019 risultano sottoscritti 130 contratti (126 contratti al 31 dicembre 2018) con ricavi di competenza del periodo pari ad euro 164 mila. Il progetto rappresenta un ulteriore step nel processo di trasformazione delle agenzie immobiliari in punti di consulenza globale sul territorio in ambito Real Estate.

Costi e spese operative

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency al 30 giugno 2019 risulta pari ad euro 10.251 mila, in crescita del 4% rispetto ad euro 9.863 mila del 30 giugno 2018 a seguito di maggiori provvigioni retrocesse legate alla crescita dei volumi operativi e tenuto anche conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi corporate della capogruppo. Al netto dell'effetto relativo alla riduzione dei costi per godimento di terzi per euro 518 mila derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (con conseguente crescita degli ammortamenti e oneri finanziari) i costi sarebbero stati in crescita del 9% in maniera proporzionale alla crescita dei ricavi operativi.

TECHNICAL SERVICES

Al 30 giugno 2019 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA pari ad euro 1.216 mila, in forte crescita (+153%) rispetto a quello di euro 481 mila del 30 giugno 2018.

Risultano sostanzialmente allineati i ricavi operativi di *Abaco* pari ad euro 9.321 mila, rispetto ad euro 9.275 mila del 30 giugno 2018, grazie soprattutto alla crescita dell'*Hse Energy* (+38%), dell'*Audit* (+14%) e del *Property* (+7%) che compensano la contrazione dei *Loans* (-8%), ma riportando un significativo aumento nella marginalità.

Dal 1° gennaio 2019 l'attività relativa alla rete di amministratori condominiali in franchising viene seguita da Gabetti Lab, società che si occupa di ricerca e sviluppo in modo innovativo e sostenibile, costituita a fine 2018, che ha l'obiettivo di sviluppare e coordinare oltre alla rete Gabetti Condominio, anche la nuova rete Gabetti Tec (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici). Al 30 giugno 2019 i ricavi di Gabetti Lab sono già pari ad euro 1.611 mila, con un EBITDA positivo pari ad euro 225 mila.

Si evidenzia una leggera crescita (+2%) dei ricavi di *Patrigest* (pari ad euro 1.274 mila rispetto ad euro 1.248 mila del 30 giugno 2018). La società ha riposizionato 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.

Prosegue la crescita di *Npls RE_Solutions S.r.l.*, società specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans legata al progetto sviluppato con il partner *Astasy S.r.l.*; al 30 giugno 2019 i ricavi sono pari ad euro 551 mila, più che raddoppiati rispetto ad euro 200 mila del 30 giugno 2018, con un EBITDA positivo pari ad euro 65 mila (negativo per euro 111 mila nel 1° semestre 2018).

Costi e spese operative

Al 30 giugno 2019 i costi e le spese operative del settore Technical Services sono stati complessivamente pari ad euro 11.656 mila, in crescita del 13% rispetto ad euro 10.350 mila del 30 giugno 2018, a seguito dell'aumento del volume dei ricavi operativi e tenuto anche conto del diverso mix tra le varie attività di Abaco, *Patrigest*, *Npls* e Gabetti Lab che presentano incidenze di costi tra loro differenti; la crescita dei costi risulta in ogni caso meno che proporzionale rispetto alla crescita dei ricavi.

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 cessione del quinto dello stipendio) con un focus specifico sulle agenzie immobiliari di Gabetti Franchising, Grimaldi e Professionecasa, grazie alle quali potrà sfruttare al meglio il potenziale derivante dal territorio.

Al 30 giugno 2019 i ricavi sono pari ad euro 1.646 mila in forte crescita rispetto ad euro 916 mila di giugno 2018 con un volume di segnalazioni di prodotti finanziari erogati dagli Istituti di Credito di oltre 60 milioni di euro (31 milioni di euro nello stesso periodo dello scorso anno). La società non ha ancora

completato il suo percorso di sviluppo e crescita e pertanto l'EBITDA risulta ancora negativo per euro 161 mila seppur in miglioramento +18% rispetto al 30 giugno 2018 (euro -197 mila).

Procede lo sviluppo della rete commerciale dei mediatori e della struttura che al 30 giugno 2019 ha superato le 100 unità impiegate nel business. Tutto questo è stato possibile anche grazie all'importante progetto dei "promotori creditizi" che lavorano direttamente al fianco delle agenzie immobiliari del Gruppo.

COSTI DELLA CAPOGRUPPO

Al 30 giugno 2019 l'EBITDA della capogruppo è pari ad euro 152 mila, in forte miglioramento rispetto al risultato negativo per 302 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, principalmente a seguito dell'effetto derivante dall'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 (riduzione dei costi di godimento beni di terzi) per euro 289 mila; al netto di tale variazioni i costi della capogruppo sarebbero comunque in riduzione rispetto al 1° semestre 2018 grazie al maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 91 mila ed a minori costi di pubblicità per euro 118 mila (nel 2018 si sono registrati i costi della convention di Gruppo).

ALTRI BUSINESS

Al 30 giugno 2019 il settore *Altri Business* ha evidenziato un EBITDA negativo di euro 183 mila (interamente relativo ai crediti non performing loans), in miglioramento rispetto ad euro -320 mila del 30 giugno 2018.

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 emerga 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.

Struttura Patrimoniale Finanziaria

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2019 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 11.598 mila (euro 12.166 mila al 31 dicembre 2018), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 198 mila (euro 122 mila al 31 dicembre 2018) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 11.796 mila (euro 12.288 al 31 dicembre 2018).

Posizione Finanziaria Netta

Di seguito si riporta la composizione della posizione finanziaria netta consolidata del Gruppo “contabile”, ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l’applicazione dell’IFRS 16 e quella “effettiva”, senza quest’ultimo effetto, come successivamente dettagliato:

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2019	31.12.2018
Cassa	103	72
Depositi bancari e postali	6.213	6.694
Titoli e attività finanziarie correnti	298	83
Crediti finanziari correnti	2.269	2.462
Liquidità	8.883	9.311
Debiti verso banche	-1.133	-1.204
Indebitamento finanziario corrente	-1.133	-1.204
Posizione finanziaria netta corrente	7.750	8.107
Debiti verso banche	-16.586	-16.540
Indebitamento finanziario non corrente	-16.586	-16.540
Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)	-8.836	-8.433
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.783	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.343	0
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-5.126	0
Posizione finanziaria netta (contabile)	-13.962	-8.433

L’indebitamento finanziario netto “contabile” del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2019 ammonta ad euro 14,0 milioni, composto per euro 16,6 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 1,1 milioni da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 8,9 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti, oltre ad euro 5,1 milioni di debiti finanziari sorti dall’applicazione del principio contabile IFRS 16.

L’indebitamento finanziario netto “effettivo” senza considerare l’effetto IFRS 16 è pari ad euro 8,8 milioni, in leggera crescita rispetto ad euro 8,4 milioni del 31 dicembre 2018. L’indebitamento include l’importo 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, registrata al 31 dicembre 2018, 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).

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*” 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, salvo proroga.

Al netto del debito chirografario di categoria A, di cui sopra, si evidenzia pertanto che al 30 giugno 2019 l’indebitamento netto residuo “effettivo” (ossia senza l’effetto IFRS 16) del Gruppo Gabetti, riferito all’attività *core* dei Servizi, risulta pari ad euro 5,6 milioni.

Nei primi sei mesi dell’esercizio l’indebitamento finanziario netto “effettivo” si è incrementato, come da previsioni, di euro 0,4 milioni rispetto alla fine dell’esercizio precedente a seguito di maggiori uscite legate allo sviluppo dei business. Senza impatti sulla posizione finanziaria netta nel periodo sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2018 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 giugno 2019 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.

Di seguito si evidenzia anche la posizione finanziaria netta della Capogruppo, suddivisa tra “contabile” ossia comprensiva della parte finanziaria sorta con l’applicazione dell’IFRS 16 e quella “effettiva” ossia senza quest’ultimo effetto:

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2019	31.12.2018
Cassa	8	3
Depositi bancari e postali	1.452	1.136
Crediti finanziari correnti	1.752	1.740
Liquidità	3.212	2.879
Debiti verso banche	-997	-1.057
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.411	-4.400
Indebitamento finanziario corrente	-5.408	-5.457
Posizione finanziaria netta corrente	-2.196	-2.578
Debiti verso banche	-13.633	-13.587
Indebitamento finanziario non corrente	-13.633	-13.587
Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)	-15.829	-16.165
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-682	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.437	0
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-2.119	0
Posizione finanziaria netta (contabile)	-17.948	-16.165

Al 30 giugno 2019 l'indebitamento finanziario netto "contabile" di Gabetti Property Solutions S.p.A ammonta ad euro 18,0 milioni, composto per euro 13,6 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 5,4 milioni da debiti bancari a breve termine, al netto di euro 3,2 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti oltre ad euro 2,1 milioni di debiti finanziari sorti dall'applicazione del principio contabile IFRS 16.

L'indebitamento finanziario netto "effettivo" senza considerare l'effetto IFRS 16 è pari ad euro 15,8 milioni in miglioramento di euro 0,4 milioni rispetto ad euro 16,2 milioni del 31 dicembre 2018. L'indebitamento include l'importo 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, registrata al 31 dicembre 2018, 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).

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*” 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, salvo proroga.

Nei primi sei mesi del 2019 l’indebitamento finanziario netto “effettivo” della Società è migliorato di euro 0,3 milioni rispetto alla fine dell’esercizio precedente, principalmente a seguito di maggiori incassi dalle società controllate, assistite finanziariamente dalla capogruppo. Nel periodo (senza impatti sulla posizione finanziaria netta) sono stati liquidati oneri finanziari di competenza 2018 per euro 0,1 milioni (a fronte della riduzione dei debiti si è ridotta di pari importo la liquidità).

Al 30 giugno 2019 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell’ambito dell’Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 12,5 milioni, oltre ad euro 0,9 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.

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 della relazione finanziaria semestrale del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2019, 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 del 1° semestre 2019 evidenzia indicatori positivi a livello di margini (EBITDA ed EBIT) rispetto alle previsioni di budget, nonostante i ricavi consolidati siano leggermente inferiori rispetto alle attese.

Tutte le linee di business sono sostanzialmente in linea o al di sopra rispetto alla previsioni tranne Patrigest che evidenzia un ritardo dei ricavi legato all'attività di esperto indipendente, settore in cui a partire dal 2019, grazie a un cambiamento della normativa di riferimento, sta tornando a lavorare direttamente attraverso l'acquisizione dei primi incarichi.

Proseguono molto bene le nuove iniziative come Gabetti Lab e Monety. Non ancora a regime invece lo sviluppo delle agenzie dirette Professionecasa, funzionali allo sviluppo della rete.

Anche tenuto conto della stagionalità del business, la società punta ad un percorso di crescita rispetto all'esercizio precedente con l'obiettivo di raggiungere nel complesso un risultato positivo.

Avviamenti ed impairment test

Al 30 giugno 2019 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.

E' inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Wikire S.r.l. per l'importo di euro 734 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 861 mila, già considerata la valutazione ad equity del periodo, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, pari ad euro 127 mila).

Nel primo semestre dell'esercizio 2019 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 2018, 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.

Rapporti con parti correlate

Per il dettaglio dei rapporti con le parti correlate si rimanda a quanto riportato nelle note del bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Le Persone

Al 30 giugno 2019 l'organico del Gruppo, suddiviso per società e categoria, risulta così composto:

	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A. (*)	55	54	54
GABETTI AGENCY S.p.A.	41	45	44
PATRIGEST S.p.A.	18	19	15
GABETTI MUTUICASA S.p.A. (*)	2	2	2
ABACO TEAM S.p.A. (*)	73	75	72
TREE REAL ESTATE S.r.l.	5	5	5
GABETTI FRANCHISING AGENCY S.p.A.	8	8	8
PROFESSIONECASA S.p.A.	2	1	1
MONETY S.r.l.	8	7	6
PROFESSIONECASA ROMA S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA MILANO S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA TORINO S.r.l.	1	1	1
PROFESSIONECASA VERONA S.r.l.	1	0	0
NPLs RE_SOLUTIONS S.r.l. (*)	2	3	2
GABETTI LAB S.r.l.	5	0	0
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	223	222	212

	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2018
DIRIGENTI	13	12	12
QUADRI	24	25	24
IMPIEGATI	151	150	141
OPERAI	1	0	0
PORTIERI	34	35	35
TOTALE PERSONALE DIPENDENTE	223	222	212

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

In *Gabetti Agency S.p.A.* operano inoltre n. 85 collaboratori autonomi (n. 80 unità a fine esercizio 2018) in supporto alla rete commerciale di vendita, nel Gruppo *Tree Real Estate* n. 42 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale (n. 40 collaboratori a fine esercizio 2018); a supporto delle attività tecniche svolte da *Abaco Team S.p.A.* operano n. 5 collaboratori autonomi (n. 5 risorse a fine esercizio 2018); in *Patrigest S.p.A.* opera n. 1 collaboratore autonomo (n. 1 collaboratore a fine 2018), in *Gabetti Property Solutions S.p.A.* operano n. 8 collaboratori autonomi (n. 7 collaboratori a fine 2018), in *Monety*

S.r.l. operano n. 3 collaboratori autonomi e n. 89 consulenti del credito (n. 2 collaboratori e n. 86 consulenti del credito a fine 2018).

Operazioni rilevanti avvenute nel semestre

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).

Approvazione del bilancio d'esercizio

In data 23 aprile 2019 l'Assemblea degli Azionisti di Gabetti Property Solutions S.p.A. ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018 e la relativa relazione sulla gestione.

Accordo con Enel X

Nel mese di aprile 2019 è stata sottoscritta una partnership strategica tra il Gruppo Gabetti ed Enel X (la business line di Enel dedicata a prodotti innovativi e soluzioni digitali) nell'ambito dei progetti di riqualificazione seguiti da Gabetti Lab S.r.l., grazie alla quale i nostri clienti potranno cedere il credito relativo agli incentivi statali dell'Ecobonus e del Sismabonus ad Enel X, come previsto dalla recente normativa del settore.

Si tratta di un accordo molto importante che porterà ad un'ampia collaborazione su tutti i temi della sostenibilità e del risparmio energetico.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre ed evoluzione prevedibile della gestione

Fideiussioni BU Investment

Con riferimento alle obbligazioni assunte nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, in data 26 novembre 2013 Gabetti Property Solutions S.p.A. si è costituito fideiussore delle obbligazioni di pagamento delle Società BU Investment (ovverosia: Investment Services S.p.A. in liquidazione, Investment & Development S.p.A., Myrsine 2 S.r.l. in liquidazione, Cifin S.p.A. -oggi fusa per

incorporazione in Investment & Development S.p.A.- e Myrsine S.r.l. -oggi fusa per incorporazione in Investment & Development S.p.A.-), a prima richiesta scritta e rimossa ogni eccezione, rinunciando espressamente al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 del Codice Civile, in favore degli istituti creditori delle Società BU Investment, nei limiti dell'importo massimo di Euro 4,5 milioni (la "Prima Fideiussione").

Gabetti Property Solutions S.p.A. si era inoltre costituito fideiussore a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. relativamente all'utilizzo di un affidamento chirografario da parte della società Investment Services S.p.A. in liquidazione (per accollo del debito da Cifin S.p.A. ceduta in data 1 ottobre 2012 a Investment Services S.p.A. in liquidazione, su fido originario rilasciato a Brunilde S.p.A., società fusa per incorporazione in Cifin S.p.A.), su un affidamento complessivo di euro 2 milioni (la "Seconda Fideiussione"), utilizzato in linea capitale ed interessi per l'importo di euro 667 mila alla data del 30 giugno 2019.

In data 1 agosto 2019 Marcegaglia Investments S.r.l. ha comunicato a Gabetti Property Solutions S.p.A. di aver acquistato parte dei crediti chirografari vantati da taluni degli istituti creditori cedenti delle Società BU Investment nei confronti di Investments Services S.p.A. in liquidazione, e precisamente crediti chirografari per un importo di circa Euro 40,1 milioni.

In forza dell'acquisto di detti crediti chirografari, Marcegaglia Investments S.r.l. è subentrata a far data dal 31 luglio 2019:

- (i) in tutti i diritti ed obblighi vantati dagli istituti creditori cedenti ai sensi della Prima Fideiussione; nonché
- (ii) in tutti i diritti ed obblighi vantati da Intesa Sanpaolo S.p.A. ai sensi della Seconda Fideiussione.

L'importo massimo garantito a beneficio di Marcegaglia Investments S.r.l. ai sensi della fideiussione *sub* (i) ammonta, per effetto del sopra indicato subentro, a circa Euro 2,2 milioni.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, inoltre, comunicato che a partire dalla data del 31 luglio 2019, l'importo massimo garantito dalla fideiussione *sub* (ii) deve intendersi pari ad Euro 420 mila.

Marcegaglia Investments S.r.l. ha, infine, comunicato che in merito alla eventuale escussione delle suddette fideiussioni ha stabilito di non attivare i relativi rimedi posti a sua tutela fino alla data che cade il 31 dicembre 2023, data di scadenza prorogata per il rimborso da parte delle Società BU Investment dei crediti sia ipotecari sia chirografari vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

La data di scadenza originaria per il rimborso dei crediti vantati dagli istituti creditori delle Società BU Investment, ai sensi dell'Accordo Ristrutturazione dei Debiti, era il 31 dicembre 2018; tale data di scadenza è stata prorogata dai Creditori BU Investment al 31 dicembre 2023 secondo le previsioni del detto Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Marcegaglia Investment ha, infine, comunicato che, a partire dalla data di scadenza prorogata (*i.e.*, il 31 dicembre 2023), qualora sussistano i presupposti per l'eventuale escussione delle fideiussioni, verranno discussi con la Società le tempistiche e le modalità per il recupero del credito di spettanza di

Marcegaglia Investments S.r.l. nei limiti delle previsioni e dell'importo massimo garantito di cui alle relative fideiussioni.

Sulla base delle informazioni disponibili alla data di chiusura del bilancio 2018, Gabetti Property Solutions S.p.A. aveva provveduto alla riclassifica parziale tra i debiti finanziari dell'importo di euro 2,3 milioni dal fondo rischi e oneri per la garanzia prestata a favore degli istituti di credito finanziatori delle Società BU Investment (garanzia totale pari ad euro 4,5 milioni).

Si segnala che in data 29 e 30 luglio 2019 la fideiussione accessoria al credito chirografario vantato da tali istituti nei confronti delle Società BU Investment, relativa alla porzione di detto credito non oggetto di cessione a favore di Marcegaglia Investments S.r.l., è stata escussa nei confronti della Gabetti Property Solutions S.p.A. da parte degli istituti di credito sia ipotecari sia chirografari delle Società BU Investment per l'importo di Euro 2,3 milioni.

Detto importo, su accordo delle parti, sarà corrisposto in quattro rate di pari importo, con scadenza del termine di pagamento della prima rata entro il 9 agosto 2019, della seconda rata entro il 31 maggio 2020, della terza rata entro il 31 maggio 2021 e della quarta e ultima rata entro il 31 maggio 2022.

Evoluzione prevedibile della gestione

Raggiunto il riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria sono stati avviati nuovi business come ad esempio la mediazione creditizia, l'amministrazione e gestione condominiale e le riqualificazioni, sui quali il Gruppo punta per il rafforzamento del suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari. Restano centrali le due attività storiche di Agency e Technical Services.

Grazie a questi elementi e alla capillarità della rete di agenzie sul territorio, continuerà la crescita del Gruppo ed il miglioramento dei risultati.

Milano, 1 agosto 2019

p. Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Fabrizio Prete



BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO CONSOLIDATO

Situazione patrimoniale finanziaria

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
Nota	ATTIVITA'	30.06.2019	31.12.2018
	Attività non correnti		
10	Immobilizzazioni materiali	6.141	1.029
10	Immobilizzazioni immateriali	9.364	9.596
11	Partecipazioni valutate ad equity	861	746
8	Attività fiscali differite	3.514	3.496
	Crediti commerciali ed altri crediti a lungo termine	12	18
	Altre attività a lungo termine	213	176
	Totale attività non correnti	20.105	15.061
	Attività correnti		
12	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	28.398	26.322
13	Altri crediti finanziari a breve termine	4.592	5.151
	Cassa, disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	6.614	6.849
	Totale attività correnti	39.604	38.322
	TOTALE ATTIVO	59.709	53.383

GRUPPO GABETTI			
SITUAZIONE PATRIMONIALE FINANZIARIA (valori in migliaia di Euro)			
PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'		30.06.2019	31.12.2018
Capitale sociale e riserve			
	Capitale sociale	14.733	14.685
	Altre riserve	7.771	9.058
	Utili/Perdite a nuovo	-10.421	-10.252
	Utile/Perdite del Gruppo	-485	-1.325
	Totale patrimonio netto consolidato del Gruppo	11.598	12.166
	Capitale sociale e riserve di pertinenza di terzi	232	259
	Risultato di pertinenza di terzi	-34	-137
	Totale patrimonio netto di terzi	198	122
	Patrimonio netto totale	11.796	12.288
Passività non correnti			
6	Debiti finanziari a lungo termine	19.929	16.540
	Passività fiscali differite	340	341
	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	1.875	1.758
15	Fondi a lungo termine	2.199	2.199
	Totale passività non correnti	24.343	20.838
Passività correnti			
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	20.387	18.982
	Debiti per imposte sul reddito	117	26
6	Debiti finanziari a breve termine	2.916	1.204
15	Fondi rischi ed oneri	150	45
	Totale passività correnti	23.570	20.257
TOTALE PASSIVITA'		59.709	53.383

Conto Economico

GRUPPO GABETTI			
CONTO ECONOMICO (valori in migliaia di Euro)			
		01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
	Attività in funzionamento		
19	Ricavi	25.440	21.767
19	Altri proventi	506	696
	Totale valore della produzione	25.946	22.463
20	Costo del personale	6.662	6.259
10	Ammortamenti e svalutazioni	1.358	726
21	Costi per servizi	15.510	13.335
22	Altri costi operativi	2.551	3.192
	Totale costi della produzione	26.081	23.512
	Risultato operativo	-135	-1.049
23	Ricavi finanziari	107	54
23	Costi finanziari	121	108
	Rettifiche di valore su crediti finanziari	-147	-57
	Valutazione di attività finanziarie	-94	-131
	Risultato prima delle Imposte	-390	-1.291
8	Imposte sul reddito	129	66
	Risultato netto consolidato	-519	-1.357
	AZIONISTI DELLA CONTROLLANTE	-485	-1.263
	Azionisti di minoranza	-34	-94

Conto Economico complessivo

Prospetto di conto economico complessivo

(in migliaia di Euro)

	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
Risultato del semestre	-519	-1.357
Voci che non si riverseranno in conto economico negli esercizi successivi		
Altre componenti del conto economico complessivo	-	-
Utili (perdite) attuariali dei piani a benefici definiti	-90	-52
Imposte sulle componenti del conto economico complessivo	19	8
Altre componenti del conto economico complessivo del periodo, al netto degli effetti fiscali	0	0
Totale risultato complessivo dell'esercizio	-590	-1.401
Totale risultato complessivo attribuibile a:		
Azionisti della controllante	-556	-1.307
Interessenze di pertinenza di terzi	-34	-94

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO DI GRUPPO

(in migliaia di Euro)

	Capitale Sociale	Riserva da soprapprezzo delle azioni	Versamento c/aumento capitale soc.	Riserva da conversione POC	Altre riserve	Utili (Perdite) attuariali sul TFR	Utili portati a nuovo	Utile dell'esercizio	Totale Patrimonio Netto
Saldi al 01.01.2018	14.650	8.361	0	0	957	(389)	(9.093)	(2.143)	12.343
Riporto a nuovo perdita esercizio 2017							(2.188)	2.188	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 23.01.2018	35				(35)				0
Delibera assemblea del 30.04.2018 copertura delle perdite al 31.12.2017		(552)					552		0
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2018)						(44)			(44)
Altre differenze di consolidamento							3		3
Risultato netto consolidato al 30.06.2018								(1.263)	(1.263)
Saldi al 30.06.2018	14.685	7.809	0	0	922	(433)	(10.726)	(1.218)	11.039
Saldi al 31.12.2018	14.685	8.858	0	0	926	(345)	(10.633)	(1.325)	12.166
Riporto a nuovo perdita esercizio 2018							(1.325)	1.325	0
Iscrizione al registro imprese aumento CS azioni NPL 28.02.2019	48				(48)				0
Delibera assemblea del 23.04.2019 copertura delle perdite al 31.12.2018		(1.051)			(163)		1.214		0
Altre componenti di conto economico complessivo (utili/perdite attuariali sul TFR al 30.06.2019)							(71)		(71)
Altre differenze di consolidamento							(12)		(12)
Risultato netto consolidato al 30.06.2019								(485)	(485)
Saldi al 30.06.2019	14.733	7.807	0	0	715	(345)	(10.827)	(485)	11.598

Rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

	01.01.2019 30.06.2019	01.01.2018 30.06.2018
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-485	-1.263
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.358	727
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	94	131
- Accantonamento svalutazione crediti	614	785
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	107	75
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	117	8
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	105	-79
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	76	22
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali e diversi	-1.243	-776
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	743	-370
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	-156	-297
- - materiali	-119	-463
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variac. di partecipazioni in società valutate all'equity	-210	-140
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni/titoli in altre società	0	1.700
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	570	0
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	85	800
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-980	-139
- Altre differenze di consolidamento	-83	-41
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-1.063	-180
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-235	250
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	6.849	4.733
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	6.614	4.983

Note illustrative

1. Area di consolidamento

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

- In data 21 gennaio 2019 l'assemblea di G-Lab S.r.l. ha modificato la ragione sociale della società in Gabetti Lab S.r.l.. Inoltre, l'assemblea del 4 marzo 2019 ha deliberato un aumento di capitale a pagamento per complessivi euro 40.000 da offrire in sottoscrizione (i) per euro 15.500 a Gabetti Property Solutions S.p.A., (ii) per euro 5.000 in via riservata alla società Cedac 102 S.r.l. e (iii) per euro 19.500 in via riservata alla società We Lab S.r.l.. Ad esito di detto aumento la quota di Gabetti Lab S.r.l. detenuta da Gabetti Property Solutions S.p.A. è pari al 51%;
- In data 31 gennaio 2019 è stata costituita la società Professionecasa Cagliari S.r.l. con iscrizione al Registro Imprese in data 4 febbraio 2019. La quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è pari all'80%.
- A seguito delle delibere dell'Assemblea di Professionecasa S.p.A. del 18 dicembre 2018 (copertura perdite pregresse e del periodo 1.1.18-30.9.18 ed il contemporaneo aumento del capitale sociale ad euro 130.000), i cui effetti sono stati recepiti dal Registro Imprese in data 12 marzo 2019, la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata al 93,75%;
- A seguito delle delibere dell'Assemblea di Professionecasa S.p.A. del 18 dicembre 2018 (aumento del capitale sociale ad euro 177.000), i cui effetti sono stati recepiti dal Registro Imprese in data 27 maggio 2019, la quota di partecipazione della società detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è aumentata al 93,76%;
- Il Consiglio di Amministrazione di Wikire S.r.l. in data 7 maggio 2019, 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 341.418,91 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata a:

	capitale	sovrapprezzo	totale
ABACO TEAM S.p.A.	9.313,73	180.686,27	190.000,00
PROXIMM S.p.A.	4.083,86	79.226,86	83.310,72
CENTRO IMMOBILIARE S.r.l.	245,10	4.754,90	5.000,00
DOLCEVITA S.r.l.	56,14	1.089,10	1.145,24
SANTAMBROGIO S.r.l.	209,56	4.065,44	4.275,00
SPECIALISTI IMMOBILIARI S.r.l.	49,60	962,16	1.011,76
PLATINUM IMMOBILIARE DI SAVERIO FRANCESCHINI	49,60	962,16	1.011,76
24 FINANCE MEDIAZIONE CREDITIZIA S.p.A.	533,54	10.350,75	10.884,29
NICASTRO GIUSEPPE MASSIMO	960,66	18.636,90	19.597,56
FG INVEST S.r.l.	462,81	8.978,48	9.441,29
MASTICA FINANZIARIA S.r.l.	771,63	14.969,66	15.741,29
TOTALE	16.736,23	324.682,68	341.418,91

A seguito dell'esecuzione del suddetto aumento, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 29 maggio 2019 e di un'ulteriore tranche versata il 28 giugno 2019, in attesa di iscrizione al Registro Imprese, la quota di partecipazione in Wikire S.r.l. detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso Abaco Team S.p.A. è pari al 48,94%.

2. Criteri di redazione e principi contabili

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2019 è stato redatto secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottate dalla Commissione europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella redazione sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento ed in particolare in accordo con le disposizioni dello IAS 34 *Bilanci Intermedi*. I principi contabili sono coerenti con quelli adottati per la redazione del bilancio annuale del Gruppo per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, eccezion fatta per i nuovi standard ed interpretazioni in vigore a partire dal 1° gennaio di quest'anno e che saranno adottati per la prima volta nel bilancio annuale 2019. I nuovi standard che hanno determinato dal corrente semestre una modifica nei criteri contabili del Gruppo sono descritti nel paragrafo seguente.

Il Bilancio consolidato non comprende tutte le informazioni integrative richieste nel bilancio annuale e dovrebbe essere letto congiuntamente con il bilancio annuale del Gruppo al 31 dicembre 2018.

Adozione nuovi principi

In data 31 ottobre 2017 la UE ha recepito il principio IFRS 16 – Leasing, che sostituisce lo IAS 17. Il nuovo standard contabile interviene, in particolare, ad uniformare il trattamento dei leasing operativi e finanziari in capo al locatario, imponendo di rilevare nello stato patrimoniale le attività e le passività inerenti all'operazione, sia per i contratti di leasing finanziario, sia per quelli di tipo operativo. Rimangono esclusi dal metodo finanziario i contratti di leasing che hanno una durata pari o inferiore a 12 mesi e quelli che interessano beni di modico valore (il cui effetto a conto economico è di valore poco significativo). Lo standard è applicato dal Gruppo a decorrere dal 1° gennaio 2019 prendendo in considerazione alcune tipologie di contratti di leasing operativo (flotta aziendale e macchine d'ufficio elettroniche) ed i contratti di locazione immobiliare della sede sociale Via Quaranta, 40 in Milano (con scadenza 30 aprile 2022) e delle sedi periferiche del Gruppo.

In sede di prima adozione il Gruppo Gabetti ha scelto di applicare il nuovo principio nella prima variante dell'approccio retrospettivo modificato, nel quale l'attività consistente nel diritto d'uso e riconosciuto alla data dell'applicazione iniziale (1° gennaio 2019) ad un importo pari alla passività di leasing, utilizzando il tasso di finanziamento marginale corrente. Le cifre comparative non vengono rideterminate e non vi è alcun impatto sul patrimonio netto alla data dell'applicazione iniziale.

L'applicazione di tale principio ha comportato i seguenti impatti suddivisi per tipologia di leasing:

Diritto d'uso	Valore iniziale	Incrementi	Ammortamento	Valore finale
<i>(importi in migliaia di euro)</i>	All'1.1.2019	di periodo	1.1.19-30.6.19	Al 30.6.2019
Contratti di locazione immobiliare	5.013	340	-745	4.608
Noleggio flotta aziendale	517	73	-98	492
Macchine elettroniche	20	0	-3	17
Totale	5.550	413	-846	5.117

Passività finanziaria	Valore iniziale	Incrementi	Riduzione per pagamento canoni	Oneri finanziari	Valore finale
<i>(importi in migliaia di euro)</i>	All'1.1.2019	di periodo	1.1.19-30.6.19	1.1.19-30.6.19	Al 30.6.2019
Contratti di locazione immobiliare	5.013	340	-741	8	4.620
Noleggio flotta aziendale	517	73	-108	1	483
Macchine elettroniche	20	0	-3	0	17
Totale	5.550	413	-852	9	5.120

Di seguito si espone la suddivisione per fascia temporale della passività finanziaria:

Passività finanziaria	Debito	Debito	Debito	Valore finale
<i>(importi in migliaia di euro)</i>	entro 1 anno	da 2 a 5 anni	oltre 5 anni	Al 30.6.2019
Contratti di locazione immobiliare	1.568	3.012	40	4.620
Noleggio flotta aziendale	203	280	0	483
Macchine elettroniche	6	11	0	17
Totale	1.777	3.303	40	5.120

I suddetti importi, attualizzati ad un tasso pari rispettivamente all'IRS 4 anni+4% di spread (per la flotta aziendale e le macchine elettroniche) e all'IRS 6 anni+4% di spread (per i contratti di locazione immobiliari), sono stati rilevati tra le attività materiali consistenti nel diritto d'uso con contropartita tra i debiti finanziari.

3. Variazioni di principi contabili

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2019

Nuovo Standard e/o modifica	Contenuto
IFRS 16 – Contratti di locazione.	Il nuovo standard contabile, che sostituisce lo IAS 17 e i relativi interpretativi, interviene ad uniformare il trattamento dei leasing operativi e finanziari in capo al locatario, imponendo di rilevare nello stato patrimoniale le attività e le passività inerenti all'operazione, sia per i contratti di leasing finanziario, sia per quelli di tipo operativo.
Ciclo annuale di miglioramenti agli IFRS 2015-2017.	Include modifiche allo IAS 12 – Imposte sul reddito, allo IAS 23 – Oneri finanziari, all'IFRS 3 - Business Combination e all' IFRS 11 - Accordi a controllo congiunto.
Modifiche allo IAS 19: modifica, riduzione o estinzione di un Piano.	Lo IASB ha pubblicato <i>Plan Amendment, Curtailment or Settlement (Amendments to IAS 19)</i> con cui chiarisce come si determinano le spese pensionistiche quando si verifica una modifica nel piano a benefici definiti.
IFRIC 23 – Incertezza sul trattamento delle imposte sul reddito.	L'interpretazione fornisce indicazioni su come riflettere nella contabilizzazione delle imposte sui redditi le incertezze sul trattamento fiscale di un determinato fenomeno.
Modifiche all'IFRS 9 – Strumenti finanziari.	Le modifiche all'IFRS 9 sono volte a consentire la misurazione al costo ammortizzato o al <i>fair value through other comprehensive income</i> (OCI) di attività finanziarie caratterizzate da un'opzione di estinzione anticipata con la cosiddetta “ <i>negative compensation</i> ”.
Modifiche allo IAS 28 - Interessenze a lungo termine nelle partecipazioni in società collegate e joint venture	Le modifiche allo IAS 28 sono volte a chiarire che ai crediti a lungo termine verso una società collegata o joint venture che, nella sostanza, fanno parte dell'investimento netto nella società collegata o joint venture, si applica IFRS 9.

4. Principali fonti di incertezza per la predisposizione del bilancio consolidato

La redazione della Relazione finanziaria semestrale ha richiesto anche il ricorso a stime e ad assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull’informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in bilancio.

L’elaborazione di tali stime ha implicato l’utilizzo delle informazioni disponibili e l’adozione di valutazioni soggettive, fondate sia su performance storiche che su quelle derivanti dalle attività connesse alle aree di business in fase di avvio.

Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di esercizio in esercizio e, pertanto, non è da escludersi che negli esercizi successivi gli attuali valori iscritti in bilancio potranno differire anche in maniera significativa a seguito del mutamento delle valutazioni soggettive utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l’impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle perdite per riduzione di valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione dei fondi del personale e dei fondi per rischi e oneri;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità differita attiva;
- le stime e le ipotesi sottostanti la recuperabilità degli avviamenti.

Tali poste sono, per natura, soggette a rischi valutativi che possono essere influenzati anche da fattori esterni come, ad esempio, l’andamento del mercato.

Pertanto, non è possibile escludere che in futuro si possa addivenire a risultati anche significativamente diversi, che tuttavia non sono ad oggi prevedibili sulla base della situazione economico, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti alla composizione e ai relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime in argomento si fa, invece, rinvio alle specifiche sezioni della nota di bilancio.

5. Avviamenti

Al 30 giugno 2019 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.

E’ inoltre iscritto un avviamento implicito nel valore della partecipazione nella società Wikire S.r.l. per l’importo di euro 734 mila (pari al valore di carico della partecipazione, euro 861 mila, già

considerata la valutazione ad equity del periodo, al netto della frazione di patrimonio netto contabile detenuto nella partecipata, pari ad euro 127 mila).

Nel primo semestre dell'esercizio 2019 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 2018, 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.

Si segnala inoltre che nel corso del primo semestre 2019 non sono intervenute significative variazioni in merito all'andamento dei tassi d'interesse utilizzati nei parametri finanziari di base.

6. Posizione finanziaria netta consolidata e della Società e analisi indebitamento finanziario

Di seguito viene fornita la composizione della Posizione Finanziaria Netta consolidata così come richiesta dalla comunicazione *Consob* del 28 luglio 2006 evidenziando l'indebitamento finanziario netto corrente e non corrente del Gruppo.

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2019	31.12.2018
Cassa	103	72
Depositi bancari e postali	6.213	6.694
Titoli e attività finanziarie correnti	298	83
Crediti finanziari correnti	2.269	2.462
Liquidità	8.883	9.311
Debiti verso banche	-1.133	-1.204
Indebitamento finanziario corrente	-1.133	-1.204
Posizione finanziaria netta corrente	7.750	8.107
Debiti verso banche	-16.586	-16.540
Indebitamento finanziario non corrente	-16.586	-16.540
Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)	-8.836	-8.433
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-1.783	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-3.343	0
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-5.126	0
Posizione finanziaria netta (contabile)	-13.962	-8.433

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

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2019	31.12.2018
Cassa	8	3
Depositi bancari e postali	1.452	1.136
Crediti finanziari correnti	1.752	1.740
Liquidità	3.212	2.879
Debiti verso banche	-997	-1.057
Debiti e passività finanziarie correnti	-4.411	-4.400
Indebitamento finanziario corrente	-5.408	-5.457
Posizione finanziaria netta corrente	-2.196	-2.578
Debiti verso banche	-13.633	-13.587
Indebitamento finanziario non corrente	-13.633	-13.587
Posizione finanziaria netta (effettiva-ante effetto IFRS 16)	-15.829	-16.165
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota corrente	-682	0
Debiti Finanziari (effetto IFRS 16) quota non corrente	-1.437	0
Debiti Finanziaria (effetto IFRS 16)	-2.119	0
Posizione finanziaria netta (contabile)	-17.948	-16.165

Per l'analisi delle variazioni della Posizione Finanziaria Netta del Gruppo e della Capogruppo intervenute nel semestre, si rimanda a quanto precedentemente esposto nella Relazione sulla Gestione nella sezione di commento alla Struttura Patrimoniale e Finanziaria netta di Gruppo.

7. Dividendi

Nel semestre in esame non sono stati pagati dividendi da parte dell'emittente.

8. Imposte

(dati in migliaia di Euro)

	01.01.2019	01.01.2018
	30.06.2019	30.06.2018
- Imposte correnti	129	98
- Imposte differite	0	-32
Totale imposte sul reddito nel conto economico consolidato	129	66

Le imposte correnti si riferiscono esclusivamente all'accantonamento Irap del periodo. Al 30/06/2019 non sono state rilevate imposte relative ad esercizi precedenti.

Prudenzialmente, in attesa che si realizzi il recupero di redditività del Gruppo, non sono state iscritte imposte differite attive per euro 277 mila, principalmente riferite alle perdite fiscali e ad ulteriori accantonamenti a fondi svalutazione crediti.

Per quanto riguarda la sezione patrimoniale si evidenzia che:

- le attività fiscali differite si incrementano nel periodo di euro 18 mila, attribuibili prevalentemente agli accantonamenti per perdite su crediti. La recuperabilità delle attività fiscali differite è basata sui risultati attesi riflessi nei dati previsionali delle società facenti parte del Gruppo;
- le passività fiscali differite sono rimaste sostanzialmente invariate rispetto al bilancio.

9. Informativa di settore

L'informativa per settore di attività viene presentata secondo quanto richiesto dall'IFRS 8 "Settori operativi". Lo schema di informativa è costituito dai settori di attività e riflette la struttura organizzativa interna e il sistema di reporting aziendale.

La capogruppo *Gabetti Property Solutions S.p.A.* e le sue controllate, puntando a rafforzare ulteriormente il marchio Gabetti nel mercato di riferimento, perseguono i propri obiettivi di crescita dei risultati operativi attraverso lo sviluppo dell'attività *core* dell'intermediazione immobiliare, anche comprensiva dell'attività del *franchising* immobiliare (*Agency*), in aggiunta all'attività d'intermediazione dei prodotti finanziari con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari (*Finance*) e di erogazione di servizi tecnici a supporto degli operatori del settore immobiliare (*Technical Services*), evidenziando pertanto un modello di *business* basato esclusivamente sui servizi immobiliari, con un

posizionamento sul mercato che garantisca l'indipendenza, a conferma del ruolo di *leadership* nel mercato dei servizi immobiliari.

Il Gruppo Gabetti opera pertanto nei seguenti segmenti di business:

- **Agency** - intermediazione immobiliare *Retail* (tramite reti in franchising ed attraverso agenzie dirette *Professionecasa*), *Corporate*, *Home Value* (già *Frazionamenti e Cantieri*) e *Luxury* nel settore degli immobili di prestigio con il marchio "*Santandrea*" (tramite rete diretta);
- **Finance** - intermediazione di prodotti finanziari (mutui, assicurazioni, *leasing* abitativi, cessioni del quinto) tramite una rete di propri consulenti del credito con un *focus* specifico sulle agenzie immobiliari grazie anche ad un accordo in esclusiva sottoscritto con le reti *Gabetti Franchising*, *Grimaldi* e *Professionecasa*;
- **Technical Services** - servizi di consulenza ad alto valore aggiunto in ambito immobiliare, valutazioni, perizie, *due diligence* tecniche, urbanistiche ed ambientali, ricognizioni, censimenti e regolarizzazioni, *property* e *facility management* e *loans services* e servizi legati alla rete *Gabetti Condominio* (composta da studi di amministrazione condominiale in franchising) e alla rete *Gabetti Tec* (che integra professionisti e imprese coinvolti nei progetti di riqualificazione sostenibile degli edifici);

ed in via residuale nella linea "**Altri Business**", *non-core* per il Gruppo, finalizzata a rimborsare il debito chirografario di categoria A - NPL alla stessa allocato.

Le tabelle seguenti presentano le informazioni sui ricavi e sui risultati economici riguardanti i segmenti di business del Gruppo di cui sopra, per i periodi chiusi rispettivamente al 30 giugno 2019 e al 30 giugno 2018.

Giugno 2019 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	FINANCIAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE	RICONCILIAZIONI	TOTALE GENERALE CIVILISTICO	Note
Ricavi da clienti esterni	11.463	12.754	1.646	129	25.992		25.992			
Ricavi da altri segmenti	70	118	0		188		188			
Totale Ricavi	11.533	12.872	1.646	129	26.180	0	26.180	(234)	25.946	1
Totale Costi operativi	(10.251)	(11.656)	(1.807)	(312)	(24.026)	152	(23.874)			
Ebitda	1.282	1.216	(161)	(183)	2.154	152	2.306			
Ammortamenti e svalutazioni						(2.120)	(2.120)	762	(1.358)	2
Accantonamenti						(357)	(357)	210	(147)	
Proventi ed oneri da partecipazioni						(94)	(94)	0	(94)	
Proventi finanziari						21	21	86	107	
Oneri finanziari						(146)	(146)	25	(121)	
Imposte						(129)	(129)	0	(129)	
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						34	34	0	34	
Risultato Netto							(485)	0	(485)	
Valore delle attività di segmento	27.137	20.990	1.340	3.630	53.097	6.612	59.709	(0)	59.709	

Nota Bene : La colonna riconciliazione serve a tracciare le differenze delle voci di segmento direttamente espresse anche dal conto economico civilistico.

Nota nr.1 : La riconciliazione della voce RICA VI è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Ricavi infragruppo da altri segmenti per complessivi (+Euro 188 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Costi infragruppo settore "Agency" gestionalmente stornati direttamente dai ricavi (-Euro 14 mila) non presenti nel civilistico per elisioni infragruppo.

Ricavi settore "Costi comuni non allocati" gestionalmente stornati dai costi operativi ed invece presenti nei ricavi del civilistico (-Euro 26 mila).

Interessi di mora settore "Altri business" per (+Euro 86 mila) nel civilistico riclassificati nei proventi finanziari.

Nota nr.2 : La riconciliazione della voce Accantonamenti e Svalutazioni è riferita alle seguenti riclassifiche tra schema gestionale e schema civilistico :

Accantonamenti al fondo svalutazione crediti (+Euro 614 mila) nel civilistico riclassificati nei costi operativi.

Svalutazioni crediti iscritti nelle immobilizzazioni (+Euro 148 mila) nel civilistico riclassificati nelle Rettifiche di valore su crediti finanziari.

Giugno 2018 (valori in migliaia euro)	AGENCY	TECHNICAL SERVICES	FINANCIAL SERVICES	ALTRI BUSINESS	TOTALE PER SEGMENTI	COSTI COMUNI NON ALLOCATI	TOTALE GENERALE GESTIONALE
Ricavi da clienti esterni	10.692	10.717	916	74	22.399		22.399
Ricavi da altri segmenti	12	114			126		126
Totale Ricavi	10.704	10.831	916	74	22.525	0	22.525
Totale Costi operativi	(9.864)	(10.350)	(1.113)	(394)	(21.721)	(302)	(22.023)
Ebitda	840	481	(197)	(320)	804	(302)	502
Ammortamenti e svalutazioni						(1.569)	(1.569)
Accantonamenti						0	0
Proventi ed oneri da partecipazioni						(131)	(131)
Proventi finanziari						38	38
Oneri finanziari						(131)	(131)
Imposte						(66)	(66)
(Utile) perdita dell'esercizio di comp. terzi						94	94
Risultato Netto							(1.263)
Valore delle attività di segmento	25.282	19.466	940	4.028	49.716	5.830	55.546

Per i commenti sull'andamento dei singoli settori di *business* si rimanda a quanto precedentemente evidenziato nella Relazione sulla Gestione.

10. Immobilizzazioni materiali ed immateriali

Nel corso del primo semestre la voce immobilizzazioni materiali si è incrementata complessivamente di euro 5.112 mila a seguito dell'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 per euro 5.963 mila, degli acquisti effettuati nel periodo per euro 63 mila, principalmente sostenuti per la sede di Milano in Via Quaranta nr. 40 e per euro 59 mila a seguito, soprattutto, dell'acquisto di macchine contabili ed elettroniche, parzialmente compensato dalla quota di ammortamento del periodo pari ad euro 970 mila (di cui euro 846 mila derivanti dall'ammortamento del diritto d'uso riferito all'applicazione dell'IFRS 16).

Il decremento netto delle immobilizzazioni immateriali, pari ad euro 232 mila, è principalmente dovuto all'ammortamento del periodo pari ad euro 387 mila ed all'incremento del valore delle immobilizzazioni per euro 155 mila principalmente dovuto all'acquisto di software.

11. Partecipazioni valutate ad equity

La voce è composta unicamente dalla partecipazione nella società Wikire Srl (euro 861 mila) al netto della svalutazione della stessa al 30 giugno 2019 (per la registrazione della perdita pro quota di euro 94 mila). A seguito dell'esecuzione dell'aumento di capitale deliberato da Wikire Srl in data 7 maggio 2019, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 29 maggio 2019, il valore della partecipazione in Wikire S.r.l. include un incremento lordo di periodo di euro 209 mila.

12. Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

La voce è così composta:

Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

	30.06.2019	31.12.2018
Crediti verso clienti	16.458	16.781
Crediti per fatture da emettere	16.611	13.846
Fondo svalutazione crediti	-7.495	-7.391
Crediti tributari	785	621
Altri crediti a breve termine	2.039	2.465
Totale crediti commerciali ed altri crediti a b/t	28.398	26.322

13. Crediti finanziari a breve termine

L'ammontare dei crediti finanziari a breve termine è costituito dal valore attuale dei crediti residui a breve relativi a mutui e leasing erogati dal Gruppo per il residuo importo di euro 2.323 mila, dalla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. per nominali euro 1,5 milioni sulla quale sono maturati interessi attivi pari ad euro 252 mila (al lordo delle ritenute fiscali) e dal finanziamento attivo verso la società Wikire S.r.l. pari ad euro 517 mila.

14. Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 4.668 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 455 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.

15. Fondi rischi

La voce fondi rischi ed oneri a lungo termine, pari ad euro 2.199 mila, si riferisce all'accantonamento riferito alla garanzia che Gabetti Property Solutions S.p.A. ha prestato a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment nell'ambito del Piano 2013 – 2016 e che in base ai piani di tale BU sarà escussa presumibilmente al termine della liquidazione degli immobili.

La voce fondi rischi ed oneri a breve termine è pari ad euro 150 mila e si riferisce a stanziamenti per copertura costi relativi a controversie per risoluzioni di rapporti di lavoro dipendente per euro 125 mila e per cause diverse per euro 25 mila.

16. Debiti commerciali e altre passività a breve termine

La voce è così composta:

Debiti commerciali e altre passività a breve termine

	30.06.2019	31.12.2018
Debiti verso fornitori	7.720	6.281
Debiti per fatture da ricevere	6.863	6.554
Debiti verso dipendenti e assimilati	1.717	1.644
Debiti verso istituti di assistenza e previdenza	1.170	1.082
Debiti tributari	795	814
Altri debiti a breve termine	2.122	2.607
Totale debiti commerciali ed altri debiti a b/t	20.387	18.982

17. Impegni e rischi

Il Gruppo ha in essere alcune posizioni in contenzioso relative a materie di Irpeg e Ilor per annualità remote per le quali i rischi fiscali non sono quantificabili o il contraddittorio è in corso di trattazione. Trattasi nello specifico delle seguenti posizioni:

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS per incorporata LA GAIANA SPA OLD. Nel corso del 2011 sono stati notificati alla società alcuni avvisi di fissazione di udienza in Commissione Tributaria Centrale - Sezione di Genova - relativamente a contenziosi di anni remoti relativi a società a suo tempo incorporate; tali vertenze sono state estinte con la definizione liti pendenti, ad eccezione delle posizioni, tecnicamente non definibili, indicate di seguito:

- Società Ligure Armamento udienza 9.5.2011 per IRPEG ILOR 1974: decisione CTC ha confermato le precedenti decisioni di 1° e 2° grado. Maggior IRPEG circa 27.000 euro ed ILOR circa 11.000, oltre sanzioni e interessi;

- Società Ligure Armamento estinto il giudizio in CTC, passata in giudicato la decisione della CT di 2° grado. Maggior IRPEG 1976 di circa 4.637 euro, oltre a sanzioni e interessi.

MONETY S.r.l.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano

In data 3 luglio 2018 la società ha ricevuto un invito a comparire per l'instaurazione del contraddittorio ed eventuale definizione dell'accertamento in relazione alla cessione del ramo d'azienda costituito dall'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa dalla società Finitalica S.r.l. alla società Monety S.r.l.

L'Ufficio ha rettificato in aumento, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, il valore complessivo di cessione del ramo d'azienda relativo all'attività di mediazione nel settore creditizio e di consulenza assicurativa, ceduto per un corrispettivo pari ad Euro 250.000, rideterminandolo in Euro 1.905.374.

La maggiore imposta ed interessi richiesti sono pari a euro 51.261,04;

In data 18 luglio 2018 le parti hanno incontrato in contraddittorio l'Ufficio e nel corso dell'incontro hanno precisato che la scelta e la metodologia operata dal perito per la valutazione del ramo d'azienda ceduto sono idonee al caso specifico.

In data 25 ottobre 2018, vista la documentazione prodotta dalle parti, l'Ufficio ha rettificato il valore complessivo del ramo d'azienda ceduto, rideterminandolo in Euro 1.610.070 e richiedendo una maggiore imposta pari ad euro 40.802 e sanzioni pari ad euro 13.601.

Avverso l'avviso di rettifica e liquidazione n. 2017 1T 038377 000 la società ha notificato alla controparte Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Milano in data 17 gennaio 2019 ricorso con istanza di reclamo e proposta di mediazione ai sensi dell'art. 17 bis del D. Lgs. 546/92. A seguito del ricevimento di una proposta di mediazione con riduzione delle sole sanzioni, la società in data 13 maggio 2019 ha depositato il ricorso presso la commissione tributaria provinciale di Milano.

Per le pratiche di cui sopra, i cui valori non appaiono significativi, non sono appostati a bilancio, allo stato attuale nessun fondo rischi, e non sono stati recuperati dati su iscrizioni a ruolo e pagamenti effettuati.

18. Informativa sulle parti correlate del Gruppo e della Società

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolati 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 mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/06/2019

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikire S.r.l.	517	246	-	7	10	7	6	-
Totale collegate	517	246	-	7	10	7	6	-
Società consociate								
Marfin srl	-	149	-	-	103	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	12	-	4	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	23	-	6	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	9	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	85	-	-	89	-	-	-
Albarella srl	-	34	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	65	-	-	59	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	14	-	-	14	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	69	-	-	68	-	-	-
Marcegaglia Ravenna spa	-	76	-	-	76	-	-	-
Totale consociate	-	542	-	35	418	10	-	-
TOTALE	517	788	-	42	428	17	6	-
Totale Consolidato	4.592	28.410	22.845	20.387	25.946	18.061	107	121
Percentuale su totale Gruppo	11%	3%	0%	0%	2%	0%	6%	0%

Si riportano inoltre di seguito le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della società capogruppo mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/06/2019

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Totale Joint venture	-	-	-	-	-	-	-	-
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.	3.812	1.303		45	793	9	232	
Tree Real Estate S.r.l.	1.320	641		165	443		11	
Gabetti Agency S.p.A.	14.216	4.895		854	1.077	243	66	
Gabetti Mutucasa S.p.A.		1.036	4.341	44	192			20
Patrigest S.p.A.		1.464	4		329		76	
Gabetti Franchising S.r.l.		750		6	438			
Grimaldi Franchising S.p.A.		200		12	137			
Professionecasa S.p.A.		222		152	174			
Professionecasa Torino S.r.l.		14		31	4			
Professionecasa Milano S.r.l.		17			4			
Professionecasa Roma S.r.l.		15		16	4			
Professionecasa Verona S.r.l.		4		2	2			
Professionecasa Cagliari S.r.l.		3		8	2			
Npls Re_Solutions S.r.l.	121	41			12			1
Gabetti Services S.r.l.		1	66	3				
Monety S.r.l.		94		240	31			
Gabetti Lab S.r.l.	35	118			44			
Totale controllate	19.504	10.818	4.411	1.578	3.686	252	386	20
Società collegate								
Wikire S.r.l.		176			10			
Totale collegate	-	176	-	-	10	-	-	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				12		4		
Totale consociate	-	-	-	12	-	4	-	-
TOTALE	19.504	10.994	4.411	1.590	3.696	256	386	20
Totale Gabetti Property Solutions Spa	21.256	11.899	21.160	3.903	3.711	1.570	398	118
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	92%	92%	21%	41%	100%	16%	97%	17%

19. Ricavi e altri proventi

La voce ricavi e altri proventi si è incrementata di euro 3.483 mila, principalmente imputabili a Gabetti Lab Srl (+1.611 mila euro), a Monety Srl (+ 730 mila euro), a Gabetti Agency Spa (+ 695 mila euro) e ad NPL's Re_Solutions Srl (+ 385 mila euro).

Si rinvia a quanto riportato nella relazione sulla gestione per maggiori dettagli sull'andamento.

20. Costi del personale

Si incrementano di euro 403 mila, a seguito del consolidamento delle strutture e dello sviluppo dei nuovi business.

21. Costi per servizi

I costi per servizi aumentano di euro 2.175 mila, principalmente a seguito dell'aumento delle lavorazioni esterne di Abaco Team Spa, NPLs RE_Solutions Srl e Gabetti Lab Srl per euro 1.209 mila, dell'aumento dei costi per premi e provvigioni pari ad euro 767 mila, dell'aumento dei costi per consulenze tecniche immobiliari e altre consulenze pari ad euro 362 mila, dell'aumento dei costi relativi al personale pari ad euro 124 mila e dell'aumento dei costi per compensi ad amministratori e sindaci pari ad euro 39 mila, compensati da minori costi per pubblicità pari ad euro 193 mila e da minori costi per servizi diversi pari ad euro 140 mila.

22. Altri costi operativi

La voce diminuisce complessivamente di euro 641 mila, dovuti principalmente all'introduzione del nuovo principio contabile IFRS 16 che ha portato a minori costi per godimento beni di terzi per euro 681 mila, a minori accantonamenti riguardanti i crediti commerciali per euro 171 mila, a minori costi non ricorrenti sostenuti per la convention per euro 326 mila, al netto di maggiori accantonamenti per rischi ed oneri per euro 357 mila, di maggiori sopravvenienze passive per euro 104 mila e di maggiori oneri diversi di gestione per euro 83 mila.

23. Ricavi e costi finanziari

I ricavi finanziari sono pari ad euro 107 mila (euro 54 mila al 30/06/2018) e accolgono principalmente gli interessi maturati nel semestre sulla polizza sottoscritta con Crédit Agricole Vita S.p.A. e gli interessi di mora incassati su contratti di mutuo.

L'incremento degli oneri finanziari è invece principalmente dovuto a maggiori oneri bancari.

Milano, 1 agosto 2019

p. Il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

Fabrizio Prete

Attestazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato ai sensi dell'art. 81-ter del Regolamento Consob n.11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche e integrazioni

1. I sottoscritti Fabrizio Prete in qualità di “Presidente del Consiglio di Amministrazione”, Roberto Busso in qualità di “Amministratore Delegato” e Marco Speretta in qualità di “Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari” della Gabetti Property Solutions S.p.A. attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:

- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
- l'effettiva applicazione

delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato consolidato, nel corso del periodo dal 1 gennaio 2019 al 30 giugno 2019.

2. Si attesta, inoltre, che:

2.1 il bilancio semestrale abbreviato consolidato al 30 giugno 2019:

- a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
- b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

2.2 La relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato consolidato, unitamente ad una descrizione dei principali rischi ed incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.

Milano, 1 agosto 2019

Il Presidente
Fabrizio Prete

L'Amministratore Delegato
Roberto Busso

Il Dirigente preposto alla redazione
dei documenti contabili societari
Marco Speretta



Gabetti Property Solutions S.p.A.

Relazione della società di revisione sulla
revisione contabile limitata del bilancio
consolidato semestrale abbreviato

*Relazione semestrale consolidata
al 30 giugno 2019*

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti di
Gabetti Property Solutions S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note illustrative di Gabetti Property Solutions S.p.A. e controllate (Gruppo Gabetti) al 30 giugno 2019.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata.

La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2019 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 2 agosto 2019

BDO Italia S.p.A.



Claudio Tedoldi
Socio