



## Situazione patrimoniale infrannuale

al 30 giugno 2011



---

## Dati societari

### Sede legale in Milano

#### **Gabetti Property Solutions S.p.A.**

Via Bernardo Quaranta, 40

Telefono 02 77551

Telefax 02 7755634

<http://www.gabettigroup.com>

### Dati legali

Capitale sociale deliberato Euro 53.202.287,69

Capitale sociale sottoscritto e versato Euro 29.792.464,31

C.F. e Registro delle Imprese di Milano n. 81019220029

R.E.A. Milano n. 975958

P.I. n. 03650800158



Schemi di bilancio

<b>GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.</b>			
<b>STATO PATRIMONIALE</b>			
(valori in Euro)			
Nota	ATTIVITA'	30.06.2011	31.12.2010
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	86.414	85.654
2	Immobilizzazioni immateriali	5.370.719	5.870.139
3	Partecipazioni	74.372.548	91.564.713
4	Attività per imposte differite	1.612.680	1.620.159
5	Altre attività a lungo termine	14.044	7.006
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>81.456.405</b>	<b>99.147.671</b>
	<b>Attività non correnti destinate alla dismissione</b>		
6	Attività destinate alla dismissione	13.457.654	0
	<b>Attività correnti</b>		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	14.442.696	15.452.935
8	Altri crediti finanziari a breve termine	15.955.450	22.588.791
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	398.401	448.370
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>30.796.547</b>	<b>38.490.096</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>125.710.606</b>	<b>137.637.767</b>



<b>GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.</b>			
<b>STATO PATRIMONIALE</b>			
(valori in Euro)			
	<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>Capitale sociale e riserve</b>		
10	Capitale sociale	29.792.464	24.793.176
11	Sovraprezzo azioni	19.281.220	0
11	Altre riserve	0	2.911.836
11	Utili/perdite a nuovo	-19.877.959	415
	Utili/perdite del periodo	-15.235.550	-22.782.496
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.960.175</b>	<b>4.922.931</b>
	<b>Passività non correnti</b>		
12	Debiti finanziari a lungo termine	63.764.229	62.641.705
13	Passività per imposte differite	89.574	92.272
14	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	395.642	398.694
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>64.249.445</b>	<b>63.132.671</b>
	<b>Passività non correnti destinate alla dismissione</b>		
15	Passività direttamente associate alle attività non correnti destinate alla dismissione	267.881	0
	<b>Passività correnti</b>		
16	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	6.305.212	7.711.508
17	Debiti finanziari a breve termine	37.151.195	56.347.183
18	Fondi rischi ed oneri	3.776.698	5.523.474
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>47.233.105</b>	<b>69.582.165</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>125.710.606</b>	<b>137.637.767</b>



<b>GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.</b>			
<b>CONTO ECONOMICO</b>			
(valori in Euro)			
		01.01.2011 30.06.2011	01.01.2010 30.06.2010
19	Ricavi	1.450.714	1.617.014
20	Altri proventi	32.535	230.794
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>1.483.249</b>	<b>1.847.808</b>
21	Costo del personale	1.847.017	1.977.099
22	Ammortamenti	212.597	206.580
23	Costi per servizi	1.698.715	1.463.306
24	Altri costi operativi	455.169	693.931
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>4.213.498</b>	<b>4.340.916</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-2.730.249</b>	<b>-2.493.108</b>
25	Proventi finanziari	624.216	334.271
26	Oneri finanziari	1.439.512	905.830
27	Valutazione di attività finanziarie	-11.682.298	-2.601.223
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-15.227.843</b>	<b>-5.665.890</b>
28	Imposte sul reddito	7.707	-2.363
	<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>-15.235.550</b>	<b>-5.663.527</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

30.06.2011 31.12.2010

<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
- Utile (perdita) netto	-15.236	-22.782
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	213	457
- Svalutazioni (rivalutazioni) di partecipazioni e avviamenti	11.682	15.900
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-3	-132
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	-1.747	-2.675
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	1.011	6.116
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	-1.409	-2.881
- Diminuzione (incremento) attività/passività destinate alla dismissione	-13.190	0
<b>A Flusso monetario netto dell'attività operativa</b>	<b>-18.679</b>	<b>-5.997</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- immateriali	296	3.190
- materiali	-10	-36
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	5.510	-3.754
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	6.633	-4.059
<b>B Flusso monetario netto dell'attività di investimento</b>	<b>12.429</b>	<b>-4.659</b>
<b>FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>		
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	-18.074	9.621
Aumento capitale sociale sottoscritto e versato	24.281	0
Iscrizione ed esercizio warrant	0	0
Vendita diritti inoptati	0	0
Rettifiche IAS	-7	0
<b>C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento</b>	<b>6.200</b>	<b>9.621</b>
<b>D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)</b>	<b>-50</b>	<b>-1.035</b>
<b>E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI</b>	<b>448</b>	<b>1.483</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)</b>	<b>398</b>	<b>448</b>

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.p.A.**  
**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DI PATRIMONIO NETTO**  
 (importi in migliaia di Euro)

	Capitale sociale	Azioni proprie	Riserva da sovrapprezzo delle azioni	Versamento c/aumento capitale soc.	Riserva da sovrapprezzi di emissione	Riserva legale	Riserva per az. proprie in portafoglio	Riserva straord.	Altre riserve	Riserva conversione Euro	Riserva IAS/IFRS	Utile a nuovo	Utile esercizio	Totale
<b>Saldi al 31.12.2008</b>	<b>31.499</b>	<b>0</b>	<b>45.292</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>5.984</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>28</b>	<b>(1.755)</b>	<b>(5)</b>	<b>(58.813)</b>	<b>22.287</b>
Copertura perdita esercizio 2008			(45.292)		(54)	(5.984)		0	(4)	(28)	1.755	(9.207)	58.813	(0)
Acquisto 35% partecipazione Abaco Servizi srl	1.202		3.158											4.360
Costi legati all'aumento del CS e per la ristrutturazione del debito			(1.257)											(1.257)
Iscrizione Reg.Imprese aumento cs (02.11.09)	18.414		7.181											25.595
Iscrizione Reg.Imprese aumento cs (04.11.09)	17.986		7.014											25.000
Iscriz.Reg.Impr.esercizio n. 10.416 warrant (30.11.09)	6		1											7
Esercizio n. 1.932 warrant (novembre)				1										1
Vendita diritti inopati			69											69
Effetto sul conto economico complessivo del 31.12.2009														0
Risultato netto al 31.12.2009													(48.358)	(48.358)
<b>Saldi al 31.12.2009</b>	<b>69.107</b>	<b>0</b>	<b>16.166</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(9.212)</b>	<b>(48.358)</b>	<b>27.706</b>
Copertura perdita esercizio 2009														0
- da riduzione capitale sociale	(44.315)												44.315	0
- da riserva sovrapprezzo azioni			(13.255)									9.212	4.043	0
Delibera copertura integrale perdite cumulate al 31.03.2010			(2.912)					2.912						0
Esercizio n. 1.932 warrant (novembre)	1			(1)										0
Effetto sul conto economico complessivo del 31.12.2010														0
Risultato netto al 31.12.2010													(22.782)	(22.782)
<b>Saldi al 31.12.2010</b>	<b>24.793</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(22.782)</b>	<b>4.924</b>
Aumento capitale sociale	4.999		20.003											25.002
Allocazione fees per aumento CS			(722)											(722)
Copertura perdita esercizio 2010 e riporto a nuovo								(2.912)				(19.870)	22.782	0
Rettifiche IAS/IFRS sul TFR												(7)		(7)
Risultato netto al 30.06.2011													(15.236)	(15.236)
<b>Saldi al 30.06.2011</b>	<b>29.792</b>	<b>0</b>	<b>19.281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(19.877)</b>	<b>(15.236)</b>	<b>13.960</b>

---

## Note esplicative

Nelle note esplicative seguenti i valori sono esposti in migliaia di euro, salvo ove diversamente specificato.

### Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

La situazione patrimoniale infrannuale è stata redatta secondo i principi contabili emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), adottati dalla Commissione Europea ai sensi del Regolamento Comunitario n. 1606/2002.

Nella predisposizione sono stati applicati i principi in vigore alla data di riferimento del bilancio (inclusi i documenti interpretativi SIC e IFRIC) omologati dai regolamenti dell'Unione Europea.

### Continuità aziendale

La Società ha conseguito una perdita pari a Euro 15,2 milioni, comprensiva di svalutazioni di avviamenti e partecipazioni pari a complessivi Euro 11,7 milioni.

Come già riportato nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2010 e nel resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2011, nel mese di novembre dello scorso esercizio il Tribunale di Milano ha omologato l'Accordo Modificativo di Accordo di Ristrutturazione del Debito del Gruppo, divenuto pienamente efficace nel mese di marzo 2011 con l'avvenuta esecuzione dell'aumento di capitale previsto per Euro 25 milioni.

In data 16 febbraio 2011 il Gruppo Gabetti ha sottoscritto con il Gruppo UBH accordi per modificare le regole di governance relative al controllo congiunto di Tree Real Estate S.r.l., che è passata pertanto sotto il controllo del Gruppo Gabetti.

L'accordo siglato in data 16 febbraio 2011 prevedeva inoltre l'acquisto di un'ulteriore quota del 14% del capitale sociale di Tree Real Estate S.r.l. e la contestuale cessione del 14% di Tree Finance S.r.l. che a seguito del rigetto dell'omologa del predetto accordo 182 bis di UBH S.p.A. da parte del Tribunale di Milano, non si è finalizzato.

Peraltro, in data 1 agosto 2011 è stato sottoscritto con UBH un termsheet volto a trasferire alla stessa la quota di partecipazione rappresentante il 49% di Tree Finance S.r.l. contro l'acquisizione da parte di Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. di una quota pari al 47% della partecipazione di Tree Real Estate S.r.l., con ulteriore opzione per acquistare il residuo 2% del capitale sociale di Tree Real Estate.

Nel primo semestre del 2011 il Gruppo Gabetti ha consuntivato un EBITDA negativo di 1,8 milioni di Euro, in sensibile miglioramento rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente, e un risultato netto negativo di 14,1 milioni di Euro, cui hanno contribuito le svalutazioni da impairment e gli accantonamenti per rischi e oneri relativi al personale. Tale



risultato, non ancora in linea con quanto previsto nel Piano Revised ha inciso negativamente sulla situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

Alla luce dei risultati del semestre, della focalizzazione del Gruppo sull'attività di *franchising* immobiliare e della dismissione del settore *Finance*, il Management sta valutando possibili nuovi scenari rispetto a quanto previsto nel Piano Revised con l'obiettivo di accelerare il processo di risanamento del Gruppo sotto il profilo finanziario, economico e patrimoniale. Conseguentemente, sono stati avviati colloqui con le banche creditrici al fine di definire ed allineare gli aspetti finanziari che emergono dalle valutazioni in corso da parte del Management. Queste ultime, una volta definite e approvate dai relativi organi deliberanti, saranno prontamente comunicate al mercato.

Sulla base di quanto sopra indicato, sussistono significativi fattori di incertezza riconducibili alle *performance* del Gruppo, all'andamento del mercato immobiliare, al successo del Piano Revised, al reperimento di risorse finanziarie mediante dismissione di investimenti immobiliari secondo le modalità e le tempistiche ipotizzate nel Piano Revised, alla definizione degli accordi con UBH S.p.A. che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare la propria operatività per un prevedibile futuro, sia dal punto di vista patrimoniale che finanziario.

Tuttavia, gli Amministratori, sulla base delle azioni delineate nel Piano Revised e considerando in alternativa la possibile dismissione del patrimonio immobiliare e tenuto conto altresì dei positivi effetti attesi a seguito dello sviluppo di possibili nuovi scenari come sopra indicato, e valutando altresì probabile la positiva conclusione degli accordi con UBH S.p.A., ritengono comunque appropriato utilizzare il presupposto della continuità aziendale per redigere la presente situazione patrimoniale semestrale al 30 giugno 2011.

Tale determinazione è naturalmente frutto di un giudizio soggettivo che ha comparato, rispetto agli eventi sopra evidenziati, il grado di probabilità di un loro avveramento rispetto al mancato avverarsi degli eventi sopra citati. Deve essere dunque nuovamente sottolineato, per quanto ovvio, che il giudizio prognostico sotteso alla determinazione degli Amministratori è suscettibile di essere contraddetto dall'evoluzione dei fatti seppur svolto con diligenza e ragionevolezza; e ciò sia perché eventi ritenuti probabili (quali, ad esempio, la dismissione del patrimonio immobiliare secondo le tempistiche e le modalità sopra menzionate) potrebbero non verificarsi, sia perché potrebbero emergere fatti o circostanze, oggi non noti o comunque non valutabili nella loro portata, suscettibili di mettere a repentaglio la continuità aziendale del Gruppo pur a fronte dell'avveramento delle condizioni a cui oggi gli Amministratori legano la continuità della Società e del Gruppo.

Da ultimo e quale ulteriore nota di prudenza, gli Amministratori, consapevoli dei limiti intrinseci della propria determinazione, indicano che verrà mantenuto un costante monitoraggio sull'evoluzione dei fattori presi in considerazione, così da poter assumere, laddove se ne verificassero i presupposti, i necessari provvedimenti previsti dalla legge, anche in termini di interventi sul capitale, per le situazioni di crisi aziendale, nonché provvedere, con analoga prontezza, ad assolvere agli obblighi di comunicazione al mercato.

---

## **Criteri di valutazione adottati**

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione della situazione patrimoniale infrannuale al 30 giugno 2011 sono i seguenti:

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le attività immateriali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. La capitalizzazione avviene solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività saranno fruiti dall'impresa e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente. In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è sostenuto.

Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso ed è calcolato sulla base del periodo di prevista utilità futura.

Le attività immateriali sono eliminate dall'attivo al momento della loro dismissione o quando non si attendono più benefici economici futuri.

Da questo trattamento differiscono gli avviamenti.

Essi quantificano nella sostanza la capacità futura di produrre benefici economici che non può essere identificata nei singoli elementi ottenuti per mezzo di operazioni di acquisizione. Sono iscritti nella misura rappresentata dall'eccedenza del prezzo pattuito per l'acquisizione dell'azienda sul fair value dei singoli elementi dell'attivo e del passivo che la compongono. L'avviamento non viene ammortizzato e il suo valore viene verificato annualmente attraverso il test di impairment.

### **Immobilizzazioni materiali**

Le attività materiali comprendono mobili e arredi, macchine elettroniche e le altre attrezzature per ufficio.

Le attività materiali sono iscritte se il costo è attendibilmente determinabile e se è probabile che derivino per la Società futuri benefici economici. Sono registrate inizialmente al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori sostenuti per l'acquisto e la messa in funzione del bene. Dopo l'iscrizione iniziale le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo rettificato dell'ammontare complessivo degli ammortamenti e delle perdite di valore eventualmente accumulate. Il valore di riferimento per il calcolo dell'ammortamento è quello che si ottiene detrando dal valore di carico iniziale il valore residuo della stessa, ovvero l'ammontare netto del ricavo che la Società prevede di ottenere al termine della sua vita utile, dalla sua dismissione.

L'ammortamento avviene sistematicamente in quote costanti a partire dalla data in cui l'attività è disponibile per l'uso, ed è calcolato sulla base di aliquote rappresentative della vita utile dell'immobilizzazione.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene svalutata; se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

Le attività immobilizzate sono eliminate dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando sono ritirate permanentemente dall'uso e conseguentemente non sono attesi benefici economici futuri che derivino dalla loro cessione o dal loro utilizzo. Le plusvalenze e le minusvalenze derivanti dallo smobilizzo e dalla dismissione delle attività materiali sono determinate come differenza tra il corrispettivo netto di cessione ed il valore contabile del bene e sono rilevate nel conto economico alla stessa data in cui sono eliminate dalla contabilità.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in società controllate, collegate e in altre imprese sono valutate secondo il metodo del costo sostenuto, rettificato per perdite di valore. L'eccedenza del costo di acquisizione rispetto la percentuale spettante al Gruppo del valore corrente delle attività nette acquisite alla data di acquisizione è riconosciuto come avviamento ed è assoggettato a test di *impairment* annualmente.

### **Crediti commerciali e finanziari**

I crediti di breve durata, sui quali non è stata concordata la maturazione di interessi, sono valutati in base al valore nominale originariamente indicato in fattura.

I crediti a lungo termine sono valutati al costo ammortizzato, che rettifica l'ammontare registrato inizialmente per tenere conto della maturazione degli interessi che porteranno gradualmente a modificare il valore, da quello registrato inizialmente, al valore nominale che sarà incassato.

Quando sussiste un'incertezza riguardo alla possibilità di incassare i crediti derivanti da un ricavo già rilevato, il valore non recuperabile, o il valore il cui recupero non è più probabile, è rilevato come costo.

Tutti i crediti il cui recupero è affidato all'azione legale sono stati valutati singolarmente, sia come presunto valore di incasso sia come tempistica attesa.

---

## Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti per le quali l'impresa ha un'obbligazione attuale quale risultato di un evento per la quale sarà probabile l'impiego di risorse stimabili in modo attendibile. L'importo rilevato come accantonamento rappresenta la migliore stima dell'esborso richiesto per adempiere all'obbligazione esistente alla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui l'effetto temporale sia un fattore rilevante, tali fondi sono attualizzati. Il tasso di attualizzazione riflette le valutazioni correnti del valore.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato assimilato dai principi contabili internazionali ad un'obbligazione a benefici definiti, ovvero è una forma di retribuzione del personale a corresponsione differita, rinviata alla fine del rapporto di lavoro; pertanto la valutazione di tale obbligazione avviene sulla base di una stima attuariale dell'importo che l'impresa dovrà corrispondere ai propri dipendenti al momento della cessazione del rapporto di lavoro.

La valutazione della passività attuariale è affidata ad attuari indipendenti esterni i quali determinano l'ammontare dei benefici maturati applicando il criterio della proiezione unitaria del credito ovvero considerando il TFR già maturato, calcolato secondo quanto disposto dal codice civile (art. 2120), proiettato per la durata residua prevista del rapporto di lavoro e attualizzato alla data di bilancio. I valori esposti in bilancio tengono conto dell'accantonamento di competenza dell'esercizio e degli utilizzi per indennità corrisposte nell'esercizio anche a titolo di anticipazione.

Gli utili e le perdite derivanti da aggiustamenti delle stime attuariali riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro sono contabilizzati nel patrimonio netto. L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento della situazione patrimoniale, aumentato o ridotto di eventuali utili/perdite attuariali.

A seguito delle modifiche apportate alla regolamentazione del Fondo trattamento di fine rapporto ("TFR") dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 ("Legge Finanziaria 2007") e dai successivi Decreti e Regolamenti attuativi, i criteri di contabilizzazione applicati alle quote di TFR maturate al 31 dicembre 2006 e a quelle maturande dal 1 gennaio 2007, sono stati modificati, secondo le modalità previste dallo IAS 19 e le interpretazioni definite dagli Organismi tecnici nazionali competenti.

Per effetto della Riforma della previdenza complementare di cui al suddetto Decreto, le quote di TFR maturate fino al 31 dicembre 2006 continueranno a rimanere in azienda configurando un piano a benefici definiti (obbligazione per i benefici maturati soggetta a valutazione attuariale), mentre le quote maturande a partire dal 1° gennaio 2007 (con l'eccezione dei dipendenti di aziende con meno di 50 dipendenti), per effetto delle scelte operate dai dipendenti, vengono destinate a forme di previdenza complementare o trasferite dall'azienda al fondo di tesoreria gestito dall'INPS, configurandosi a partire dal momento in cui la scelta è formalizzata dal dipendente, come piani a contribuzione definita (non più soggetti a valutazione attuariale).

## **Debiti e passività finanziarie**

Sono iscritti all'atto della ricezione delle somme (per i finanziamenti) o al momento in cui scaturisce l'obbligo a pagare il corrispettivo. Dopo il riconoscimento iniziale, tutte le passività finanziarie sono valutate al costo ammortizzato utilizzando il metodo del tasso di rendimento effettivo. Tale criterio non è applicato alle passività a breve termine.

Per i finanziamenti ottenuti per i quali non è prevista la corresponsione di un tasso di interesse, si procede alla valutazione degli stessi mediante iscrizione del relativo provento implicito.

Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio quando l'obbligazione specificata dal contratto è estinta.

## **Fiscalità corrente e differita**

Le attività e le passività fiscali per imposte correnti sono rilevate sulla base del valore dovuto o recuperabile a fronte del reddito imponibile dell'esercizio determinato sulla base della normativa di riferimento, applicando le aliquote fiscali vigenti alla data della relazione infrannuale. Le imposte correnti non ancora pagate in tutto o in parte alla data di bilancio sono iscritte tra i debiti per imposte correnti al netto di acconti eventualmente versati in corso d'anno.

L'onere/provento fiscale è costituito:

- dall'ammontare dovuto per le imposte correnti rappresentate da IRES ed IRAP, effettuato in conformità alle disposizioni vigenti;
- dall'ammontare delle imposte che si ritiene risulteranno dovute (passività per imposte differite) o che si ritiene siano state pagate anticipatamente (attività per imposte anticipate), in relazione alle differenze temporanee tra il valore di una attività o di una passività determinato secondo criteri civilistici e quello determinato ai fini fiscali.

Le imposte differite sono calcolate, separatamente per ciascuna imposta, sull'ammontare complessivo di tutte le differenze temporanee applicando le aliquote che saranno presumibilmente in vigore al momento in cui le suddette differenze temporanee si riverseranno. Le imposte anticipate sono iscritte qualora vi sia la probabilità di conseguire negli esercizi successivi redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle differenze temporanee che si andranno ad annullare. Sono invece iscritte tutte le differenze temporanee relative alla fiscalità differita.

## **Riconoscimento dei ricavi**

I ricavi sono rilevati quando è probabile che i benefici economici futuri saranno fruiti dall'impresa e la loro valutazione è attendibile. Essi sono iscritti al fair value del corrispettivo ricevuto o spettante tenendo conto del valore di eventuali sconti commerciali e riduzioni.

I ricavi delle prestazioni, gli interessi attivi, nonché gli altri proventi ed oneri dell'esercizio, sono rilevati secondo il principio della competenza economica e temporale.

I ricavi derivanti dalla prestazione di servizi sono rilevati con riferimento allo stadio di completamento dell'operazione alla data di riferimento della presente situazione patrimoniale infrannuale.

## Dividendi

I dividendi delle società controllate, collegate e delle altre partecipazioni, sono contabilizzati nell'esercizio in cui viene deliberata la distribuzione.

## Criteri di conversione delle poste in valuta

I crediti ed i debiti in valuta estera sono convertiti in Euro ai cambi storici della data delle relative operazioni. Le differenze cambio realizzate in occasione dell'incasso dei crediti e del pagamento dei debiti in valuta estera sono imputate al conto economico.

Alla chiusura dell'esercizio, i crediti e i debiti a breve termine in valuta ancora in essere sono convertiti in Euro ai cambi in vigore alla data della situazione patrimoniale. Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione sono rispettivamente accreditati ed addebitati al conto economico.

## Altre informazioni

### *Operazioni infragruppo e parti correlate*

Nel corso del periodo chiuso al 30 giugno 2011 la Società ha effettuato operazioni con le società del Gruppo e le parti correlate regolate, sulla base di accordi contrattuali, a condizioni di mercato.

Al 30 giugno 2011 i rapporti finanziari ed economici con le imprese controllate risultano dettagliati nella seguente tabella (importi in migliaia di Euro):

### - Altri crediti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Star S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	1.767
Abaco Servizi S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	4.527
Tree Real Estate S.r.l. (per finanziamento fruttifero)	4.596
Myrsine S.r.l. (per finanziamento infruttifero)	5.065
<b>Totale</b>	<b>15.955</b>

### - Crediti a breve termine verso imprese controllate e collegate:

Gabetti Agency S.p.A.	
- crediti per IVA di gruppo	106
- crediti vari	10
	14

-----	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- crediti commerciali	218
Patrigest S.p.A.	
- crediti commerciali	207
- crediti per IVA di gruppo	14
- crediti per tassazione consolidata	507
Myrsine S.r.l.	
- crediti per tassazione consolidata	1
Cifin S.p.A.	
- crediti commerciali	1
La Gaiana S.p.A.	
- crediti commerciali	92
- crediti per tassazione consolidata	886
Abaco Servizi S.r.l.	
- crediti commerciali	529
- crediti per IVA di gruppo	53
- crediti vari	66
- crediti per tassazione consolidata	972
Abaco Team Sistemi S.r.l.	
- crediti commerciali	37
- crediti per tassazione consolidata	1.029
Abaco Team Facility Management S.r.l.	
- crediti commerciali	278
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- crediti commerciali	1.337
- crediti vari	1
- crediti per tassazione consolidata	782
Tree Real Estate S.r.l.	
- crediti commerciali	426
Professionecasa S.p.A.	
- crediti commerciali	280
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- crediti commerciali	418
<b>Totale</b>	<b>8.250</b>

*- Debiti a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- debiti commerciali	842
- debiti diversi	4
- debiti per tassazione consolidata	1.680

Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	132
Patrigest S.p.A.	
- debiti commerciali	2
Brunilde S.p.A.	
- debiti per IVA di gruppo	3
Cifin S.p.A.	
- debiti per tassazione consolidata	410
Star S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	289
Apostoli RE S.r.l.	
- debiti per tassazione consolidata	54
Abaco Team Facility S.r.l.	
- debiti diversi	60
- debiti per tassazione consolidata	220
Abaco Team Sistemi S.r.l.	
- debiti commerciali	148
Abaco Servizi S.r.l.	
- debiti commerciali	9
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- debiti commerciali	29
Professionecasa S.p.A.	
- debiti diversi	3
<b>Totale</b>	<b>3.885</b>

*- Altri debiti finanziari a breve termine verso imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	4.977
Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	6.924
La Gaiana S.p.A. (per finanziamento fruttifero)	24.222
<b>Totale</b>	<b>36.123</b>

*- Ricavi per prestazioni di servizi a imprese controllate e collegate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	117
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	
- servizi diversi	106
Patrigest S.p.A.	
- servizi diversi	122
Abaco Servizi S.r.l.	
- servizi diversi	227

---

La Gaiana S.p.A.	
- servizi diversi	154
Abaco Team Facility S.r.l.	
- servizi diversi	121
Abaco Team Sistemi S.r.l.	
- servizi diversi	58
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	
- servizi diversi	265
Grimaldi Franchising S.p.A.	
- servizi diversi	50
Professionecasa S.p.A.	
- servizi diversi	139
Tree Real Estate S.r.l.	
- servizi diversi	72
<b>Totale</b>	<b>1.431</b>

*- Costi per prestazioni di servizi da imprese controllate e altre consolidate:*

Gabetti Agency S.p.A.	
- servizi diversi	274
Cifin S.p.A.	
- servizi diversi	2
Abaco Team Sistemi S.r.l.	
- servizi diversi	235
<b>Totale</b>	<b>511</b>

*- Proventi da partecipazioni da imprese controllate e collegate:*

Patrigest S.p.A. per dividendo	310
<b>Totale proventi da partecipazioni</b>	<b>310</b>

*- Altri proventi finanziari da imprese controllate e collegate:*

Abaco Servizi S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	63
Star S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero) (controllata indiretta)	22
Abaco Team Facility S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	2
Grimaldi Franchising S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	6
Professionecasa S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	4
Gabetti Franchising Agency S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	25
Tree Real Estate S.r.l. (per interessi su finanziamento fruttifero)	78
Myrsine S.r.l. (per interessi su attualizzazione credito)	38
<b>Totale</b>	<b>238</b>

**- Costi finanziari da imprese controllate:**

Gabetti Agency S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	81
Gabetti Mutuicasa S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	77
La Gaiana S.p.A. (per interessi su finanziamento fruttifero)	319
<b>Totale</b>	<b>477</b>

Di seguito si espone una tabella con il riepilogo delle operazioni con parti correlate:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30 giugno 2011

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Joint venture</b>								
Tree Finance S.r.l.	3.883	538	-	47	12	-	69	4
Casa Mutui S.r.l.	-	33	-	-	-	-	-	-
Tree Finance Agency S.p.A.	-	142	-	-	-	-	1	-
Smartfin S.r.l.	-	2	-	-	-	-	-	-
Assirex S.r.l.	-	12	-	-	-	-	-	-
<b>Totale Joint venture</b>	<b>3.883</b>	<b>727</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>4</b>
<b>Società collegate</b>								
Royal Building S.r.l.	-	26	-	-	7	-	-	-
<b>Totale collegate</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Società consociate</b>								
Marcegaglia S.p.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Acosta S.r.l.	-	-	-	-	-	-	-	-
Giovanni Gabetti	-	-	-	-	-	-	-	-
Elio Gabetti	-	-	-	-	-	-	-	-
Magic S.r.l.	-	-	-	1	-	-	-	-
United Business Holding S.p.A.	-	-	-	-	-	-	-	-
Trussardi Maria Teresa	-	-	-	-	-	-	-	-
Croce Gian Luigi	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.883</b>	<b>753</b>	<b>-</b>	<b>48</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>4</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions</b>	<b>19.838</b>	<b>14.733</b>	<b>100.915</b>	<b>6.573</b>	<b>1.483</b>	<b>2.154</b>	<b>624</b>	<b>1.440</b>
<b>Percentuale sul totale Società</b>	<b>20%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>11%</b>	<b>0%</b>

Nel prospetto di bilancio i crediti finanziari, parzialmente i crediti commerciali e i debiti verso il Gruppo Tree Finance sono esposti tra le attività/passività destinate alla dismissione

*Debiti e crediti in valuta estera*

A fine periodo non sono in essere debiti e crediti in valuta estera.

*Documento programmatico sulla sicurezza*

Il Consiglio di Amministrazione del 29 marzo 2006 ha approvato il Documento Programmatico sulla Sicurezza previsto dall'art. 34 del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. 196/2003)



---

Il documento Programmatico sulla Sicurezza è stato aggiornato dalle funzioni interne aziendali, in collaborazione con consulenti specializzati in materia.



## STATO PATRIMONIALE

### ATTIVITA' NON CORRENTI

#### Nota n. 1: Immobilizzazioni materiali

La voce è così composta:

	Saldo 30.06.2011	Saldo 31.12.2010
- Macchine elettroniche d'ufficio	41	37
- Mobili e dotazioni d'ufficio	37	40
- Altre immobilizzazioni materiali	8	8
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>86</b>	<b>85</b>

Nel semestre la voce si incrementa di Euro 11 mila a seguito dell'acquisto di macchine elettroniche d'ufficio e mobili e dotazioni d'ufficio e si decrementa delle quote di ammortamento ordinario del periodo pari a Euro 10 mila.

#### Nota n. 2: Immobilizzazioni immateriali

	Saldo 30.06.2011	Saldo 31.12.2010
- Software ed opere dell'ingegno	625	806
- Marchi e licenze	85	94
- Acconti	37	37
- Avviamento	4.624	4.933
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>5.371</b>	<b>5.870</b>

Nel semestre la voce diminuisce di Euro 203 mila, a seguito delle quote di ammortamento ordinario del periodo e per Euro 309 mila relativo alla riduzione dell'avviamento allocato su La Gaiana in funzione delle vendite realizzate nel periodo, mentre si incrementa per Euro 13 mila per la realizzazione del nuovo sito del Gruppo Gabetti.

La voce marchi rileva i costi sostenuti per la registrazione dei marchi legati alla brand identity del Gruppo Gabetti.



Gli acconti si riferiscono per Euro 37 mila al costo sostenuto per l'implementazione della procedura acquisti all'interno del sistema gestionale "JD Edwards EnterpriseOne 8.12", il cui avvio è previsto nel corso del secondo semestre del 2011.

### Nota n. 3: Partecipazioni

In dettaglio risultano essere le seguenti:

	Saldo 30.06.2011	Saldo 31.12.2010
<i>- Imprese controllate</i>		
Gabetti Agency S.p.A.	8.901	8.901
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	4.479	4.479
Patrigest S.p.A.	1.535	1.535
Agedil S.p.A.	609	717
Abaco Servizi S.r.l.	11.097	16.944
La Gaiana S.p.A.	46.089	48.094
Myrsine S.r.l.	1.480	1.480
Star S.r.l. (indirettamente)	54	0
<i>- Imprese collegate</i>		
Royal Building S.r.l.	124	124
Tree Finance S.r.l.	0	9.285
Gabetti Advisory S.r.l.	5	5
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>74.373</b>	<b>91.565</b>

Si precisa che al 30 giugno 2011 la partecipazione della società Tree Finance S.r.l., per un importo pari ad Euro 9.285 mila, è stata riclassificata tra le attività non correnti destinate alla dismissione.

Il valore della partecipazione in Abaco Servizi S.r.l. si è decrementato principalmente a seguito dell'*impairment loss* (pari ad Euro 7.125 mila) registrato conseguentemente allo svolgimento della verifica del valore recuperabile della CGU Abaco. Per ulteriori specifiche sulle modalità di effettuazione del test di *impairment* si rinvia all'apposita nota inclusa nella Relazione Finanziaria Semestrale Consolidata al 30.06.2011.



#### Nota n. 4: Imposte anticipate

La voce in oggetto è così composta:

	Saldo 30.06.2011	Saldo 31.12.2010
Credito per imposte anticipate - IRES	1.613	1.620
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>1.613</b>	<b>1.620</b>

Le imposte anticipate sono iscritte a fronte della probabilità di conseguire, nei futuri esercizi, redditi imponibili consolidati sufficientemente capienti da assorbirne l'ammontare.

In via prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive Ires per complessivi Euro 15.401 mila, rinviandone l'iscrizione agli esercizi successivi in relazione al progressivo realizzarsi dei risultati positivi previsti nel piano industriale.

Tale potenziale credito per imposte anticipate risulta composto dalle seguenti voci: crediti sulla perdita fiscale del 2011 per Euro 995 mila, crediti sulla perdita fiscale del 2010 per Euro 1.523 mila, crediti sulla perdita fiscale del 2009 per Euro 2.532 mila, crediti sulla perdita fiscale del 2008 per Euro 1.964 mila, crediti sulla perdita fiscale del 2007 per Euro 3.865 mila, crediti sulla perdita fiscale del 2006 per Euro 816 mila, crediti sulla maggior perdita 2006 e 2007 derivante dall'istanza di rimborso Ires a seguito della deducibilità forfettaria del 10% dell'Irap versata per Euro 79 mila, crediti su interessi passivi indeducibili per complessivi Euro 2.650 mila (di cui Euro 236 relativi all'anno 2011), crediti per quota oneri ristrutturazione del debito per Euro 384 mila, crediti per quota oneri aumento di capitale per Euro 168 mila, crediti per quota spese fusione La Gaiana Spa per Euro 265 mila, crediti per accantonamenti a rischi e oneri futuri per Euro 151 mila e crediti derivanti da ammortamento marchi per Euro 9 mila.

Sempre a titolo prudenziale non sono state iscritte imposte differite attive Irap sulla quota spese fusione La Gaiana Spa per Euro 46 mila e sui marchi per Euro 2 mila, sulla quota oneri di ristrutturazione del debito per Euro 67 mila, sulla quota oneri per aumento di capitale per Euro 30 mila, per complessivi 145 mila Euro.

#### Nota n. 5: Altre attività a lungo termine

La voce accoglie:

	Saldo 30.06.2011	Saldo 31.12.2010
Depositi cauzionali vari	14	7
<b>Totale altre attività MLT</b>	<b>14</b>	<b>7</b>



---

**Nota n. 6: Attività destinate alla dismissione**

Tale voce accoglie la partecipazione relativa alla società Tree Finance S.r.l. per Euro 9.285 mila, i crediti finanziari verso Tree Finance S.r.l. per Euro 3.883 mila e i crediti commerciali verso le società del gruppo Tree Finance S.r.l. per un importo pari ad Euro 290 mila.

Tali importi sono stati riclassificati fra le attività destinate alla dismissione in forza del *termsheet* sottoscritto fra il Gruppo UBH e il Gruppo Gabetti che prevede, tra l'altro, la cessione della partecipazione in Tree Finance e la cessione dei crediti vantati dal Gruppo Gabetti verso il Gruppo Tree Finance / Gruppo UBH.

## ATTIVITA' CORRENTI

### Nota n. 7: Crediti commerciali e altri crediti a breve termine

	Saldo 30.06.2011	Saldo 31.12.2010
<i>- Imprese controllate</i>		
<b>Crediti commerciali :</b>		
Gabetti Agency S.p.A.	0	39
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	218	160
Patrigest S.p.A.	207	300
La Gaiana S.p.A.	92	3
Agedil S.p.A.	0	22
Abaco Servizi S.r.l.	529	696
<b>Altri crediti :</b>		
Myrsine S.r.l.	1	0
La Gaiana S.p.A.	886	886
Gabetti Agency S.p.A.	116	0
Patrigest S.p.A.	521	519
Agedil S.p.A.	0	1
Abaco Servizi S.r.l.	1.091	868
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
<b>Crediti commerciali :</b>		
Cifin S.p.A.	1	3
Brunilde S.p.A.	0	91
Real Estate Services S.r.l.	0	10
Abaco Team Facility Management S.r.l.	278	121
Abaco Team Sistemi S.r.l.	37	0
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	1.337	0
Tree Real Estate S.r.l.	426	0
Grimaldi Franchising S.p.A.	418	0
Professionecasa S.p.A.	280	0
<b>Altri crediti :</b>		
Abaco Team Facility Management S.r.l.	0	538
Abaco Team Sistemi S.r.l.	1.029	1.039
Brunilde S.p.A.	0	122
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	783	0
<b>Totale crediti verso imprese controllate</b>	<b>8.250</b>	<b>5.418</b>

I crediti commerciali sono relativi alle prestazioni di servizi effettuati nei confronti delle società del Gruppo; gli altri crediti sono relativi alla procedura dell'I.V.A. di Gruppo, oltre ai crediti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata.

I suddetti crediti sono tutti esigibili e pertanto su di essi non sono state effettuate rettifiche di valore.

Si segnala che in data 16 Febbraio 2011 il Gruppo Gabetti ha sottoscritto con il Gruppo UBH accordi per modificare le regole di *governance* relative al controllo congiunto di Tree Real Estate S.r.l. e che, a seguito di tali accordi, Gabetti Property Solutions S.p.A. ha acquisito il controllo indiretto del Gruppo Tree RE.

L'incremento della voce "crediti verso imprese controllate" al 30.06.2011 rispetto al 31.12.2010 è pertanto dovuto alla riclassifica dei crediti verso le società del Gruppo Tree RE che al 31.12.2010 erano esposti alla voce "altri crediti a breve termine".

### *Crediti tributari*

	<b>Saldo 30.06.2011</b>	Saldo 31.12.2010
- Crediti verso l'Erario per IVA di Gruppo	<b>0</b>	114
- Crediti IRES	<b>476</b>	434
- Erario c/interessi su rimborsi richiesti	<b>1</b>	1
- Crediti IRAP	<b>101</b>	101
- Altri crediti	<b>16</b>	16
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>594</b>	<b>666</b>

I crediti IRES e IRAP si riferiscono alla posizione complessiva nei confronti dell'erario derivante dall'applicazione della tassazione consolidata.

### *Altri crediti BT*

	<b>Saldo 30.06.2011</b>	Saldo 31.12.2010
Altri risconti attivi	<b>79</b>	672
Altri crediti vari	<b>4.834</b>	4.933
Depositi cauzionali	<b>1</b>	1
Acconti a fornitori	<b>252</b>	15
Crediti verso dipendenti	<b>17</b>	17
Crediti ires c.f. Gabetti Franchising S.r.l.	<b>0</b>	604
Altri crediti verso clienti	<b>416</b>	3.127
<b>Totale altri crediti BT</b>	<b>5.599</b>	<b>9.369</b>

Nella voce altri risconti attivi sono compresi principalmente Euro 30 mila per assicurazioni, Euro 15 mila per quote associative, Euro 11 per spese societarie, Euro 7 mila per abbonamenti a libri, giornali e riviste ed Euro 6 mila per consulenze varie. La riduzione dei risconti attivi rispetto al 31.12.2010 è prevalentemente dovuta ad Euro 610 mila di fees per consulenze sostenute nell'esercizio precedente riferite all'aumento di capitale, portate nella presente situazione al 30 giugno 2011 direttamente a riduzione del patrimonio netto.

Gli altri crediti vari comprendono l'importo di Euro 2.326 mila riferito al versamento in c/copertura perdite di Gabetti Agency S.p.A., l'importo di Euro 1.651 mila riferito al versamento in c/copertura perdite di Abaco Servizi S.r.l., l'importo di Euro 648 mila riferito al versamento in c/copertura perdite di Agedil S.p.A. e l'importo di Euro 94 mila che si riferisce al piano di riparto per la chiusura della liquidazione della società Hellas S.r.l. del 31 gennaio 2009. Il decremento nella voce "altri crediti verso clienti" è dovuto alla riclassifica dei crediti verso le società del Gruppo Tree RE che al 30.06.2011 risultano riclassificate nella voce "crediti verso imprese controllate".

Al 30 giugno 2011 gli altri crediti verso le società del gruppo Tree Finance sono stati parzialmente riclassificati tra le attività non correnti destinate alla dismissione per un importo pari ad Euro 290 mila in forza del termsheet sottoscritto fra Gruppo Gabetti e Gruppo UBH in data 1 agosto 2011 che prevede, fra l'altro, la cessione di detti crediti.

Nel totale della voce altri crediti a breve termine rimangono riclassificati crediti verso il gruppo Tree Finance per l'importo di Euro 436 mila.

#### **Nota n. 8: Altri crediti finanziari a breve termine**

	Saldo 30.06.2011	Saldo 31.12.2010
Star S.r.l.	1.767	1.696
Tree Finance S.r.l.	0	3.815
Abaco Servizi S.r.l.	4.527	5.439
Myrsine S.r.l.	5.065	6.636
Abaco Team Facility S.r.l.	0	481
Tree Real Estate S.r.l.	4.596	4.522
<b>Totale altri crediti finanziari BT</b>	<b>15.955</b>	<b>22.589</b>

I crediti finanziari verso Abaco Servizi S.r.l. e Tree Real Estate S.r.l. sono regolati a tassi di mercato, mentre il finanziamento verso Myrsine S.r.l. è infruttifero di interessi.

Il credito finanziario verso Star S.r.l. è relativo al finanziamento fruttifero regolato al tasso Euribor 3 mesi + 1,25% di spread.

La riduzione del finanziamento verso Abaco Servizi S.r.l. è dovuto principalmente alla copertura delle perdite effettuate a favore della controllata.

Si precisa inoltre che il finanziamento verso Tree Finance S.r.l., regolato a tassi di mercato, è stato riclassificato tra le attività non correnti destinate alla dismissione per un importo pari ad Euro 3.883 mila.

## Nota n. 9: Cassa e disponibilità liquide

Al 30 giugno 2011 sono pari ad Euro 398 mila e si decrementano di Euro 50 mila rispetto al 31 dicembre 2010. Il saldo è prevalentemente composto dai saldi attivi dei conti correnti bancari.

### Posizione finanziaria netta

Di seguito viene fornita la composizione della posizione finanziaria netta.

<b>(Dati in migliaia di Euro)</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Cassa	1	1
Depositi bancari e postali	397	447
<b>Liquidità</b>	<b>398</b>	<b>448</b>
Debiti verso banche	-825	-7.503
Debiti e passività finanziarie correnti	-36.326	-48.844
<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>-37.151</b>	<b>-56.347</b>
<b>Posizione finanziaria netta corrente</b>	<b>-36.753</b>	<b>-55.899</b>
Debiti verso banche	-63.764	-62.642
<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>-63.764</b>	<b>-62.642</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-100.517</b>	<b>-118.541</b>

L'indebitamento finanziario netto della Società risulta pari ad Euro 100,5 milioni, rispetto ad Euro 118,5 milioni del 31 dicembre 2010, con un decremento pari ad Euro 18,0 milioni, principalmente relativo all'incremento di cassa ed al rimborso del debito conseguenti l'aumento di capitale perfezionatosi lo scorso 14 marzo 2011, che ha permesso un rimborso bancario diretto di debito della controllante per Euro 6,9 milioni e per differenza la riduzione di debiti finanziari verso società del Gruppo che a loro volta hanno provveduto al rimborso di debito bancario chirografario.



---

## **PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'**

Al 30 giugno 2011 il Capitale Sociale deliberato è pari ad euro 53.202.287,69, mentre il Capitale Sociale sottoscritto e versato è pari ad euro 29.792.464,31 ed è suddiviso in numero 285.047.187 azioni, prive di valore nominale espresso, di cui n.255.071.168 azioni ordinarie (cod. ISIN IT0000062650) con diritto di voto e n.29.976.019 azioni di categoria B (cod. ISIN IT0004514508) prive del diritto di voto.

Le azioni Gabetti Property Solutions S.p.A. di categoria B sono prive del diritto di voto, sono dotate degli stessi diritti patrimoniali delle azioni ordinarie, non sono quotate sul Mercato Telematico Azionario e sono convertibili in azioni ordinarie successivamente all'approvazione del bilancio della Società al 31 dicembre 2013, con un rapporto di conversione pari a n. 7 azioni ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. ogni n. 8 azioni di categoria B.

A far data dal 9 ottobre 2009 è iniziata la negoziazione dei "Warrant Azioni Ordinarie Gabetti Property Solutions S.p.A. 2009-2013" (cod. ISIN IT0004508039), negoziabili separatamente rispetto alle azioni ordinarie sul Mercato Telematico Azionario ed esercitabili in ogni momento fino al 31 dicembre 2013.

Ciascun warrant dà diritto di sottoscrivere una azione ordinaria Gabetti Property Solutions S.p.A., priva di valore nominale espresso, godimento regolare, ad un prezzo di esercizio di euro 0,559 per azione qualora il warrant sia esercitato entro il 31 dicembre 2011 e ad un prezzo di esercizio di euro 0,609 per azione qualora il warrant sia esercitato tra l'1 gennaio 2012 e il 31 dicembre 2013.

La situazione patrimoniale infrannuale al 30 giugno 2011 evidenzia un patrimonio netto pari ad Euro 13.960.176,11 a fronte di un capitale sociale pari a Euro 29.792.464,31, pertanto la Società si trova, alla data di riferimento, nelle condizioni di cui all'articolo 2446 del codice civile.

### **Nota n. 11: Riserve**

Il dettaglio delle riserve si evince dallo schema di stato patrimoniale.

Si fornisce, di seguito, un prospetto contenente la classificazione delle riserve secondo la disponibilità per la distribuzione:

SITUAZIONE AL 30/06/2011

Riepilogo delle utilizzazioni  
effettuate nei 3 esercizi  
precedenti

Natura delle poste di Patrimonio Netto	Importo	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	29.792			44.315	
- Riserve di capitale:					
Sovraprezzo azioni	19.281	A-B-C	19.281	61.458	722
Versamento c/aumento capitale	-	A			
- Riserve di utili	-19.877		-19.877		
Riserva legale	-			5.984	
Riserva straordinaria	-				
Altre riserve	-			86	
Perdite a nuovo	-19.877		-19.877		
Perdita al 30.06.2011	-15.236				
<b>Situazione al 30/06/2011</b>					
<b>Totale</b>	<b>13.960</b>		<b>-596</b>	<b>111.843</b>	<b>722</b>
<b>Quota non distribuibile</b>					
<b>Residuo quota distribuibile</b>					

Legenda

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

\*: l'ammontare della riserva non è distribuibile fino a che la riserva legale non abbia raggiunto il limite del quinto del capitale sociale

\*\* : la possibilità di utilizzazione per copertura perdite è subordinata al preventivo utilizzo di tutte le altre riserve

## PASSIVITA' NON CORRENTI

### Nota n. 12: Debiti finanziari a medio/lungo termine

La voce ammonta ad Euro 63.764 mila e si riferisce ai finanziamenti accesi presso il sistema bancario (Euro 62.642 mila al 31 dicembre 2010).

### Nota n. 13: Imposte differite

	Saldo 30.06.2011	Saldo 31.12.2010
Fondo imposte differite - IRES	78	80
Fondo imposte differite - IRAP	12	12
<b>Totale imposte differite</b>	<b>90</b>	<b>92</b>

### Nota n. 14: Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro

La voce include esclusivamente il TFR e presenta la movimentazione seguente:

<b>Saldo al 31.12.2010</b>	399
- Quota maturata nell'esercizio	89
Di cui: versata a enti previdenziali complement	-34
Di cui: versata a f.do tesoreria INPS	-45
- Indennità liquidate nell'esercizio (al netto della quota recuperata dal f.do tesoreria Inps)	-24
- utili/perdite attuariali	11
<b>Saldo al 30.06.2011</b>	<b>396</b>

### Nota n. 15: Passività destinate alla dismissione

La voce accoglie i debiti commerciali (Euro 47 mila) e il debito IRES di consolidato fiscale (221 mila) verso la società Tree Finance S.r.l..

## PASSIVITA' CORRENTI

### Nota n. 16: Debiti commerciali e altre passività a breve termine

Sono composti dai debiti verso fornitori per fatture da ricevere e per fatture già ricevute per l'importo di Euro 1.405 mila (Euro 2.817 mila al 31 dicembre 2010) e dalle seguenti ulteriori voci:

#### *Debiti verso controllate*

	Saldo 30.06.2011	Saldo 31.12.2010
<i>- Imprese controllate</i>		
<b>Debiti commerciali :</b>		
Abaco Servizi S.r.l.	9	0
Gabetti Agency S.p.A.	842	700
Patrigest S.p.A.	2	8
<b>Altri debiti :</b>		
Gabetti Agency S.p.A.	1.684	1.569
Gabetti Mutuicasa S.p.A.	132	132
<i>- Imprese indirettamente controllate</i>		
<b>Debiti commerciali :</b>		
Cifin S.p.A.	0	4
Abaco Team Sistemi S.r.l.	148	0
Gabetti Franchising Agency S.r.l.	29	0
<b>Altri debiti :</b>		
Star S.r.l.	289	326
Cifin S.p.A.	410	539
Apostoli R.E. S.r.l.	54	54
Sail S.r.l.	0	8
Brunilde S.p.A.	3	0
Professionecasa S.p.A.	3	0
Abaco Team Facility Management S.r.l.	280	60
Abaco Team Sistemi S.r.l.	0	154
<b>Totale debiti verso controllate</b>	<b>3.885</b>	<b>3.554</b>

Il debito verso le società controllate è comprensivo per Euro 2.786 mila dei debiti derivanti dall'applicazione della tassazione consolidata (Euro 2.502 mila al 31 dicembre 2010).



### *Debiti tributari*

	<b>Saldo 30.06.2011</b>	Saldo 31.12.2010
Debiti verso l'Erario per IVA di Gruppo	<b>136</b>	0
Ritenute fiscali per IRPEF	<b>112</b>	138
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>248</b>	<b>138</b>

### *Debiti verso istituti di previdenza*

	<b>Saldo 30.06.2011</b>	Saldo 31.12.2010
Debiti verso fondi pensionistici per TFR	<b>21</b>	23
Debiti verso INPS	<b>259</b>	313
Debiti verso Enti Dirigenti	<b>22</b>	29
Debiti verso INAIL	<b>4</b>	0
<b>Totale debiti verso ist. previd. e sicurezza soc.</b>	<b>306</b>	<b>365</b>

Trattasi di debiti contributivi per le quote a carico della Società relative alle competenze erogate a dipendenti e collaboratori nel mese di giugno 2011.

### *Altri debiti*

	<b>Saldo 30.06.2011</b>	Saldo 31.12.2010
Debiti verso azionisti per dividendi non incassati	<b>0</b>	16
Debiti verso dipendenti	<b>459</b>	557
Debiti diversi	<b>260</b>	236
Altri risconti passivi	<b>10</b>	29
<b>Totale altri debiti</b>	<b>729</b>	<b>838</b>

Il decremento nei debiti verso azionisti per dividendi non incassati per Euro 16 mila si riferisce alla proventivazione a conto economico dei dividendi prescritti.

I debiti verso dipendenti si riferiscono principalmente ai ratei passivi tredicesima, quattordicesima, premi e ferie e r.o.l. da liquidare.



---

### **Nota n. 17: Debiti finanziari a breve termine**

La voce al 30 giugno 2011 ammonta ad Euro 37.151 mila (Euro 56.347 mila al 31 dicembre 2010) e si riferisce per Euro 825 mila ai finanziamenti accesi presso il sistema bancario, per Euro 36.123 mila a finanziamenti ricevuti da società del gruppo e per Euro 203 mila ai finanziamenti effettuati dai soci relativi alla parte di versamenti non utilizzata ai fini dell'aumento di capitale in opzione eseguito nel mese di ottobre 2009.

### **Nota n. 18: Fondi rischi ed oneri**

L'importo di Euro 3.777 mila del fondo rischi ed oneri comprende per Euro 3.227 mila il fondo per la svalutazione della partecipazione di Gabetti Agency S.p.A. e per Euro 550 mila l'accantonamento effettuato per passività potenziali connesse al processo di riorganizzazione della Società.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

### **Fidejussioni e lettere di patronage**

Al 30 giugno 2011 le fidejussioni / lettere di patronage rilasciate dalla Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A. relative all'utilizzo di affidamenti chirografari ricevuti da istituti di credito, sono di seguito evidenziati nella tabella sottostante:

	<b>Rilasciate</b>	<b>Utilizzate</b>
Brunilde S.p.A.	<b>2.000</b>	2.000

## CONTO ECONOMICO

### Nota n. 19: Ricavi

La voce ricavi pari ad Euro 1.451 mila (Euro 1.617 mila al 30 giugno 2010) è composta da ricavi per prestazioni di servizi forniti a società del Gruppo e regolati sulla base di accordi contrattuali a condizioni di mercato per Euro 1.450 mila e da altri ricavi per prestazioni verso terzi per Euro mille.

### Nota n. 20: Altri proventi

	Periodo dal 01.01.2011 al 30.06.2011	Periodo dal 01.01.2010 al 30.06.2010
Sopravvenienze attive	23	231
Proventi vari	10	0
<b>Totale altri proventi</b>	<b>33</b>	<b>231</b>

### Nota n. 21: Costi per il personale

Al 30 giugno 2011, il costo del personale ammonta ad Euro 1.847 mila.

Il costo del personale è così ripartito:

	Periodo dal 01.01.2011 al 30.06.2011	Periodo dal 01.01.2010 al 30.06.2010
Salari e stipendi	1.333	1.430
Oneri sociali	424	455
Accantonamento TFR	89	91
Altri costi per il personale	1	1
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>1.847</b>	<b>1.977</b>

La movimentazione dei dipendenti risulta essere la seguente:

	31.12.2010	Entrate	Trasferiti	Usciti	30.06.2011	Media giornaliera 2011	Media giornaliera 2010
Dirigenti	7	0	0	-2	5	6	7
Quadri	8	0	0	-1	7	7	9
Impiegati	35	0	0	-4	31	33	41
Totale	50	0	0	-7	43	46	57

Si precisa che la media giornaliera non tiene conto del personale distaccato.



**Nota n. 22: Ammortamenti**

Si riepiloga di seguito il dettaglio degli ammortamenti per singola tipologia di cespiti:

	<b>Periodo dal 01.01.2011 al 30.06.2011</b>	Periodo dal 01.01.2010 al 30.06.2010
Mobili e arredi	1	1
Attrezzature d'ufficio	5	4
Macchine contabili ed elettroniche	4	1
<b>Ammortamento immobilizz. materiali</b>	<b>10</b>	6
Software	195	192
Marchi e licenze	8	9
<b>Ammortamento immobilizz. immateriali</b>	<b>203</b>	201
<b>Totale ammortamenti</b>	<b>213</b>	<b>207</b>

### Nota n. 23: Costi per servizi

La composizione della voce costi per servizi è la seguente:

	Periodo dal 01.01.2011 al 30.06.2011	Periodo dal 01.01.2010 al 30.06.2010
Canoni di manutenzione	6	80
Spese per energia, telefoniche, pulizia	9	28
Pubblicità e promozione	35	5
Consulenze diverse	581	394
Servizi società di revisione	58	62
Servizi per il personale	34	46
Costi di formazione e ricerca personale	26	24
Emolumenti amministratori	301	358
Emolumenti sindaci	36	45
Servizi da imprese controllate	511	305
Servizi finanziari	38	30
Assicurazioni	30	17
Libri e giornali	11	12
Servizi di lavoro interinale	1	0
Altri costi	22	57
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>1.699</b>	<b>1.463</b>

I costi per servizi includono principalmente per Euro 511 mila i costi per servizi da imprese controllate (Euro 276 mila per utilizzo locali ed Euro 235 mila per servizi IT prestati dal Gruppo Abaco Team), per Euro 301 mila gli emolumenti agli amministratori e per Euro 581 mila i costi per consulenze amministrative e legali.

## Nota n. 24: Altri costi operativi

	Periodo dal 01.01.2011 al 30.06.2011	Periodo dal 01.01.2010 al 30.06.2010
<b>Godimento beni di terzi</b>	<b>178</b>	<b>185</b>
<b>Accantonamenti per rischi</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
Altri costi:		
Spese societarie	43	99
Imposte e tasse	135	317
Quote associative e convegni	19	15
Spese di rappresentanza	3	7
Altri oneri di gestione	68	71
<b>Totale altri costi</b>	<b>268</b>	<b>509</b>
<b>Totale altri costi operativi</b>	<b>455</b>	<b>694</b>

La voce imposte e tasse è prevalentemente composta da IVA indetraibile per Euro 131 mila.

## Nota n. 25: Proventi finanziari

	Periodo dal 01.01.2011 al 30.06.2011	Periodo dal 01.01.2010 al 30.06.2010
<i>Dividendi:</i>		
Patrigest S.p.A.	310	0
<b>Dividendi</b>	<b>310</b>	<b>0</b>
<b>Altri proventi finanziari</b>	<b>314</b>	<b>334</b>
<b>Totale proventi finanziari</b>	<b>624</b>	<b>334</b>

Gli altri proventi finanziari comprendono principalmente per Euro 226 mila gli interessi attivi relativi ai finanziamenti effettuati nei confronti delle società del Gruppo, Abaco Servizi S.r.l., Abaco Team Facility Management S.r.l., Tree Finance S.r.l., Tree Real Estate S.r.l. e Star S.r.l., per Euro 45 mila gli importi maturati nei confronti delle società del Gruppo Tree RE e Tree Finance a titolo di interessi contrattualizzati sulle posizioni creditorie a lungo termine vantate dalla Società e per Euro 38 mila gli interessi attivi dovuti all'attualizzazione del credito verso la società Myrsine S.r.l.

## Nota n. 26: Oneri finanziari

La voce pari ad Euro 1.440 mila è composta da interessi passivi su finanziamenti a breve termine per Euro 959 mila, da interessi passivi su finanziamenti verso le società del gruppo Gabetti Agency S.p.A., Gabetti Mutuicasa S.p.A. e La Gaiana S.p.A. per un totale di Euro 477 mila e da interessi passivi contrattualizzati sulle posizioni debitorie a lungo termine vantate da Tree Finance S.r.l. nei confronti della Società per Euro 4 mila.

## Nota n. 27: Valutazione di attività finanziarie

E' composta dalle svalutazioni sulle partecipazioni Gabetti Agency S.p.A. per Euro 1.998 mila, La Gaiana S.p.A. per Euro 2.315 mila, Agedil per Euro 244 mila, Abaco Servizi S.r.l. per Euro 7.125 mila.

## Nota n. 28: Imposte sul reddito

Le imposte si riferiscono all'effetto *reversal* dei benefici sulle differenze temporanee prevalentemente riferite a compensi amministratori, prestazioni della società di revisione e spese di rappresentanza.

### Fiscalità differita/anticipata

Con riferimento alla fiscalità differita e anticipata si presenta di seguito un prospetto riepilogativo della movimentazione economico-patrimoniale dell'esercizio:

	ESERCIZIO 31/12/2010			UTILIZZI 2011			NUOVE ISCRIZIONI 2011			ESERCIZIO 30/06/2011		
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota %)	imposte
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	(A1+B1+C1)	(A3+B3+C3)	
<b>Imposte (anticipate):</b>												
Spese di rappresentanza	(4.556)	27,50%	(1.252)	4.556	27,50%	1.252	0	27,50%	0	0	27,50%	0
	(219)	4,82%			4,82%	219		4,82%	0		4,82%	0
Compensi società di revisione	(60.945)	27,50%	(16.760)	60.945	27,50%	16.760	(54.330)	27,50%	(14.941)	(54.330)	27,50%	(14.941)
Emolumenti amministratori	(27.733)	27,50%	(7.627)	27.733	27,50%	7.627	(12.500)	27,50%	(3.438)	(12.500)	27,50%	(3.438)
Perdita fiscale da Consolidato Fiscale Nazionale	(5.698.552)	27,50%	(1.567.102)	0	27,50%	0	0	27,50%	0	(5.698.552)	27,50%	(1.567.102)
Interessi su finanziamento Mysine IAS	(98.025)	27,50%	(26.958)	0	27,50%	0	0	27,50%	0	(98.025)	27,50%	(26.958)
Fido TRR IAS	(21)	27,50%	(6)	0	27,50%	0	0	27,50%	0	(21)	27,50%	(6)
Ammortamento immob.mat. IAS	(726)	27,50%	(200)	0	27,50%	0	0	27,50%	0	(726)	27,50%	(200)
	(35)	4,82%			4,82%			4,82%			4,82%	(35)
<b>TOTALE</b>	<b>(5.890.539)</b>		<b>(1.625.159)</b>	<b>93.234</b>		<b>25.958</b>	<b>(66.830)</b>		<b>(16.379)</b>	<b>(5.864.154)</b>		<b>(1.612.690)</b>
<b>Imposte differite:</b>												
Fido TRR IAS	47.524	27,50%	13.068	(9.812)	27,50%	(2.698)	0	27,50%	0	37.712	27,50%	10.370
Ammortamento immob.mat. IAS	245.059	27,50%	67.392	0	27,50%	0	0	27,50%	0	245.059	27,50%	67.392
	11.812	4,82%			4,82%			4,82%			4,82%	11.812
<b>TOTALE</b>	<b>292.583</b>		<b>92.272</b>	<b>(9.812)</b>		<b>(2.698)</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>282.771</b>		<b>89.574</b>
<b>Imposte differite (anticipate) nette</b>	<b>(5.597.975)</b>		<b>(1.527.987)</b>							<b>(5.581.383)</b>		<b>(1.523.106)</b>
<b>Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite</b>												
- per perdite fiscali riportabili a nuovo	(39.194.918)	27,50%	(10.778.602)							(42.812.053)	27,50%	(11.773.315)
- per altro	(12.986.852)	27,50%	(3.571.384)							(13.192.241)	27,50%	(3.627.856)
	(148.193)	4,82%									4,82%	(144.808)

Si presenta un prospetto di riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva:

	IRES	IRAP	TOTALE
<b>Utile prima delle imposte</b>	- 15.227.843,00	- 15.227.843,00	
<b>Aliquota teorica applicabile</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Redditi non imponibili	-	0,00% - 129.073,00	0,00% 0,00%
Dividendi non imponibili	- 294.500,00	0,00% - 310.000,00	0,00% 0,00%
Svalutazioni non deducibili	11.682.298,00	0,00% 11.682.298,00	0,00% 0,00%
Costi indeducibili	45.254,00	0,00% 1.647.052,00	0,00% 0,00%
Accantonamenti non deducibili	8.520,00	0,00% 8.520,00	0,00% 0,00%
Altre differenze permanenti	-	0,00% 57.580,00	0,00% 0,00%
Differenze temporanee relative ad anni precedenti	163.286,00	0,00% - 78.183,00	0,00% 0,00%
<b>Aliquota effettiva da fiscalità corrente</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
Variaz. da fiscalità anticipata/differita		-0,05%	0,00% -0,05%
<b>Imponibile fiscale</b>	- 3.622.985,00	- 2.349.649,00	
<b>Aliquota effettiva</b>		<b>-0,05%</b>	<b>0,00%</b> <b>-0,05%</b>

Milano, 05 agosto 2011

p. Il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
(Dott. Elio Gabetti)



---

## **Dichiarazione del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari**

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari dichiara ai sensi del comma 2, articolo 154-bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nella presente relazione infrannuale al 30 giugno 2011 corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari

Marco Speretta

Milano, 05 agosto 2011