

COMUNICATO STAMPA

**APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO 2013:**  
**EBITDA POSITIVO PER 3,4 MILIONI SEGNO EVIDENTE DEL PROCESSO**  
**DI RISANAMENTO DEL GRUPPO**

**APPROVATA SITUAZIONE AL 28 FEBBRAIO 2014:**  
**STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA DEL GRUPPO**  
**RIEQUILIBRATA GRAZIE AGLI AUMENTI DI CAPITALE PER 39 MILIONI**  
**E ALL'EMISSIONE DEL POC PER ALTRI 10 MILIONI**

**CONVOCATA ASSEMBLEA**  
**APPROVAZIONE BILANCIO PER IL 29-30 APRILE:**  
**RINNOVO CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E PROPOSTA**  
**RAGGRUPPAMENTO AZIONI 1 OGNI 50**

- **Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 3,9 milioni, in netta controtendenza rispetto a quello negativo di euro 6,1 milioni del 31 dicembre 2012;**
- **Positivo l'EBITDA di entrambe le linee di business: Agency per euro 3,2 milioni e Technical Services per euro 1,6 milioni;**
- **Risultato netto consolidato pari a euro -3,4 milioni, in sensibile miglioramento rispetto a quello di euro -44,9 milioni dell'esercizio precedente;**
- **Chiusi nel mese di febbraio 2014 tutti gli aumenti di capitale previsti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti per complessivi euro 39 milioni ed emesso il Prestito Obbligazionario Convertendo per euro 10 milioni interamente sottoscritto dagli Istituti di Credito Finanziatori;**
- **Approvata la situazione economico patrimoniale di Gabetti Property Solutions al 28 febbraio 2014 che evidenzia il ritorno ad un Patrimonio netto positivo ed un significativo miglioramento della Posizione Finanziaria Netta;**
- **Convocata Assemblea per approvazione bilancio e rinnovo Consiglio di Amministrazione al 29 aprile 2014 in prima convocazione e 30 aprile 2014 in seconda;**
- **Proposto raggruppamento azioni nella misura di 1 azione ogni 50 detenute.**

*Milano, 18 marzo 2014* - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato il Progetto del Bilancio di Esercizio e Consolidato al 31 dicembre 2013, che si chiudono rispettivamente con una perdita netta di 1,8 e di 3,4 milioni di euro, con un EBITDA consolidato positivo dell'attività di servizi per euro 3,9 milioni, in netta controtendenza rispetto a quello negativo per euro 6,1 milioni dell'esercizio precedente, con un importante miglioramento dei margini di tutte le linee di business, raggiungendo il primo obiettivo di un *turn-around* a livello di EBITDA.

*“I risultati che emergono al 31 dicembre confermano la bontà delle strategie intraprese dal nuovo Management – dichiara **Fabrizio Prete**, presidente del Gruppo – previste nel Piano 2013-2016. Dopo anni di difficoltà, Gabetti Property Solutions chiude l'esercizio con un ebitda positivo, frutto dell'importante lavoro svolto, nel corso del 2013, da un lato sul piano della ristrutturazione e riorganizzazione societaria, dall'altra sul rilancio del business e sul consolidamento della nostra leadership.*

*Grazie all'impegno degli Azionisti e delle Banche abbiamo oggi la possibilità di affrontare il mercato con una solida struttura patrimoniale e finanziaria in grado di sostenere la crescita del Gruppo”.*

*“Siamo orgogliosi di questo risultato – commenta l'amministratore delegato **Armando Borghi** – ottenuto nonostante un mercato non semplice, che però, dai primi segnali di fine 2013 e inizio 2014, si sta stabilizzando. Ci posizioniamo sempre di più come unico full service provider, il solo player a livello nazionale in grado di fornire tutti i servizi della filiera immobiliare: siamo certi che la nostra proposta commerciale, inserita nel contesto delle linee guida del Piano Industriale, saprà dare risultati sempre più importanti sia ai professionisti che operano al nostro interno, sia ai nostri Clienti esterni”.*

Al 31 dicembre 2013 l'EBITDA dell'attività di servizi del Gruppo risulta infatti positivo per euro 3,9 milioni, in netta controtendenza rispetto a quello negativo per euro 6,1 milioni dell'esercizio precedente, in lieve ritardo, nel suo complesso rispetto agli obiettivi di Piano (nonostante un mercato di riferimento peggiore rispetto alle previsioni), ma con un importante miglioramento dei margini di tutte le linee di *business*.

L'EBITDA della linea Agency risulta positivo per euro 3,2 milioni, rispetto al risultato di euro 0,5 milioni del 2012, in forte crescita grazie all'importante recupero dei margini della rete diretta, che chiude con un risultato in sostanziale pareggio, nonostante la lieve riduzione del volume di ricavi (-5%) che ha risentito della difficile situazione del mercato, beneficiando della significativa riduzione dei costi di struttura. Positivo e superiore rispetto all'esercizio precedente anche il risultato del franchising immobiliare, che compensa una contrazione del numero dei contratti (-16%), con la riduzione dei costi connessa ad una concentrazione e razionalizzazione della propria struttura organizzativa.

Anche la linea di *business* Technical Services evidenzia un EBITDA positivo per euro 1,6 milioni rispetto a quello negativo di euro 1,2 milioni di dicembre 2012, mostrando una continua crescita dell'attività di *Patrigest* nelle valutazioni immobiliari ed un miglioramento dei margini operativi grazie alla riduzione dei costi di struttura in *Abaco*, che beneficia degli effetti del processo di riorganizzazione avviato dal nuovo *Management* alla fine dell'esercizio precedente.

I costi della capogruppo risultano complessivamente pari ad euro 0,8 milioni, in sensibile riduzione rispetto ad euro 5,4 milioni dell'esercizio 2012, grazie alla generalizzata attività di *cost saving* con particolare riferimento ai costi del personale, emolumenti amministratori e consulenze ICT, oltre ad effetti positivi non ricorrenti principalmente legati alla chiusura di transazioni con fornitori per circa euro 1,8 milioni e minori costi straordinari per euro 1,2 milioni rispetto a quelli di dicembre 2012.

Il risultato economico netto del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2013, al netto di ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni e degli effetti finanziari e fiscali, risulta negativo per euro 3,4 milioni, anch'esso in sensibile miglioramento rispetto al risultato negativo di euro 44,9 milioni realizzato al 31 dicembre 2012.

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

## **AGENCY**

L'attività di *Agency* comprende l'intermediazione immobiliare diretta ed il *franchising* immobiliare ed al 31 dicembre 2013 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 3.169 mila, decisamente superiore rispetto al risultato positivo di euro 518 mila realizzato nell'esercizio precedente, grazie ai cambiamenti organizzativi effettuati in linea con le nuove strategie previste nel Piano 2013-2016, finalizzate ad un forte abbassamento del livello dei costi di struttura e del conseguente livello di *break-even*.

Il volume dei ricavi risulta complessivamente pari ad euro 15.685 mila, inferiori del 14% rispetto ad euro 18.243 mila realizzati alla fine dell'esercizio precedente, evidenziando un -5% nell'attività di intermediazione diretta, comunque in recupero rispetto all'andamento negativo dei volumi del mercato (-8,9% complessivo), che continua a risentire del difficile contesto economico di riferimento. La voce include ricavi per euro 10.744 mila da attività di franchising immobiliare (Tree Real Estate) che registrano un -18% rispetto al 2012 a seguito di una contrazione del 16% del numero di zone contrattuali della rete Tree Real Estate, per effetto della scelta di portare progressivamente a risoluzione tutti i contratti non più performanti e non più corrispondenti agli standard qualitativi richiesti dal Gruppo, con particolare riferimento alle tempistiche di incasso. Questo ha permesso di liberare zone in esclusiva ora disponibili per nuove affiliazioni commerciali. Al 31 dicembre 2013 nel Gruppo Tree Real Estate risultano sottoscritti nr. 1.111 contratti di affiliazione (nr. 1322 al 31 dicembre 2012).

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di *Agency* nell'esercizio 2013 è stato pari ad euro 13.870 mila, in riduzione del 27% rispetto ad euro 18.955 mila di fine esercizio precedente, a seguito di minori costi per servizi principalmente relativi a investimenti pubblicitari, consulenze professionali, emolumenti amministratori e costi del personale. Questa attività di riorganizzazione nelle varie linee di *business*, ha portato ad un significativo efficientamento dei costi di struttura, con una riduzione dei costi fissi ed un riposizionamento sui costi variabili, a beneficio di una minor rigidità del conto economico con conseguente abbassamento del livello di *break-even*. Nel settore franchising immobiliare, in particolare, è stata effettuata una rivisitazione importante della struttura con una maggiore integrazione fra le tre reti, che mantengono la propria identità con una gestione comune, più efficiente e meno onerosa, che ha inoltre permesso nel corso dell'ultimo trimestre 2013 un'ulteriore semplificazione organizzativa con la riduzione di alcuni livelli nella piramide gerarchica.

## **TECHNICAL SERVICES**

Al 31 dicembre 2013 la linea di business Technical Services evidenzia un EBITDA positivo per euro 1.552 mila, anche in questo caso invertendo la tendenza rispetto al risultato negativo di euro 1.239 mila realizzato alla fine dell'esercizio precedente.

Positivi ed in continua crescita i volumi e la marginalità di Patrigest, realtà fortemente riconosciuta nel mercato immobiliare di riferimento, specializzata nelle attività di valutazione ed advisory nel più ampio contesto delle attuali richieste di mercato, sempre più orientata ad attività consulenziali o pre-valutative allo scopo di favorire le scelte degli operatori in tema di progettazione e gestione dell'investimento. Tale attività peraltro risulta in controtendenza rispetto all'andamento del mercato immobiliare.

In sensibile miglioramento rispetto all'esercizio 2012 anche la marginalità del Gruppo Abaco, dove a fronte di una riduzione dei ricavi si riducono in misura più che proporzionale i relativi costi operativi, permettendo un recupero nella marginalità. Importante beneficio inoltre nei costi di struttura dell'attività di riorganizzazione prevista nelle strategie del Piano 2013-2016.

I ricavi derivanti dall'attività di Technical Services al 31 dicembre 2013 sono stati complessivamente ad euro 12.260 mila, in riduzione del 5% rispetto ad euro 12.840 mila realizzati a fine esercizio 2012, con costi operativi pari ad euro 11.724 mila, che evidenziano una riduzione più che proporzionale (-19%) rispetto al volume dei ricavi a seguito di minori costi di produzione conseguenti al miglioramento dei processi e dei relativi margini di contribuzione, nonché dei benefici derivanti dalla complessiva riorganizzazione di tutta la struttura organizzativa.

## **COSTI DELLA CAPOGRUPPO**

Al 31 dicembre 2013 i costi della capogruppo risultano pari ad euro 846 mila, in sensibile riduzione rispetto ad euro 5.416 mila dell'esercizio precedente, beneficiando della riduzione dei costi straordinari legati alla chiusura dell'Accordo di Ristrutturazione, pari a fine dicembre 2013 ad euro 282 mila rispetto ad euro 1.507 mila dell'esercizio precedente, ad alcuni effetti positivi non ricorrenti prevalentemente legati alla chiusura di transazioni con fornitori per euro 1.772 mila, non presenti nel corso del 2012, oltre agli importanti benefici derivanti dalla generalizzata attività di *cost saving*, con particolare riferimento ai costi del personale, agli emolumenti amministratori, ai costi per godimento beni di terzi ed alle consulenze ICT (conseguenti i cambiamenti organizzativi avvenuti a livello di Gruppo nel settore specifico).

## **ALTRI BUSINESS**

Al 31 dicembre 2013 il settore Altri *Business*, esclusivamente riferito all'attività residuale di gestione dei *non performing loans* erogati sino al 1997, ha evidenziato un EBITDA negativo per euro 463 mila, rispetto al risultato negativo di euro 315 mila dell'esercizio precedente, principalmente per maggiori costi di consulenza legale.

## **AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI**

Riduzione molto significativa della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, complessivamente pari ad euro 6,5 milioni al 31 dicembre 2013, rispetto ad euro 41,8 milioni dell'esercizio precedente. In dettaglio si segnalano ammortamenti per euro 2,9 milioni (comprensivi dell'ammortamento del *goodwill* allocato ad *asset* della CGU Tree Real Estate per euro 1,7 milioni, in linea con l'esercizio precedente) in riduzione del 11% rispetto a dicembre 2012 e minori accantonamenti relativi al processo di riorganizzazione, oggi pari ad euro 0,4 milioni rispetto ad euro 8,8 milioni presenti nel 2012 (dato che includeva euro 4,5 milioni di accantonamento della garanzia rilasciata da Gabetti Property Solutions S.p.A. a favore degli Istituti di Credito finanziatori della BU Investment, così come previsto dal Piano 2013-2016).

Al 31 dicembre 2013 la voce svalutazioni risulta pari ad euro 3,2 milioni, prevalentemente riferita a crediti commerciali (euro 3,1 milioni), dovuta alla forte difficoltà nell'incasso dei crediti conseguenti il difficile contesto di mercato, con particolare riferimento al settore del franchising immobiliare. Complessivamente la voce svalutazioni risulta in forte riduzione rispetto ad euro 29,7 milioni dell'esercizio precedente, che comprendeva euro 6,0 milioni quale accantonamento conseguente alla rinuncia del finanziamento rilasciato a Investment Services S.p.A., come previsto dal Piano 2013-2016, la svalutazione integrale di crediti verso Tree Finance S.p.A. per euro 5,2 milioni ed infine svalutazioni da *impairment test* derivanti dall'azzeramento dell'avviamento della CGU Technical Services (Abaco) ed alla svalutazione parziale dell'avviamento della CGU Tree Real Estate, per complessivi euro 13,1 milioni.

## **PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

Al netto dei proventi da partecipazioni non ricorrenti per euro 6,0 milioni, presenti nell'esercizio precedente prevalentemente riferiti alla plusvalenza generata dalla cessione della BU Investment, migliora anche la voce proventi ed oneri finanziari, al 31 dicembre 2013 negativa per euro 0,6 milioni, in recupero del 45% rispetto al saldo negativo di euro 1,0 milioni del 2012, grazie alla riduzione degli oneri finanziari bancari imputabile al minor indebitamento del Gruppo, conseguente al processo di ristrutturazione.

## **STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

### **Patrimonio Netto**

Al 31 dicembre 2013 il patrimonio netto consolidato del Gruppo (inclusivo della perdita netta del periodo di euro 3.382 mila) risulta negativo per euro 20.855 mila, oltre a capitale e riserve di terzi per euro 174 mila, già comprensivo di euro 6 milioni per versamenti in conto futuro determinato aumento di capitale anticipati nel corso del secondo semestre del 2013 dal socio Marfin S.r.l..

Anche il patrimonio netto della Capogruppo al 31 dicembre 2013 risulta negativo per euro 19.579 mila, a fronte di un capitale sociale sottoscritto e versato di euro 19.072 mila, permanendo pertanto la fattispecie di cui all'art. 2447 del Codice civile.

Al riguardo si ricorda che nel corso del mese di febbraio 2014 attraverso la conclusione degli aumenti di capitale previsti nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti per complessivi euro 39 milioni, la Società ha rafforzato la propria struttura patrimoniale e finanziaria, sanando tale situazione negativa e non versando più nella fattispecie di cui all'art. 2447 del Codice civile.

Al 28 febbraio 2014 dalla situazione patrimoniale di Gabetti Property Solutions S.p.A. si evidenzia un patrimonio netto positivo per euro 14.443 mila, a fronte di un capitale sottoscritto e versato di euro 19.100 mila.

Il Consiglio di Amministrazione, propone, per effetto dell'approvazione della situazione patrimoniale al 28 febbraio 2014 della Società e pur non trattandosi di operazione obbligatoria, di procedere comunque alla copertura integrale delle perdite complessive di Euro 67.238.160,37 al fine di offrire una rappresentazione più lineare della composizione del patrimonio netto, mediante integrale utilizzo delle riserve e per la parte residua riducendo il capitale senza annullamento di azioni essendo queste prive di valore nominale espresso.

### **Posizione Finanziaria Netta**

La posizione finanziaria netta del Gruppo al 31 dicembre 2013 risulta negativa per euro 50,3 milioni (composta per euro 53,3 milioni da debiti a medio/lungo termine, per euro 0,6 milioni da debiti a breve termine e per euro 3,6 milioni da liquidità), con un incremento di euro 0,9 milioni rispetto al 31 dicembre 2012.

Tali valori comprendono un importo di euro 9,4 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 al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione sottoscritto in data 20 giugno 2013 con gli Istituti Finanziatori, fermo restando la facoltà delle Banche di rinviare ulteriormente i termini di rimborso. Eventuali importi non rimborsati al 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della società.

La posizione finanziaria netta, già comprensiva di euro 6,0 milioni di versamenti anticipati nel secondo semestre 2013 a copertura di un futuro aumento di capitale da parte di Marfin S.r.l., è stata negativamente influenzata dall'assorbimento operativo di liquidità derivante dal risultato negativo del periodo, comprese uscite non ricorrenti per euro 2,2 milioni relative al processo di riorganizzazione previsto nel Piano Strategico 2013-2016, oneri finanziari maturati e riscadenzati a fine esercizio 2013 per euro 0,7 milioni e pagamenti di debiti scaduti relativi ad esercizi precedenti.

Nel corso del mese di dicembre 2013 è stata inoltre effettuata da parte degli Istituti Finanziatori la conversione in capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A. di parte dei crediti chirografari di categoria A (*NPL*) per 2,1 milioni di euro, a seguito delle perdite maturate dal Gruppo Gabetti nell'attività di recupero dei mutui erogati fino al 1997, ora Non Performing Loan, relative ai periodi 01/01/2012-30/09/2012 e 01/10/2012-30/09/2013.

Inoltre, nel corso del mese di febbraio 2014 si è concluso l'aumento di capitale in opzione ai Soci di euro 19 milioni interamente sottoscritto per cassa e l'aumento di capitale riservato agli Istituti di Credito Finanziatori per euro 20 milioni, interamente sottoscritto attraverso conversione di loro crediti chirografari di categoria B in capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A., riducendo conseguentemente parte dell'indebitamento finanziario non corrente, il tutto come previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

In data 28 febbraio 2014 è stato infine emesso il Prestito Obbligazionario Convertendo da euro 10 milioni, sempre riservato agli Istituti di Credito Finanziatori, interamente sottoscritto attraverso conversione di loro crediti chirografari di categoria B.

Al 31 dicembre 2013 le linee di credito concesse dal sistema bancario in linea capitale ammontano ad euro 53,8 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito.

Per quanto riguarda invece la Capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A, al 31 dicembre 2013 la posizione finanziaria netta risulta negativa per euro 53.510 mila (composta per euro 49.708 mila da debiti a medio/lungo termine, per euro 4.771 mila da debiti a breve termine e per euro 968 mila da liquidità), con un incremento di euro 5.144 mila rispetto ad euro 44.564 mila di fine esercizio precedente.

La posizione finanziaria netta, già comprensiva di euro 6 milioni di versamenti anticipati nel secondo semestre 2013 a copertura di un futuro aumento di capitale da parte di Marfin S.r.l., è stata negativamente influenzata dall'accollo di debiti chirografari per complessivi euro 7.495 mila delle società controllate Gabetti Agency S.p.A. ed Abaco Servizi S.r.l., previsto nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, dall'assorbimento operativo di liquidità derivante dal risultato negativo del periodo, comprese uscite non ricorrenti della Società per euro 570 mila relative al processo di riorganizzazione previsto nel Piano Strategico 2013-2016 e pagamenti di debiti scaduti relativi ad esercizi precedenti.

In base a quanto previsto nel nuovo Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, non vi sono *covenant*, *negative pledges* o altre clausole sull'indebitamento della società e del Gruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e lo stesso non prevede alcuna limitazione all'operatività ordinaria di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

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

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 3.215 mila, mentre non risultano debiti finanziari, debiti tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 375 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

Alcuni debiti commerciali scaduti della Società e del Gruppo sono stati oggetto di solleciti bonari. Rimangono pendenti alcuni giudizi ordinari instaurati nei precedenti esercizi a seguito di opposizione a decreti ingiuntivi emessi nei confronti del Gruppo di importo complessivo non significativo. Non si segnalano sospensioni di servizi.

## **FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

### ***Chiusura aumento di capitale in opzione***

In data 17 febbraio 2014 si è concluso l'aumento di capitale da euro 19 milioni a pagamento e in via scindibile, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 14 novembre 2013 e in data 15 gennaio 2014, in attuazione della delega ad esso conferita, ai sensi dell'art. 2443 del Codice civile, dall'Assemblea Straordinaria del 28 giugno 2013.

### ***Chiusura aumento di capitale riservato alle banche***

In data 25 febbraio 2014 si è concluso anche l'aumento di capitale da euro 20 milioni a pagamento e in via scindibile, con esclusione del diritto di opzione, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 14 novembre 2013 e in data 15 gennaio 2014, in attuazione della delega ad esso conferita, ai sensi dell'art. 2443 del Codice civile, dall'Assemblea Straordinaria del 28 giugno 2013, riservato agli Istituti di credito sottoscrittori dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 20 giugno 2013.

### ***Emissione del Prestito Obbligazionario Convertendo***

In data 28 febbraio 2014 è stato infine emesso il Prestito Obbligazionario Convertendo da euro 10 milioni, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 5 dicembre 2013, in attuazione della delega ad esso conferita, ai sensi dell'art. 2420 ter del Codice civile, dall'Assemblea Straordinaria del 28 giugno 2013, riservato agli Istituti di Credito sottoscrittori dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti del 20 giugno 2013.

## **STATO D'IMPLEMENTAZIONE DEL PIANO INDUSTRIALE E FINANZIARIO DEL GRUPPO GABETTI**

Come già ampiamente riportato nel bilancio d'esercizio del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2012, al quale si rimanda per tutti i dettagli, il Piano Strategico 2013-2016 approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 14 maggio 2013, basa i propri presupposti sullo sviluppo dell'attività *core* del Gruppo dell'intermediazione immobiliare, comprensiva dell'attività del *franchising* immobiliare (*Agency*) e di erogazione di servizi tecnici a supporto degli operatori del settore immobiliare (*Technical Services*).

Il Piano in sintesi prevede un'ulteriore razionalizzazione della struttura del Gruppo ed una riduzione dei costi fissi, anche a seguito di alcune rivisitazioni del modello di *business*, con un significativo abbassamento del livello di *break-even* sul fatturato e una conseguente sensibile riduzione del profilo di rischio del Gruppo, attraverso una attività di profonda riorganizzazione delle strutture di *business*, con l'obiettivo di rendere più snella e flessibile la struttura dei costi.

Il raggiungimento degli obiettivi di Piano permetterà al Gruppo di ritornare a risultati economici positivi, in linea con le proprie potenzialità, conseguendo il riequilibrio della propria struttura patrimoniale e finanziaria.

Le azioni previste dal Piano Strategico 2013-2016 per l'esercizio 2013 hanno subito un lieve ritardo rispetto alle previsioni per effetto del protrarsi delle negoziazioni con le Banche Finanziarie (negoziazioni che si sono concluse con la sottoscrizione dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti in data 20 giugno 2013) e di un contesto generale che continua ad evidenziare il perdurare di una critica situazione politico, economico e finanziaria a livello nazionale ed internazionale, con riflessi ancora negativi anche nel mercato immobiliare, che continua ad essere fortemente penalizzato dalla rigidità del sistema creditizio, che ha inciso nell'ulteriore rallentamento nel volume e nel valore delle transazioni immobiliari (-8,9% a livello complessivo), rispetto invece ad una ipotesi di stabilizzazione dei volumi già prevista a Piano nel 2013.

Nel corso dell'esercizio 2013 sono proseguite le attività di riorganizzazione delle linee di *business*, con un abbassamento dei costi di struttura e del relativo livello di *break-even*, migliorando anche la marginalità in termini percentuali rispetto alle attese. Ciò porterà effetti positivi al crescere del fatturato. E' stata implementata la semplificazione organizzativa nel settore del franchising, finalizzata ad avere un'unica struttura accentrata, focalizzata sullo sviluppo delle tre reti (Gabetti Franchising, Professionecasa e Grimaldi Immobiliare), mantenendone la specificità, ma garantendo uniformità di gestione e maggiore incisività commerciale con una significativa riduzione dei costi, grazie anche alla riduzione di alcuni livelli operativi della piramide gerarchica.

Anche nel settore *Technical Services*, completato il radicale cambiamento del modello di *business* attraverso un totale rinnovamento del *management*, finalizzato ad avere elevata professionalità anche in nuovi settori (servizi legati all'ambiente ed al risparmio energetico, gestione condomini etc.), e la creazione di una struttura più snella attraverso l'utilizzo di *provider* esterni a costo variabile e qualificati per la gestione di significativi volumi di attività, con conseguente forte riduzione dei costi fissi.

In data 22 luglio 2013, come previsto anche nel Piano Strategico 2013-2016 si è conclusa la fusione per incorporazione in Abaco Servizi S.r.l. delle controllate Abaco Team Facility Management S.r.l. ed Abaco Team Sistemi S.r.l., allo scopo di ottimizzare i costi di struttura.

Nonostante i ritardi evidenziati nelle linee operative con minori volumi di ricavi, conseguenti il difficile andamento del mercato immobiliare (peggiori delle previsioni) e l'allungamento delle tempistiche di chiusura degli Accordi con le Banche Creditrici, parzialmente compensati da una riduzione dei costi fissi di struttura e da effetti positivi non ricorrenti principalmente legati a transazioni con fornitori, l'EBITDA servizi dell'esercizio 2013 è risultato positivo per euro 3,9 milioni, raggiungendo l'obiettivo di *turn-around* rispetto ai dati negativi realizzati nell'esercizio precedente, seppur in lieve ritardo rispetto agli obiettivi di Piano, confermando comunque la possibilità di un ulteriore recupero nel medio-lungo periodo, in linea con gli obiettivi *target* di Piano.

A livello complessivo, in base alle considerazioni sopra esposte, il Management, nell'ipotesi di un recupero del mercato, prevede pertanto nel medio periodo un recupero di marginalità in linea con gli obiettivi *target* del Piano Strategico 2013-2016.

Non si può tuttavia escludere che le azioni ipotizzate nel Piano Strategico 2013-2016 si rivelino inidonee a produrre i risultati previsti e che tali risultati non siano conseguiti nei tempi e nelle modalità prefissate, in quanto il conseguimento degli stessi sarà condizionato anche da fattori estranei al controllo della Società, quali la congiuntura economica nazionale e internazionale e l'andamento dei mercati.



L'eventuale mancato raggiungimento anche solo di parte dei risultati previsti potrebbe avere effetti negativi, anche significativi, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo.

### **Continuità aziendale**

Nonostante i significativi fattori di incertezza riscontrati dagli Amministratori nel corso dell'esercizio quali il deficit patrimoniale e finanziario e le difficoltà nel raggiungere risultati positivi, sulla base delle azioni delineate nel nuovo Piano Strategico 2013-2016 e delle misure previste dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, gli Amministratori, nelle loro relazioni periodiche, hanno sempre ritenuto che il Gruppo avrebbe potuto continuare la propria operatività per un prevedibile futuro.

Al 31 dicembre 2013 la società versava ancora nella situazione di cui all'art. 2447 del codice civile.

Tuttavia, in data 17 febbraio 2014 si è concluso l'aumento di capitale a pagamento e in via scindibile, per complessivi euro 19 milioni, che ha portato nelle casse del Gruppo ulteriori euro 13,2 milioni, al netto di euro 6 milioni di acconti già versati dal socio Marfin S.r.l. nel secondo semestre 2013 e comprensivi di euro 0,2 milioni di proventi per vendita dei diritti di opzione.

Tali disponibilità verranno impiegate per euro 4,9 milioni a copertura del fabbisogno della Società dei prossimi 12 mesi e per la restante parte a supporto dell'attività ordinaria prevista nel Piano, anche per gli esercizi successivi.

Inoltre, in data 25 febbraio 2014 si è concluso anche l'aumento di capitale a pagamento da euro 20 milioni, riservato alle Banche creditrici, sottoscritto e liberato attraverso conversione di parte dei crediti chirografari di categoria B vantati dalle stesse nei confronti della Società ed in data 28 febbraio 2014 è stato emesso dalla Società il Prestito Obbligazionario Convertendo da euro 10 milioni, sempre riservato agli Istituti di Credito Finanziatori, interamente sottoscritto attraverso conversione di loro crediti chirografari di categoria B.

Ad oggi con la conclusione degli aumenti di capitale di cui sopra, nei tempi e nei modi previsti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, il Gruppo ha raggiunto il riequilibrio della propria struttura patrimoniale e finanziaria.

Come riportato nella situazione patrimoniale al 28 febbraio 2014 di Gabetti Property Solutions SpA approvata in data odierna il patrimonio netto risulta a tale data pari a euro 14,4 milioni e pertanto la società non ricorre più la fattispecie di cui all'art. 2447 del codice civile.

Gli Amministratori hanno pertanto la ragionevole aspettativa che il Gruppo e la Società continueranno la loro esistenza operativa in un futuro prevedibile ed hanno predisposto il bilancio al 31 dicembre 2013 nel presupposto della continuità aziendale.

Resta comunque importante il costante monitoraggio dell'implementazione di tutte le attività previste nel Piano 2013-2016.

Si evidenzia infatti che, un eventuale andamento negativo dell'Emittente e del Gruppo e il perdurante andamento negativo o l'eventuale peggioramento del mercato immobiliare e creditizio potrebbero pregiudicare, o quantomeno ritardare, il raggiungimento degli obiettivi previsti nel Piano Strategico 2013-2016, con conseguenti effetti potenzialmente pregiudizievoli per la continuità aziendale.

### ***Evoluzione prevedibile della gestione***

Grazie all'impegno degli Azionisti e delle Banche creditrici, che con la sottoscrizione degli Aumenti di capitale e del Prestito Obbligazionario Convertendo hanno permesso il riequilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria del Gruppo, la Società potrà affrontare il mercato (ancora molto difficile) con maggiore forza per il raggiungimento degli obiettivi previsti nel Piano Industriale, puntando a consolidare il marchio Gabetti nel mercato di riferimento, recuperando il suo ruolo di *leadership* nei servizi immobiliari.

### ***Convocazione assemblea***

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'assemblea ordinaria e straordinaria della società per il giorno 29 aprile 2014 in prima convocazione e, ove necessario, in seconda convocazione il giorno 30 aprile 2014, per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31 dicembre 2013 di Gabetti Property Solutions S.p.A., Relazioni del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale e della Società di Revisione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
2. Relazione sulla Remunerazione. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
3. Nomina del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei suoi componenti e della durata in carica e determinazione del relativo compenso. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
4. Provvedimenti ai sensi dell'art. 2447 del codice civile: presentazione di una situazione patrimoniale aggiornata e proposta di copertura delle perdite dalla stessa risultanti. Deliberazioni inerenti e conseguenti.
5. Proposta di raggruppamento delle azioni ordinarie e di categoria B nel rapporto di n. 1 nuova azione per ogni n. 50 azioni detenute, previo annullamento di azioni nel numero minimo necessario a consentire la regolare esecuzione del raggruppamento. Conseguente modifica degli artt. 5 dello Statuto Sociale. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

Con riferimento all'ultimo punto della convocazione, si evidenzia che il Consiglio di Amministrazione ritiene opportuno proporre all'Assemblea degli Azionisti di procedere ad un raggruppamento delle azioni ordinarie e delle azioni di categoria B della Società nel seguente rapporto:

- n. 1 nuove azioni ordinarie per ogni n. 50 azioni ordinarie detenute;
- n. 1 nuove azioni di categoria B per ogni n. 50 azioni di categoria B detenute.

Al fine di escludere che il raggruppamento delle azioni ordinarie e delle azioni di categoria B produca un resto di azioni ordinarie e di azioni di categoria B rispetto alla totalità delle azioni ordinarie e delle azioni di categoria B esistenti rappresentative del capitale sociale, la Società potrà previamente richiedere a uno o più azionisti titolare/i di azioni ordinarie e/o di azioni di categoria B di rinunciare, nel contesto dell'operazione di raggruppamento, nella misura minima necessaria e al solo fine del corretto quadramento dell'operazione stessa e quindi consentire il preventivo annullamento delle stesse.

### **Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti**

In allegato vengono espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo dell'esercizio 2013.

## **Area di consolidamento**

Le variazioni nell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2013 sono le seguenti:

- In data 6 febbraio 2013 è stata ceduta a valore nominale l'intera quota di partecipazione de La Buona Ventura S.r.l.;
- In data 26 febbraio 2013 sono state acquistate da terzi n. 2336 azioni ordinarie di Professionecasa S.p.A.; la quota di partecipazione detenuta da Tree Real Estate S.r.l. è così salita al 90,53%;
- In data 30 aprile 2013 è stata ceduta a valore nominale l'intera quota di partecipazione di Pagano Agency S.r.l.;
- In data 10 luglio 2013 Tree Real Estate S.r.l. ha incrementato la propria partecipazione in Grimaldi Franchising dal 97,96% al 98,98%;
- In data 22 luglio è stato stipulato l'atto di fusione di Abaco Team Sistemi S.r.l. e di Abaco Team Facility Management S.r.l. in Abaco Servizi S.r.l.. Gli effetti civilistici della fusione sono decorsi dal 1 settembre 2013. Gli effetti contabili e fiscali retroagiscono al 1 gennaio 2013;
- In data 10 ottobre 2013 è stata costituita NPLs\_RE Solutions S.r.l., joint-venture partecipata al 50% da Abaco Servizi (Gruppo Gabetti) e al 50% da B.S. 7 Società per Azioni (Gruppo Beni Stabili) con oggetto lo svolgimento dell'attività di gestione dei portafogli di crediti in sofferenza "Non performing loans" di proprietà di terzi, nonché l'attività di recupero crediti per conto di terzi.
- In data 5 dicembre 2013 è stata recepita presso il Registro Imprese di Milano la cessazione della società Royal Building S.r.l. posta in liquidazione in data 18 luglio 2012.

\*\*\*

Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha valutato ed accertato, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, l'indipendenza dei Consiglieri di Amministrazione d.ssa Stefania Chiaruttini e ing. Claudio De Albertis in base alle dichiarazioni dagli stessi rese.

\*\*\*

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

**Contatti con la stampa:**

**Sec Relazioni Pubbliche e Istituzionali**

**Marco Fraquelli – Daniele Pinosa – Francesco Clovis**

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.62499908

e-mail: [fraquelli@segrp.it](mailto:fraquelli@segrp.it); [pinosa@segrp.it](mailto:pinosa@segrp.it); [clovis@segrp.it](mailto:clovis@segrp.it)

\*\*

**Allegati:**

- conto economico consolidato di sintesi al 31 dicembre 2013
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2013
- situazione patrimoniale e conto economico della Capogruppo al 31 dicembre 2013
- dettaglio rapporti con parti correlate al 31 dicembre 2013
- situazione patrimoniale e conto economico della Capogruppo al 28 febbraio 2014

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	2013	2012
<b>AGENCY</b>		
Ricavi da attività di agency	15.685	18.243
Altri proventi	1.354	1.230
Costi e spese operative	-13.870	-18.955
<b>EBITDA AGENCY - (A)</b>	<b>3.169</b>	<b>518</b>
<b>TECHNICAL SERVICES</b>		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	12.260	12.840
Altri proventi	1.016	322
Costi e spese operative	-11.724	-14.401
<b>EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)</b>	<b>1.552</b>	<b>-1.239</b>
<b>COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>-846</b>	<b>-5.416</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>3.875</b>	<b>-6.137</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-463</b>	<b>-315</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>3.412</b>	<b>-6.452</b>
Ammortamenti	-2.925	-3.298
Accantonamenti	-456	-8.777
Svalutazioni	-3.166	-29.713
<b>TOTALE AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-6.547</b>	<b>-41.788</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-3.135</b>	<b>-48.240</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	0	5.996
Proventi finanziari	193	231
Oneri finanziari	-753	-1.250
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>-560</b>	<b>4.977</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-3.695</b>	<b>-43.263</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>323</b>	<b>403</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-3.372</b>	<b>-42.860</b>
<b>UTILI/PERD. DA ATTIV./PASSIV. POSSEDUTE PER LA VENDITA</b>	<b>0</b>	<b>-2.217</b>
<b>PERDITA DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>-11</b>	<b>147</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>-3.382</b>	<b>-44.930</b>

## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2013	31.12.2012
Crediti finanziari (quota a breve)	6.100	6.945
Rimanenze	0	42
Debiti per imposte sul reddito	-86	-19
Altri crediti e debiti a breve, ratei e risconti	7.611	-23
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>13.625</b>	<b>6.945</b>
Crediti finanziari	18	18
Imposte anticipate e differite	2.513	1.809
Immobilizzazioni immateriali nette	18.478	20.503
Immobilizzazioni materiali nette	1.039	1.535
Partecipazioni	10	97
Altre attività	243	310
Altri titoli	97	0
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>22.398</b>	<b>24.272</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.919	-2.272
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
<b>Attività (passività) possedute per la vendita</b>	<b>0</b>	<b>-742</b>
<b>Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>29.604</b>	<b>23.703</b>
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	604	2.027
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-3.603	-8.291
Debiti finanziari a medio/lungo termine	53.284	55.634
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>50.285</b>	<b>49.370</b>
Capitale e riserve di terzi	174	181
Patrimonio netto del Gruppo	-20.855	-25.848
<b>Totale</b>	<b>29.604</b>	<b>23.703</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### STATO PATRIMONIALE (valori in Euro)

	ATTIVITA'	31.12.2013	31.12.2012
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	37.961	65.550
2	Immobilizzazioni immateriali	213.387	162.499
3	Partecipazioni	10.853.345	6.120.627
4	Attività per imposte differite	1.578.630	1.596.758
5	Altre attività a lungo termine	15.129	12.688
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>12.698.452</b>	<b>7.958.122</b>
	<b>Attività correnti</b>		
6	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	16.319.433	19.426.942
7	Altri crediti finanziari a breve termine	15.148.675	19.700.647
8	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	968.525	5.092.624
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>32.436.633</b>	<b>44.220.213</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>45.135.085</b>	<b>52.178.335</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### STATO PATRIMONIALE (valori in Euro)

	<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
	<b>Capitale sociale e riserve</b>		
9	Capitale sociale	19.072.249	19.038.301
10	Sovraprezzo azioni	22.586.549	20.287.001
10	Altre riserve	6.000.486	0
10	Utili/perdite a nuovo	-65.457.422	-12.886.779
	Utili/perdite del periodo	-1.780.738	-52.581.173
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>-19.578.876</b>	<b>-26.142.650</b>
	<b>Passività non correnti</b>		
11	Debiti finanziari a lungo termine	49.708.359	44.564.339
12	Passività per imposte differite	0	79.203
13	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	427.824	454.350
14	Fondi a lungo termine	4.500.000	4.500.000
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>54.636.183</b>	<b>49.597.892</b>
	<b>Passività correnti</b>		
15	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	5.138.393	8.993.877
16	Debiti finanziari a breve termine	4.771.073	5.695.999
17	Fondi rischi ed oneri	168.312	14.033.217
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>10.077.778</b>	<b>28.723.093</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>45.135.085</b>	<b>52.178.335</b>



## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

		Anno 2013	Anno 2012
	<b>Attività continue</b>		
18	Ricavi	2.409.778	2.839.027
19	Altri proventi	1.772.260	180.479
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>4.182.038</b>	<b>3.019.506</b>
20	Costo del personale	2.459.581	2.948.785
21	Ammortamenti	120.022	384.902
22	Costi per servizi	2.227.283	4.157.741
23	Altri costi operativi	349.768	6.048.070
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>5.156.654</b>	<b>13.539.498</b>
	<b>Risultato operativo</b>	<b>-974.616</b>	<b>-10.519.992</b>
24	Proventi finanziari	1.049.806	954.482
25	Oneri finanziari	605.080	1.157.991
26	Rettifiche di valore su crediti finanziari	40.740	6.011.342
27	Valutazione di attività finanziarie	-1.403.250	-38.859.236
28	Risultato di società valutate ad equity	236	0
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>	<b>-1.973.644</b>	<b>-55.594.079</b>
29	Imposte sul reddito	192.906	-11.613
	<b>RISULTATO DA ATTIVITA' CONTINUE</b>	<b>-1.780.738</b>	<b>-55.605.692</b>
	<b>Attività/passività possedute per la vendita</b>		
	Utili e perdite derivante da attività/passività possedute per la vendita	0	3.024.519
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>	<b>-1.780.738</b>	<b>-52.581.173</b>

## 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 Dicembre 2013								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società consociate</b>								
Marcegaglia S.p.A.	-	13	-	-	87	-	-	-
Marcegaglia Buildtech S.r.l.	-	286	-	-	411	-	-	-
Margioia S.s.	-	-	-	-	9	-	-	-
Ugo Giordano	-	-	-	-	9	-	-	-
Cascina Merlata S.p.A.	-	3	-	-	2	-	-	-
Warren Real Estate srl	-	-	-	-	-	21	-	-
Investment & Development spa	-	156	-	29	45	31	-	-
Investment Services spa	-	6	-	-	-	-	41	-
Cifin Spa	-	49	-	66	17	67	-	-
Myrsine	-	3	-	-	-	-	-	-
Myrsine 2	-	2	-	-	-	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	-	<b>518</b>	-	<b>95</b>	<b>580</b>	<b>119</b>	<b>41</b>	-
<b>TOTALE</b>	-	<b>518</b>	-	<b>95</b>	<b>580</b>	<b>119</b>	<b>41</b>	-
<b>Totale Consolidato</b>	<b>6.118</b>	<b>23.996</b>	<b>53.888</b>	<b>14.154</b>	<b>31.650</b>	<b>21.247</b>	<b>450</b>	<b>685</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>9%</b>	<b>0%</b>

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

Nella tabella che segue vengono evidenziati il dettaglio e l'incidenza che le operazioni con parti correlate hanno sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Capogruppo, secondo quanto previsto dalla comunicazione Consob n. DEM/6064293 del 28 Luglio 2006:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31 Dicembre 2013								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Società controllate</b>								
Abaco Servizi S.r.l.	2.755	2.752		1.289	642	34	34	
Tree Real Estate S.r.l.	4.981	889			109		109	
Gabetti Agency S.p.A.	7.412	6.084		1.619	536	744	98	1
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		509	4.291	117	221			61
Patrigest S.p.A.		837	3		238		728	
Gabetti Franchising S.r.l.		2.827			367			
Grimaldi Franchising S.r.l.		564		19	109			
Professionecasa S.r.l.		855		17	170			
<b>Totale controllate</b>	<b>15.148</b>	<b>15.317</b>	<b>4.294</b>	<b>3.061</b>	<b>2.392</b>	<b>778</b>	<b>969</b>	<b>62</b>
<b>Società consociate</b>								
Investment & Development spa	-	104	-	10	12	8	-	-
Investment Services spa	-	-	-	-	-	-	41	-
Cifin Spa	-	10	-	21	-	29	-	-
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>37</b>	<b>41</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>15.148</b>	<b>15.431</b>	<b>4.294</b>	<b>3.092</b>	<b>2.404</b>	<b>815</b>	<b>1.010</b>	<b>62</b>
<b>Totale Gabetti Property Solution S.p.A.</b>	<b>15.148</b>	<b>16.319</b>	<b>54.479</b>	<b>5.138</b>	<b>4.182</b>	<b>2.577</b>	<b>1.050</b>	<b>605</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>8%</b>	<b>60%</b>	<b>57%</b>	<b>32%</b>	<b>96%</b>	<b>10%</b>

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**

**STATO PATRIMONIALE**  
(valori in Euro)

	<b>ATTIVITA'</b>	<b>28.02.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	<b>Attività non correnti</b>		
1	Immobilizzazioni materiali	35.222	37.961
2	Immobilizzazioni immateriali	228.001	213.387
3	Partecipazioni	10.574.345	10.853.345
4	Attività per imposte differite	1.578.630	1.578.630
5	Altre attività a lungo termine	15.129	15.129
	<b>Totale attività non correnti</b>	<b>12.431.327</b>	<b>12.698.452</b>
	<b>Attività correnti</b>		
6	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	16.015.207	16.319.433
7	Altri crediti finanziari a breve termine	15.682.594	15.148.675
8	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	11.929.001	968.525
	<b>Totale attività correnti</b>	<b>43.626.802</b>	<b>32.436.633</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>56.058.129</b>	<b>45.135.085</b>

## GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

### STATO PATRIMONIALE (valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	28.02.2014	31.12.2013
	<b>Capitale sociale e riserve</b>		
9	Capitale sociale	19.100.389	19.072.249
10	Sovrapprezzo azioni	61.454.514	22.586.549
10	Altre riserve	0	6.000.486
10	Utili/perdite a nuovo	-67.238.160	-65.457.422
	Utili/perdite del periodo	1.126.297	-1.780.738
	<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>14.443.040</b>	<b>-19.578.876</b>
	<b>Passività non correnti</b>		
11	Debiti finanziari a lungo termine	27.812.914	49.708.359
12	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	429.768	427.824
13	Fondi a lungo termine	4.500.000	4.500.000
	<b>Totale passività non correnti</b>	<b>32.742.682</b>	<b>54.636.183</b>
	<b>Passività correnti</b>		
14	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	4.382.781	5.138.393
15	Debiti finanziari a breve termine	4.357.344	4.771.073
16	Fondi rischi ed oneri	132.282	168.312
	<b>Totale passività correnti</b>	<b>8.872.407</b>	<b>10.077.778</b>
	<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>56.058.129</b>	<b>45.135.085</b>

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.**

**CONTO ECONOMICO**  
(valori in Euro)

		01.01.2014	28.02.2014	Anno 2013
	<b>Attività continue</b>			
17	Ricavi		455.283	2.409.778
18	Altri proventi		507	1.772.260
	<b>Totale valore della produzione</b>		<b>455.790</b>	<b>4.182.038</b>
19	Costo del personale		417.616	2.459.581
20	Ammortamenti		18.624	120.022
21	Costi per servizi		285.907	2.227.283
22	Altri costi operativi		62.821	349.768
	<b>Totale costi della produzione</b>		<b>784.968</b>	<b>5.156.654</b>
	<b>Risultato operativo</b>		<b>-329.178</b>	<b>-974.616</b>
23	Proventi finanziari		2.016.897	1.049.806
24	Oneri finanziari		184.140	605.080
	Rettifiche di valore su crediti finanziari		0	40.740
25	Valutazione di attività finanziarie		-279.000	-1.403.250
	Risultato di società valutate ad equity		0	236
	<b>Risultato prima delle Imposte</b>		<b>1.224.579</b>	<b>-1.973.644</b>
26	Imposte sul reddito		-98.282	192.906
	<b>RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO</b>		<b>1.126.297</b>	<b>-1.780.738</b>