

COMUNICATO STAMPA

**APPROVATI I DATI DEL PRIMO SEMESTRE 2014 DEL GRUPPO  
CHE CONFERMANO I RISULTATI POSITIVI  
GIÀ OTTENUTI A PARTIRE DAL BILANCIO 2013  
SEGNO EVIDENTE DEL PROCESSO DI RISANAMENTO  
E RILANCIO IN CORSO  
EBITDA SERVIZI POSITIVO PER 1,4 MILIONI IN  
FORTE CRESCITA (+35%) RISPETTO AL RISULTATO DI GIUGNO 2013**

**DIMISSIONI DI ARMANDO BORGHI,  
ROBERTO BUSSO NUOVO AMMINISTRATORE DELEGATO E  
MARCO SPERETTA CHIEF OPERATING OFFICER**

- **Positivo l'EBITDA di entrambe le linee di business: Agency per euro 2,0 milioni e Technical Services per euro 0,2 milioni;**
- **Risultato lordo consolidato -0,5 milioni in netto miglioramento rispetto a quello -2,8 milioni dello stesso periodo dell'esercizio precedente.**
- **Posizione finanziaria netta negativa per euro 19,8 milioni in netto miglioramento rispetto a quella negativa di euro 50,3 milioni del 31 dicembre 2013, grazie ai benefici derivanti dalla conclusione degli interventi di rafforzamento finanziario e patrimoniale previsti nel Piano 2013/2016 sottostante l'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.**

Milano, 30 luglio 2014 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato i dati del primo semestre 2014, che confermano i positivi risultati operativi già ottenuti a partire dalla fine dell'esercizio precedente derivanti dal processo di ristrutturazione e rilancio delineato nel Piano Strategico approvato nel maggio 2013, con un EBITDA dell'attività di servizi positivo per euro 1,4 milioni, in forte crescita rispetto al risultato di euro 1,0 milioni realizzato nel primo semestre dell'esercizio precedente, che, peraltro, includeva benefici non ricorrenti per euro 0,3 milioni principalmente derivanti da transazioni con fornitori.

*“In un contesto generale ed economico ancora molto difficile, dove il mercato immobiliare mostra i primi timidi segnali di miglioramento, con la crescita del numero delle transazioni in alcune zone territoriali (con particolare riferimento al mercato residenziale) ed una maggiore propensione all'erogazione di mutui da parte del sistema creditizio, i risultati che emergono al 30 giugno 2014 riconfermano la bontà delle strategie – dichiara **Fabrizio Prete**, presidente del Gruppo – previste nel Piano 2013-2016, frutto dell'importante lavoro svolto sul piano della ristrutturazione e riorganizzazione societaria. Il nostro Gruppo, completato il turn-around dei risultati operativi si sta posizionando nel mercato come unico full service provider, il solo player a livello nazionale in grado di fornire tutti i servizi della filiera immobiliare”.*

L'EBITDA della linea Agency risulta positivo per euro 2,0 milioni, in crescita rispetto al risultato di euro 1,5 milioni del primo semestre del 2013, grazie al recupero dei margini nella rete diretta che ha prodotto ricavi da intermediazione in crescita del 31% rispetto all'esercizio precedente,

superiore all'andamento del mercato di riferimento, potendo inoltre beneficiare di una significativa riduzione dei costi di struttura.

Positivo e superiore rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente anche il risultato del franchising immobiliare, che compensa la contrazione del numero dei contratti e quindi dei ricavi, con una importante riduzione dei costi derivanti dalla concentrazione e razionalizzazione della propria struttura organizzativa, effettuata alla fine dell'esercizio precedente.

Anche la linea di *business* Technical Services evidenzia un EBITDA positivo per euro 0,2 milioni, sostanzialmente in linea con il risultato di euro 0,3 milioni del primo semestre 2013, prevalentemente imputabile ad uno slittamento nell'attivazione di alcune commesse di *Patrigest* da parte dei clienti. Prosegue l'importante miglioramento dei margini operativi in *Abaco*, grazie alla riduzione dei costi di struttura, che beneficia degli effetti del processo di riorganizzazione.

I costi della capogruppo risultano complessivamente pari ad euro 0,8 milioni, in linea con il primo semestre 2013, (che includeva però un effetto positivo di euro 0,3 milioni non ricorrente principalmente legato a transazioni con fornitori), grazie alla generalizzata attività di *cost saving* con particolare riferimento ai costi del personale ed ai costi per godimento beni di terzi (contratto di locazione della sede di Milano via Bernardo Quaranta) portata avanti già dal precedente esercizio.

Al 30 giugno 2014 il risultato economico netto del Gruppo Gabetti, considerate perdite di competenza di terzi per euro 32 mila, risulta pertanto negativo per euro 0,5 milioni in netto recupero rispetto al risultato negativo di euro 2,8 milioni realizzato al 30 giugno 2013.

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 30 giugno 2014 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 1.977 mila, in crescita rispetto al risultato di euro 1.506 mila realizzato nel primo semestre 2013, grazie ai cambiamenti organizzativi effettuati nel corso dell'esercizio precedente, in linea con le 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 pari ad euro 7.677 mila, risulta nel complesso in riduzione del 5% rispetto ad euro 8.119 mila del primo semestre dell'esercizio precedente, evidenziando tuttavia una sensibile crescita del 31% nell'attività di intermediazione diretta e minori ricavi del 23% nell'attività del *franchising* immobiliare, a seguito di una contrazione del 18% del numero di zone contrattuali della rete Tree Real Estate (principalmente non operative), 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.

Al 30 giugno 2014 nel Gruppo Tree Real Estate risultano sottoscritti nr. 915 contratti di affiliazione.

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di *Agency* al 30 giugno 2014 è stato pari ad euro 6.381 mila, in riduzione del 10% rispetto ad euro 7.113 mila di fine semestre dell'esercizio precedente, a seguito dell'attività di riorganizzazione delle varie linee di *business*, che ha portato nel corso dell'esercizio precedente 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*. In particolare si segnala una riduzione nei costi del personale, nel godimento beni di terzi (locazione della sede di Milano Via Bernardo Quaranta) e negli investimenti pubblicitari.

## TECHNICAL SERVICES

Al 30 giugno 2014 la linea di *business Technical Services* ha evidenziato un EBITDA positivo per euro 229 mila, rispetto al risultato di euro 323 mila realizzato alla fine del primo semestre dell'esercizio precedente con ricavi derivanti dall'attività di *Technical Services* complessivamente pari ad euro 6.303 mila, in crescita del 2% rispetto a quelli realizzati nel primo semestre del 2013.

*Patrigest*, ha registrato una marginalità positiva sebbene abbia risentito rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente di un ritardo nell'attivazione di alcune commesse da parte dei clienti che non hanno permesso nel periodo la consegna dei lavori e l'iscrizione dei relativi ricavi.

*Abaco*, prosegue nel proprio processo di risanamento con un EBITDA ancora in perdita ma in sensibile miglioramento rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente, a fronte di una significativa crescita del volume dei ricavi e delle marginalità (in crescita anche in termine di incidenza sui ricavi), con una struttura di costi fissi in linea con l'esercizio precedente che già aveva beneficiato del processo di riorganizzazione.

I costi e le spese operative del settore *Technical Services* sono complessivamente pari ad euro 6.178 mila, in crescita del 4% rispetto ad euro 5.963 mila del primo semestre dell'esercizio 2013, a seguito di maggiori costi di produzione conseguenti al diverso mix di ricavi tra *Abaco* e *Patrigest* che presentano incidenze di costi differenti. Per quanto riguarda i costi di produzione di *Abaco* si evidenzia comunque un incremento in misura meno che proporzionale rispetto al volume dei ricavi, con un miglioramento dell'8% del ROS a livello di margine di contribuzione.

## ALTRI BUSINESS

Al 30 giugno 2014 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 319 mila, rispetto al risultato negativo di euro 143 mila del primo semestre dell'esercizio precedente, principalmente per maggiori costi di consulenza legale e minori proventi per interessi di mora.

## AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI

Al 30 giugno 2014 si registra una crescita del 6% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammontano ad euro 3,3 milioni, rispetto ad euro 3,1 milioni del primo semestre dell'esercizio precedente. In dettaglio si segnalano ammortamenti per euro 1,4 milioni (comprensivi dell'ammortamento del *goodwill* allocato ad *asset* della CGU Tree Real Estate per euro 0,8 milioni), in linea con il primo semestre dell'esercizio precedente e svalutazioni per euro 1,9 milioni, superiori ad euro 1,7 milioni del 30 giugno 2013, riferite a crediti commerciali con particolare riferimento al settore del franchising immobiliare.

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La voce proventi ed oneri finanziari al 30 giugno 2014 risulta positiva per euro 1,6 milioni, rispetto al saldo negativo di euro 0,3 milioni del primo semestre dell'esercizio precedente, a seguito della plusvalenza per euro 1,9 milioni derivante dall'emissione del Prestito Obbligazionario Convertendo dello scorso 28 febbraio 2014 per un valore nominale di euro 10 milioni. Tale operazione ha implicato la registrazione al *fair value* dello strumento obbligazionario per euro 8,1 milioni e la contestuale *derecognition* della passività finanziaria originaria, rappresentata da euro 10 milioni di

crediti chirografari di categoria B detenuti dagli Istituti di Credito finanziatori, tramite la cui conversione è stato sottoscritto il prestito obbligazionario stesso.

## **STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA**

### **Patrimonio Netto**

Al 30 giugno 2014 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, inclusivo della perdita netta del periodo di euro 508 mila, risulta pari ad euro 11.464 mila (negativo per euro 20.855 mila al 31 dicembre 2013), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 183 mila (euro 174 mila al 31 dicembre 2013).

Il patrimonio netto della Capogruppo al 30 giugno 2014 risulta invece pari ad 14.175 mila (negativo per euro 19.579 mila al 31 dicembre 2013), a fronte di un capitale sociale sottoscritto e versato di euro 14.443 mila.

Il miglioramento è legato alla conclusione delle operazioni sul capitale previste nell'Accordo di Ristrutturazione dei debiti nel corso del trimestre per complessivi 39 milioni di Euro.

### **Posizione Finanziaria Netta**

La posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 giugno 2014 risulta negativa per euro 19,8 milioni, composta per euro 31,4 milioni da debiti a medio/lungo termine (incluso il Prestito Obbligazionario Convertendo per euro 8,1 milioni), per euro 0,3 milioni da debiti a breve termine al netto di euro 11,9 milioni da liquidità, con una significativa riduzione di euro 30,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2013.

Si ricorda che 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 (linea di *business* "Altri Business") al netto dei costi di gestione degli stessi, così come stabilito nell'Accordo di Ristrutturazione 2013, 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.

Nel periodo la posizione finanziaria netta è stata positivamente influenzata dall'incasso dei proventi derivanti dalla chiusura dell'aumento di capitale in opzione ai Soci di euro 19 milioni, interamente sottoscritto per cassa, al netto degli acconti ricevuti nel corso del 2013 per euro 6 milioni e beneficiando di euro 0,2 milioni di proventi derivanti dalla vendita dei diritti di opzione.

Sempre come previsto dall'Accordo di Ristrutturazione, in febbraio si è anche concluso 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.

Infine, in data 28 febbraio 2014 è stato 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, contabilizzato con la valutazione al *fair-value* per euro 8,1 milioni.

L'assorbimento operativo di liquidità del periodo è stato pari ad euro 4,9 milioni, interamente riferito ad uscite non ricorrenti, delle quali euro 1,0 milioni relative al processo di riorganizzazione previsto nel Piano Strategico 2013-2016, euro 0,7 milioni al pagamento di oneri finanziari previsti

dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013 e per la parte residuale al pagamento di debiti scaduti relativi ad esercizi precedenti.

Al 30 giugno 2014 le linee di credito concesse dal sistema bancario in linea capitale ammontano ad euro 23,8 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito, tutte disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

Per quanto riguarda invece la capogruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., la posizione finanziaria netta al 30 giugno 2014 risulta negativa per euro 23,5 milioni, composta per euro 27,8 milioni da debiti a medio/lungo termine (incluso il Prestito Obbligazionario Convertendo per euro 8,1 milioni), per euro 4,6 milioni da debiti a breve termine e per euro 8,8 milioni da liquidità, con una significativa riduzione di euro 30,0 milioni rispetto al 31 dicembre 2013.

Nel periodo la posizione finanziaria netta è stata positivamente influenzata dalle operazioni sul capitale, precedentemente descritte nel commento sulla Posizione Finanziaria Netta consolidata. L'assorbimento operativo di liquidità del periodo è stato pari ad euro 5,3 milioni, comprensivo di necessità finanziarie anche delle società controllate finanziariamente assistite dalla Capogruppo, interamente riferito ad uscite non ricorrenti relative al processo di riorganizzazione previsto nel Piano Strategico 2013-2016, al pagamento di oneri finanziari previsti dall'Accordo di Ristrutturazione 2013 ed al pagamento di debiti scaduti relativi ad esercizi precedenti.

Alla data di approvazione della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2014, in base a quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, non vi sono *covenant*, *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 lo stesso non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 2.327 mila, mentre non risultano debiti finanziari, debiti tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti. La Capogruppo presenta debiti commerciali scaduti per euro 285 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

Nel semestre sono pervenuti alla Società e al Gruppo alcuni solleciti relativi alle posizioni scadute sopra evidenziate. 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 DEL SEMESTRE**

In data 28 luglio 2014 sono state emesse n. 76.965 azioni ordinarie, con godimento regolare in considerazione del rapporto di conversione (n. 7 azioni ordinarie ogni n. 8 azioni di categoria B) a seguito delle richieste pervenute nel periodo di conversione (2 maggio 2014 – 25 luglio 2014) delle azioni di categoria B in azioni ordinarie (per tutte le n. 87.960 azioni di categoria B, previo annullamento di n. 2 azioni di categoria B per meri fini di quadratura dell'operazione).

Pertanto il capitale sociale di Gabetti Property Solutions S.p.A., che verrà iscritto per l'attestazione al Registro delle Imprese, risulta pari ad euro 14.443.040,08, suddiviso in n. 43.223.237 azioni ordinarie, prive di valore nominale espresso.

Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. comunica di aver ricevuto in data odierna le dimissioni dell'Amministratore Delegato e consigliere Armando Borghi e di aver contestualmente nominato Roberto Busso quale nuovo Amministratore Delegato della società.

Con una ventennale esperienza nel mondo immobiliare, Roberto Busso – nato a Savigliano (CN) nel 1965 –dopo essere stato co-direttore di Reag Gruppo, Amministratore Delegato di Ecomag e di Reag Tekna è entrato nel 2012 nel Gruppo Gabetti con la carica di Presidente ed Amministratore Delegato di Abaco Servizi e successivamente è stato impegnato al fianco di Armando Borghi in modo trasversale su tutte le linee di business.

Roberto potrà contare sulla collaborazione sempre più attiva di Marco Speretta – nato a Genova nel 1971 ed entrato nel Gruppo Gabetti nel 2007 con il ruolo di Chief Financial Officer, oggi anche Chief Operating Officer in particolare con delega alla gestione e sviluppo delle reti immobiliari in franchising.

*“Desidero ringraziare Armando – dichiara Fabrizio Prete, presidente del Gruppo – per l’importante lavoro svolto in questi anni, sicuramente non facili per il mercato immobiliare: un lavoro intenso che ha consentito a Gabetti di riconquistare la fiducia del mercato e la leadership sia per l’attività retail, sia per i servizi corporate. A nome dei colleghi e del Consiglio, l’augurio per le prossime sfide professionali che lo attendono.*”

*Auguro buon lavoro a Roberto e Marco che, affiancati da un Top Management di grande esperienza, sapranno certamente consolidare la crescita del Gruppo, oggi unico full service provider e solo player a livello nazionale in grado di fornire tutti i servizi della filiera immobiliare.”*

## **NUOVI PROGETTI**

In data 10 giugno 2014, Gabetti Property Solutions S.p.A. e Finanziaria Internazionale (Finint) hanno sottoscritto un accordo in esclusiva per offrire mutui direttamente nelle agenzie immobiliari in franchising del Gruppo Gabetti. Finint affiancherà la sua rete di oltre 150 Consulenti del Credito al network in franchising di oltre 900 agenzie immobiliari con i marchi Gabetti Franchising, Professionecasa e Grimaldi fornendo direttamente ai clienti delle agenzie un servizio completo di assistenza durante l’intero ciclo di vita del mutuo o del leasing abitativo, dalla ricerca della migliore soluzione di finanziamento disponibile sul mercato all’analisi e alla preparazione della documentazione necessaria.

Sono molto contento dell’accordo siglato con Finint, commenta Marco Speretta, *Chief Financial Officer*, e sono sicuro che sarà l’inizio di una collaborazione sempre più importante fra i nostri due Gruppi, importante per lo sviluppo del business.

Nel corso del primo semestre è stato inoltre avviato il progetto *“Condominio”* che al 30 Giugno ha visto la sottoscrizione dei primi nr. 18 contratti di affiliazione in franchising, più che raddoppiati nel mese di luglio, con l’obiettivo di raggiungere entro fine anno un target di oltre nr. 150 contratti attivi.

Il progetto è il primo passo del percorso di evoluzione della nostra rete da “agenti immobiliari” a “consulenti immobiliari” e si rivolge al mercato della “gestione immobiliare” che rappresenta certamente una parte importante del business del futuro.

Efficientamento, risparmio energetico, manutenzione e gestione sono gli elementi chiave dell’evoluzione dell’attività immobiliare che il Gruppo intende affrontare anche attraverso un *network* di agenzie in franchising specifiche da affiancare a quelle immobiliari.

E’ stato infine avviato il progetto *“Assicurazioni”* con l’obiettivo di offrire prodotti assicurativi riferiti all’immobile (e non solo) attraverso le nostre reti di agenzie. Un’attività complementare ad alto valore aggiunto perfettamente integrata con quella dell’agente immobiliare e dell’amministratore di condominio. Un mercato enorme che il Gruppo intende aggredire attraverso accordi con le principali compagnie assicurative internazionali.

E' proseguita anche l'attività di "NPL'S Real Estate Solutions" 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.

Ad oggi è avvenuta la sottoscrizione dei primi contratti di gestione di tutte le attività tecniche sottostanti portafogli NPL di alcuni partner bancari.

## **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 2013, al quale si rimanda per tutti i dettagli, il Piano Strategico 2013-2016 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*), prevedendo 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 ed una conseguente sensibile riduzione del profilo di rischio del Gruppo, 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.

Proseguono anche nel primo semestre 2014 le azioni previste dal Piano Strategico 2013-2016 che scontano un ritardo dovuto alla posticipata sottoscrizione dell'Accordo di Ristrutturazione, avvenuta in data 20 giugno 2013. Si registra inoltre un ritardo rispetto alle previsioni connesso ad un mercato immobiliare non ancora in piena ripresa (così come invece previsto nel Piano) conseguente il perdurare della difficile situazione politico, economico e finanziaria a livello nazionale ed internazionale.

Infatti, le previsioni alla base del Piano Strategico 2013-2016 si basavano su un mercato 2013 stabile rispetto a quello del 2012 e su una decisa ripresa delle transazioni a partire dal 2014 mentre a consuntivo si è registrato un ulteriore calo nel volume e nel valore delle transazioni immobiliari del 2013 (-8,9% a livello complessivo rispetto al 2012) con primi timidi segnali di miglioramento nel primo trimestre 2014, seppur solamente in alcune zone territoriali e con riferimento solamente al mercato Residenziale (+4,1%).

Terminata nel corso dell'esercizio 2013 l'attività di riorganizzazione di tutte le linee di *business*, con un abbassamento dei costi di struttura e del relativo livello di *break-even*, risulta già evidente nel primo semestre 2014 il progressivo miglioramento della marginalità in termini percentuali, che porterà effetti positivi al crescere del fatturato. Nonostante alcuni ritardi nelle linee operative, sopra evidenziati, con minori volumi di ricavi conseguenti il difficile andamento del mercato immobiliare (decisamente peggiore rispetto alle previsioni di Piano) e l'allungamento delle tempistiche di chiusura degli Accordi con le Banche Creditrici, la bontà dell'attività di ristrutturazione effettuata dal *management* ha consentito una significativa riduzione dei costi fissi di struttura, permettendo di raggiungere già a fine esercizio 2013 il *turn-around* a livello di risultato operativo, confermato nel corso del primo semestre del 2014, con la possibilità di un ulteriore recupero dei margini nel medio-lungo periodo, come previsto nel Piano.

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.

## **CONTINUITA' AZIENDALE**

Come già riportato dagli Amministratori nel bilancio d'esercizio del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2013 e nel resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2014, ai quali si rimanda per maggiori dettagli, sulla base delle azioni delineate nel nuovo Piano Strategico 2013-2016 e delle misure previste dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, che hanno visto nel corso del mese di febbraio 2014 la conclusione dell'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 2013 e comprensivi di euro 0,2 milioni di proventi per vendita dei diritti di opzione), la conclusione dell'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 infine l'emissione del 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, nei tempi e nei modi previsti dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, il Gruppo ha raggiunto il riequilibrio della propria struttura patrimoniale e finanziaria.

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 anche la presente relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2014 nel presupposto della continuità aziendale. Resta comunque importante il costante monitoraggio dell'implementazione di tutte le attività previste nel Piano Strategico 2013-2016.

Tuttavia, 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 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.

## **RAPPORTI VERSO PARTI CORRELATE DELLA SOCIETA' E DEL GRUPPO GABETTI**

In allegato vengono espone le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 giugno 2014.

## **AREA DI CONSOLIDAMENTO**

L'area di consolidamento non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2013.

\*\*\*

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
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata
- dettaglio rapporti con parti correlate

## GRUPPO GABETTI

### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)	01.01.2014 30.06.2014	01.01.2013 30.06.2013
<b>AGENCY</b>		
Ricavi da attività di agency	7.677	8.119
Altri proventi	681	500
Costi e spese operative	-6.381	-7.113
<b>EBITDA AGENCY - (A)</b>	<b>1.977</b>	<b>1.506</b>
<b>TECHNICAL SERVICES</b>		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	6.303	6.174
Altri proventi	104	112
Costi e spese operative	-6.178	-5.963
<b>EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)</b>	<b>229</b>	<b>323</b>
<b>COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (C)</b>	<b>-831</b>	<b>-809</b>
<b>EBITDA SERVIZI - (A+B+C)</b>	<b>1.375</b>	<b>1.020</b>
<b>EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)</b>	<b>-319</b>	<b>-143</b>
<b>EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)</b>	<b>1.056</b>	<b>877</b>
Ammortamenti	-1.382	-1.445
Accantonamenti	-13	0
Svalutazioni	-1.915	-1.674
<b>TOTALE AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI</b>	<b>-3.310</b>	<b>-3.119</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>-2.254</b>	<b>-2.242</b>
Proventi ed oneri da partecipazioni	-2	-2
Proventi finanziari	2.018	109
Oneri finanziari	-420	-366
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>1.596</b>	<b>-259</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-658</b>	<b>-2.501</b>
<b>IMPOSTE SUL REDDITO</b>	<b>118</b>	<b>-347</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI</b>	<b>-540</b>	<b>-2.848</b>
<b>(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI</b>	<b>32</b>	<b>21</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO</b>	<b>-508</b>	<b>-2.827</b>

## GRUPPO GABETTI

### DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2014	31.12.2013
Crediti finanziari (quota a breve)	5.805	6.100
Debiti per imposte sul reddito	-196	-86
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	10.620	7.611
<b>Capitale netto di funzionamento</b>	<b>16.229</b>	<b>13.625</b>
Crediti finanziari	18	18
Imposte anticipate e differite	2.921	2.513
Immobilizzazioni immateriali nette	17.405	18.478
Immobilizzazioni materiali nette	932	1.039
Partecipazioni	8	10
Altre attività	228	243
Altri titoli	97	97
<b>Attività (passività) fisse nette</b>	<b>21.609</b>	<b>22.398</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.931	-1.919
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
<b>Capitale investito al netto delle passività di funzionamento</b>	<b>31.407</b>	<b>29.604</b>
<i>Coperto da:</i>		
Debiti finanziari a breve termine	251	604
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-11.888	-3.603
Debiti finanziari a medio/lungo termine	31.397	53.284
<b>Indebitamento finanziario netto</b>	<b>19.760</b>	<b>50.285</b>
Capitale e riserve di terzi	183	174
Patrimonio netto del Gruppo	11.464	-20.855
<b>Totale</b>	<b>31.407</b>	<b>29.604</b>

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse con parti correlate durante i primi sei mesi dell'esercizio da parte del Gruppo:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30 giugno 2014

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Joint venture</b>								
Npls Re_Solutions S.r.l.	-	2	-	-	2	-	-	-
<b>Totale Joint venture</b>	-	<b>2</b>	-	-	<b>2</b>	-	-	-
<b>Società consociate</b>								
Marcegaglia S.p.A.	-	212	-	-	182	-	-	-
Marcegaglia Buldtech S.r.l.	-	368	-	-	286	-	-	-
Made Hse S.r.l.	-	-	-	-	-	1	-	-
Warren Real Estate srl	-	-	1	-	-	9	-	-
Investment & Development spa	-	157	-	41	5	10	-	-
Investment Services spa	-	6	-	-	-	-	-	-
Cifin Spa	-	63	-	102	6	35	-	-
Myrsine	-	3	-	-	-	-	-	-
Myrsine 2	-	2	-	-	-	-	-	-
<b>Totale consociate</b>	-	<b>811</b>	<b>1</b>	<b>143</b>	<b>479</b>	<b>55</b>	-	-
<b>TOTALE</b>	-	<b>813</b>	<b>1</b>	<b>143</b>	<b>481</b>	<b>55</b>	-	-
<b>Totale Consolidato</b>	<b>5.823</b>	<b>23.555</b>	<b>31.648</b>	<b>11.511</b>	<b>14.616</b>	<b>10.372</b>	<b>2.090</b>	<b>382</b>
<b>Percentuale su totale Gruppo</b>	<b>0%</b>	<b>3%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

La seguente tabella mostra i valori complessivi delle transazioni intercorse con parti correlate durante i primi sei mesi dell'esercizio da parte della Capogruppo:

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30 giugno 2014

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
<b>Joint venture</b>								
Npls Re_Solutions S.r.l.		2			2			
<b>Totale Joint venture</b>	-	2	-	-	2	-	-	-
<b>Società controllate</b>								
Abaco Servizi S.r.l.	4.747	1.311		169	344	10	29	
Tree Real Estate S.r.l.	3.515	263		94	77		54	
Gabetti Agency S.p.A.	13.035	3.960		263	286	276	66	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		579	4.325	37	125			33
Patrigest S.p.A.		1.124	3		147		1.007	
Gabetti Franchising S.r.l.		3.004		56	233			
Grimaldi Franchising S.r.l.		609		55	64			
ProfessioneCasa S.r.l.		964		123	105			
<b>Totale controllate</b>	<b>21.297</b>	<b>11.814</b>	<b>4.328</b>	<b>797</b>	<b>1.381</b>	<b>286</b>	<b>1.156</b>	<b>33</b>
<b>Società consociate</b>								
Investment & Development spa	-	104	-	10	-	-	-	-
Cifin Spa	-	10	-	37	-	15	-	-
<b>Totale consociate</b>	<b>-</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>-</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE</b>	<b>21.297</b>	<b>11.930</b>	<b>4.328</b>	<b>844</b>	<b>1.383</b>	<b>301</b>	<b>1.156</b>	<b>33</b>
<b>Totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>21.297</b>	<b>12.473</b>	<b>32.376</b>	<b>2.883</b>	<b>1.396</b>	<b>1.022</b>	<b>3.166</b>	<b>390</b>
<b>Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa</b>	<b>100%</b>	<b>96%</b>	<b>13%</b>	<b>29%</b>	<b>99%</b>	<b>29%</b>	<b>37%</b>	<b>8%</b>