

COMUNICATO STAMPA

APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 31 MARZO 2018
EBITDA SERVIZI POSITIVO E IN LINEA RISPETTO AL 2017

RICAVI IN CRESCITA DEL 13% RISPETTO AL 31 MARZO 2017

SI CONFERMANO POSITIVE LE LINEE DI BUSINESS PIU'
CONSOLIDATE, IN CRESCITA LE NUOVE INIZIATIVE

- **Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 0,1 milioni sostanzialmente allineato a quello realizzato al 31 marzo 2017;**
- **Ricavi operativi per euro 10,3 milioni, in crescita del 13% rispetto a quelli del 31 marzo 2017 (+16% nell'Agency e +4% nei Technical Services);**
- **In crescita le iniziative avviate nel 2017 con volumi di ricavi soddisfacenti;**
- **Ulteriore riduzione delle svalutazioni crediti anche con riferimento all'attività del franchising immobiliare a seguito del miglioramento qualitativo delle reti;**
- **EBIT di Gruppo pari ad euro -0,9 milioni in miglioramento rispetto ad euro -1,2 milioni dell'esercizio precedente;**
- **Risultato lordo consolidato pari ad euro -0,9 milioni, inferiore rispetto al risultato di -0,2 milioni dell'esercizio precedente che includeva una plusvalenza non ricorrente pari ad euro 0,8 milioni.**

Milano, 14 maggio 2018 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato i dati consolidati al 31 marzo 2018 che evidenziano un EBITDA dell'attività servizi per euro 0,1 milioni, in linea con quello realizzato nel primo trimestre dell'esercizio 2017.

A livello complessivo è proseguito lo sviluppo del volume dei ricavi operativi, al 31 marzo 2018 pari ad euro 10,3 milioni, in crescita del 13% rispetto al 31 marzo 2017.

L'EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -0,9 milioni, in miglioramento rispetto ad euro -1,2 milioni del 31 marzo 2017 con un miglior risultato del settore altri business, il cui ebitda risulta pari ad euro -0,1 milioni rispetto ad euro -0,3 milioni dell'esercizio precedente (nei primi 3 mesi del 2017 era presente il risultato di Wikire S.r.l., per euro -0,2 milioni, consolidata integralmente fino al 28 marzo 2017). Si evidenziano minori ammortamenti per euro 0,1 milioni e minori accantonamenti e svalutazioni dovuti ad incassi superiori allo stesso periodo dell'anno precedente e conseguente riduzione della necessità di effettuare svalutazioni.

Al 31 marzo 2018 il risultato lordo del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,9 milioni (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 0,1 milioni), inferiore rispetto al risultato di euro -0,3 milioni del 31 marzo 2017 che però comprendeva euro 0,8 milioni di plusvalenza al netto della quale il risultato sarebbe in miglioramento del 14%, a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

A livello delle singole linee di business, l'EBITDA Agency al 31 marzo 2018 è stato pari ad euro 0,2 milioni, in netta crescita rispetto al risultato negativo di euro -0,1 milioni realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, anche tenuto conto di un maggior assorbimento di costi della capogruppo.

Determinante per il risultato è stato l'apporto della rete diretta, con particolare riferimento al settore Nuove Costruzioni e Frazionamenti ed al settore Corporate in decisa crescita sul 2017. Sostanzialmente stabile il settore del lusso con il marchio Santandrea.

In crescita anche i risultati delle agenzie dirette di Professionecasa di Milano, Torino e Roma, società controllate da Tree Real Estate inaugurate a giugno del 2017 e che nel 1° trimestre 2018 hanno già raggiunto il break-even a livello di EBITDA.

Si consolida il livello qualitativo della rete delle agenzie in franchising, che conta 1.011 contratti al 31 marzo 2018, con una temporanea riduzione di 14 punti rispetto a fine 2017, tipica di un effetto stagionale che prevede ad inizio anno la risoluzione dei punti non performanti, necessari a favorire poi lo sviluppo di nuovi contratti in linea con gli standard qualitativi richiesti dal Gruppo.

Nel primo trimestre 2018 sono stati sottoscritti 20 nuovi contratti di affiliazione con i tre marchi.

E' stata avviata nel corso del 2017 l'attività di mediazione creditizia di MONETY, società controllata da Tree Real Estate che si occupa d'intermediazione dei prodotti finanziari e assicurativi con un focus specifico sulle agenzie immobiliari. Essendo nella sua fase iniziale non è ancora giunta al break-even e, al 31 marzo 2018, l'EBITDA risulta negativo per euro 0,1 milioni nonostante il buon andamento dei ricavi pari ad euro 0,4 milioni.

L'EBITDA della linea di business Technical Services è risultato pari ad euro 0,1 milioni, rispetto ad euro 0,3 milioni del 31 marzo 2017, influenzato anche dai costi di rilancio della società Npls RE_Solutions S.r.l., specializzata nelle attività legate al mondo dei non performing loans. Tale attività al 31 marzo 2018 non risulta ancora a break-even e mostra un ebitda pari ad euro -0,1 milioni, ma ha acquisito alcuni importanti mandati che produrranno risultati nel breve periodo.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita del 3% rispetto al 31 marzo 2017, grazie al consolidamento delle proprie linee di business con particolare riferimento all'attività dei Loan e dell' Audit e con una marginalità costante. Viceversa in riduzione i ricavi (-9%) e i margini di Patrigest, che sta rifocalizzando il proprio business nell'attività di advisory e valutazione immobiliare, non potendo più svolgere l'attività di esperto indipendente a seguito dell'evoluzione della normativa di settore.

I costi della capogruppo sono risultati complessivamente pari ad euro 0,2 milioni, in leggera crescita rispetto a quelli di euro 0,1 milioni del 31 marzo 2017 nonostante il maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 0,1 milioni, a seguito dei costi della convention di Gruppo effettuata a gennaio 2018.

Al 31 marzo 2018 si registra una riduzione del 15% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammonta ad euro 0,8 milioni, rispetto ad euro 1,0 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si registrano ammortamenti per euro 0,5 milioni (comprensivi dell'ultima quota residuale dell'ammortamento del goodwill allocato ad asset della CGU Tree Real Estate per euro 0,3 milioni inferiore rispetto ad euro 0,4 milioni del 31 marzo 2017), in leggera riduzione rispetto ad euro 0,6 milioni del 31 marzo 2017 e svalutazioni di crediti commerciali per euro 0,3 milioni, in leggera riduzione rispetto all'esercizio precedente.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta negativa per euro 0,1 milioni, decisamente inferiore rispetto al saldo positivo di euro 0,8 milioni del 31 marzo 2017 che però comprendeva 0,8 milioni di plusvalenza derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in Wikire, conseguente alla riduzione della quota di partecipazione di Abaco al di sotto del 50%, che ne ha determinato la perdita del controllo da parte del Gruppo.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 marzo 2018 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato lordo del periodo, risulta pari ad euro 11.503 mila (euro 12.332 mila al 31 dicembre 2017), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 31 mila (euro 165 mila al 31 dicembre 2017) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 11.534 mila (euro 12.497 al 31 dicembre 2017).

A seguito dell'applicazione del nuovo IFRS 15 e dello IAS 8 in modo retrospettivo, sono stati rielaborati i valori del bilancio comparativo 2017 con effetti pari ad euro -118 mila sul conto economico al 31.03.2017 e pari ad euro -640 mila sullo stato patrimoniale al 31.12.2017.

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dei primi tre mesi del 2018, risulta pari ad euro 22.367 mila (euro 22.646 mila al 31 dicembre 2017).

Posizione Finanziaria Netta

Al 31 marzo 2018 l'indebitamento netto del Gruppo ammonta ad euro 8,5 milioni, composto per euro 16,4 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 0,5 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 8,4 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 4,3 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A che prevedono un meccanismo di rimborso con i soli flussi derivanti dagli incassi dei crediti NPL (linea "Altri Business"), 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.

Con riferimento all'attività *core* dei servizi, l'indebitamento netto del Gruppo risulta pertanto pari ad euro 4,2 milioni (non inclusivo del debito chirografario di categoria A) di cui sopra.

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

Al 31 marzo 2018 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 17,2 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

L'indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 31 marzo 2017 ammonta ad euro 13,8 milioni, composto per euro 13,3 milioni da debiti a medio/lungo termine e per euro 4,7 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 4,2 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Anche tali valori comprendono un importo di euro 4,3 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A – NPL.

Accordo di ristrutturazione dei debiti

Alla data di approvazione del resoconto intermedio di gestione del Gruppo Gabetti al 31 marzo 2018, non vi sono negative pledges o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e pertanto, il Gruppo rispetta le previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Si segnala inoltre che l'Accordo non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

Andamento rispetto alle previsioni di budget

Il risultato del 1° trimestre 2018 è superiore sia a livello di ricavi sia a livello di margini (EBITDA ed EBIT) rispetto alle previsioni di budget che tiene in considerazione, per il 1° trimestre del 2018, dei costi di avvio delle nuove iniziative e dell'andamento stagionale di alcuni business; tutte le linee di business comprese le nuove iniziative sono sostanzialmente in linea o sono lievemente al di sopra rispetto alla previsioni che, anche tenuto conto della stagionalità del business, in generale per l'anno puntano ad un percorso di crescita rispetto all'esercizio precedente con l'obiettivo di raggiungere un risultato positivo, anche a seguito del termine del periodo di ammortamento su alcuni importanti investimenti fatti in passato.

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 3.542 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 310 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

L'attività connessa alla gestione del capitale circolante prosegue in modo regolare ed incassi e pagamenti avvengono in maniera ordinaria.

Non vi sono nuove posizioni rilevanti o significative posizioni pendenti da segnalare.

Non si segnalano sospensioni di servizi.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Anche grazie all'impegno degli Azionisti e delle Banche creditrici, che con la sottoscrizione degli Aumenti di capitale hanno permesso il riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo, la Società potrà affrontare il mercato puntando a rafforzare ulteriormente il Suo ruolo di leadership nei servizi immobiliari.

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

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono esposte le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 31 marzo 2018.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2017.

Il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Marco Speretta, dichiara ai sensi del comma 2 articolo 154 bis del Testo Unico della Finanza che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

Il presente comunicato stampa è diffuso anche in ottemperanza alla richiesta di Consob, ai sensi dell'articolo 114 del D.Lgs 58/98, relativa agli obblighi di informativa periodica.

Per ulteriori informazioni :

Contatti generali Investor relations:

Investor Relator - Marco Speretta

Via Bernardo Quaranta, 40 – 20139 Milano

Tel. 02.7755215

e-mail: investor.relations@gabetti.it

Contatti con la stampa:

Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali

Francesca Brambilla – Daniele Pinosa – Giorgia Tardivo

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.624999.1

e-mail: brambilla@segrp.it; pinosa@segrp.com; tardivo@segrp.com

Allegati:

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

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	01.01.2018 31.03.2018	01.01.2017 31.03.2017 *revised
AGENCY SERVICES		
Ricavi da attività di agency	4.642	3.911
Altri proventi	249	319
Costi e spese operative	-4.651	-4.290
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	240	-60
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	4.956	4.811
Altri proventi	60	32
Costi e spese operative	-4.871	-4.551
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	145	292
FINANCIAL SERVICES		
Ricavi per segnalazione finanziaria	353	0
Costi e spese operative	-467	0
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-114	0
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (D)	-203	-113
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	68	119
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-124	-341
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	-56	-222
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI		
Ammortamenti	-510	-618
Accantonamenti	0	-16
Svalutazioni	-300	-320
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-810	-954
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-866	-1.176
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
Proventi ed oneri da partecipazioni	-70	795
Proventi finanziari	18	39
Oneri finanziari	-64	-55
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-116	779
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-982	-397
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	64	123
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-918	-274

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

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.03.2018	31.12.2017
		*revised
Crediti finanziari (quota a breve)	2.998	3.074
Debiti per imposte sul reddito	-4	-4
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	8.809	8.193
Capitale netto di funzionamento	11.803	11.263
Imposte anticipate e differite	3.273	3.272
Immobilizzazioni immateriali nette	10.086	10.332
Immobilizzazioni materiali nette	534	566
Partecipazioni	546	616
Altre attività	191	189
Attività (passività) fisse nette	14.630	14.975
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.894	-1.903
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	20.039	19.835
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	532	639
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-8.433	-9.689
Debiti finanziari a medio/lungo termine	16.406	16.388
Indebitamento finanziario netto	8.505	7.338
Capitale e riserve di terzi	31	165
Patrimonio netto del Gruppo	11.503	12.332
Totale	20.039	19.835

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

Rapporti con parti correlate

Il Gruppo intrattiene rapporti con le sue imprese collegate e consociate regolate alle normali condizioni di mercato. Nel rispetto della comunicazione CONSOB n. DEM/6064293 del 28 luglio 2006 si riportano le informazioni dell'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo Gabetti mediante tabella riepilogativa con il dettaglio dei rapporti economico-patrimoniali.

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2018								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wikire S.r.l.	960	421	-	44	5	3	4	-
Totale collegate	960	421	-	44	5	3	4	-
Società consociate								
Marfin srl	-	123	-	-	51	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	10	-	2	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	23	-	3	-	-
Euro Energy Group srl	-	6	-	-	6	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	81	-	-	53	-	-	-
Albarella srl	-	32	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	159	-	-	65	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	17	-	-	11	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	66	-	-	33	-	-	-
Totale consociate	-	529	-	33	219	5	-	-
TOTALE	960	950	-	77	224	8	4	-
Totale Consolidato	7.117	27.060	16.938	17.979	10.292	7.589	22	51
Percentuale su totale Gruppo	13%	4%	0%	0%	2%	0%	18%	0%

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

Di seguito il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/03/2018

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.	4.458	1.815		15	334	3	10	
Tree Real Estate S.r.l.	1.293	716			189		5	
Gabetti Agency S.p.A.	13.404	4.245		187	441	116	30	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		724	4.291		92			10
Patrigest S.p.A.		1.154	4		150			
Gabetti Franchising S.r.l.		330		3	209			
Grimaldi Franchising S.p.A.		85			65			
Professionecasa S.p.A.		138		44	83			
Professionecasa Torino S.r.l.		3			2			
Professionecasa Milano S.r.l.		3			2			
Professionecasa Roma S.r.l.		2			2			
Npls Re. Solutions S.r.l.		135			55			
Gabetti Services S.r.l.		2			2			
Monety S.r.l.		11		10	7			
Totale controllate	19.155	9.363	4.295	259	1.633	119	45	10
Società collegate								
Wikire S.r.l.		140			5			
Totale collegate	-	140	-	-	5	-	-	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				10		2		
Totale consociate	-	-	-	10	-	2	-	-
TOTALE	19.155	9.503	4.295	269	1.638	121	45	10
Totale Gabetti Property Solutions Spa	22.314	10.768	18.025	2.613	1.674	841	58	53
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	86%	88%	24%	10%	98%	14%	77%	19%