

COMUNICATO STAMPA

**GABETTI PROPERTY SOLUTIONS: PROSEGUE NEL TERZO
TRIMESTRE IL TREND POSITIVO**

**EBITDA SERVIZI AL 30 SETTEMBRE 2014
PARI A 2,3 MILIONI DI EURO**

**CRESCONO ENTRAMBE LE LINEE DI BUSINESS
AGENCY +18% E TECHNICAL SERVICES +73%**

**VIA LIBERA ALL'AUMENTO DI CAPITALE SUI CREDITI NPL
RISERVATO ALLE BANCHE CREDITRICI
PER EURO 1,2 MILIONI**

- **l'EBITDA SERVIZI pari a 2,3 milioni di euro risulta sostanzialmente in linea con quello dello stesso periodo del 2013 che tuttavia includeva effetti positivi non ricorrenti per 1,3 milioni di euro. Al netto di tali effetti il dato cresce in maniera molto significativa;**
- **In crescita sia Agency che passa da 2,4 a 2,8 milioni di euro di EBITDA sia Technical services che passa da 0,3 a 0,6 milioni di euro di EBITDA;**
- **Migliora anche il risultato lordo consolidato che evidenzia ancora una perdita di 1,9 milioni di euro (perdita di 2,9 milioni di euro dello stesso periodo dell'esercizio precedente);**
- **PFN negativa per euro 21,0 milioni in netto miglioramento rispetto al 31 dicembre 2013 (euro 50,3 milioni);**
- **Deliberato aumento di capitale NPL per euro 1,2 milioni riservato alle banche in ottemperanza dell'Accordo con le stesse sottoscritto.**

Milano, 12 novembre 2014 - 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 30 settembre 2014 che mostrano un EBITDA positivo dell'attività di servizi per euro 2,3 milioni rispetto al risultato di euro 2,4 milioni realizzato al 30 settembre 2013 che peraltro includeva benefici non ricorrenti per euro 1,3 milioni principalmente derivanti da transazioni con fornitori.

*"I dati che emergono al 30 settembre confermano l'andamento positivo iniziato nel precedente esercizio – commenta il Presidente **Fabrizio Prete** – con il ritorno al segno positivo nel risultato operativo. Il contesto generale ed economico resta ancora molto difficile e purtroppo non in linea con le attese e le previsioni; ciononostante il nostro Gruppo, anche grazie all'abbassamento dei costi di struttura e del relativo livello di break-even, è riuscito a migliorare la marginalità in termini percentuali che porterà effetti positivi al crescere del fatturato. Gabetti Property Solutions è oggi la sola società in grado di fornire tutti i servizi della filiera immobiliare: nuovi e importanti progetti a cui il Gruppo sta lavorando puntano a consolidare ulteriormente la nostra leadership di unico full service provider."*

*“I buoni risultati ottenuti nonostante il contesto di mercato ancora molto difficile – commenta l’Amministratore Delegato **Roberto Busso** – ci permettono di essere fiduciosi e confidenti che la strada intrapresa sia quella giusta. Occorre senz’altro guardare a canali di business innovativi e ai nuovi progetti che stiamo implementando e che potremo sfruttare grazie alla capillarità della nostra rete: il nostro Gruppo si è sempre distinto per competenza e professionalità, valori che quotidianamente mettiamo al servizio del Cliente, in un processo di trasformazione da rete di “agenti immobiliari” a rete di “consulenti immobiliari”.*”

L’EBITDA della linea Agency risulta positivo per euro 2,8 milioni, in crescita rispetto al risultato di euro 2,4 milioni del 30 settembre 2013, grazie al recupero dei margini nella rete diretta che ha prodotto ricavi da intermediazione superiori del 31% rispetto all’esercizio precedente ed anche all’andamento del mercato di riferimento, potendo inoltre beneficiare di una significativa riduzione dei costi di struttura. Positivo e superiore rispetto al 30 settembre 2013 anche il risultato del franchising immobiliare, che compensa la contrazione del numero dei contratti e quindi dei ricavi, con un’importante riduzione dei costi derivanti dalla concentrazione e razionalizzazione della propria struttura organizzativa, effettuata alla fine dell’esercizio precedente.

In crescita anche la linea di business Technical Services che evidenzia un EBITDA positivo per euro 0,6 milioni, rispetto al risultato di euro 0,3 milioni del 30 settembre 2013, beneficiando dell’importante miglioramento dei margini operativi di Abaco, grazie all’incremento dei ricavi ed alla riduzione dei costi di struttura derivante dal processo di riorganizzazione. Inferiore al 2013 invece il risultato di Patrigest che, pur essendo sempre molto positivo, ha subito un calo del fatturato, in parte atteso, legato alla rotazione degli incarichi di esperto indipendente sul mercato.

I costi della capogruppo risultano complessivamente pari ad euro 1,1 milioni, contro euro 0,3 milioni del 30 settembre 2013, che erano però inclusivi di effetti positivi non ricorrenti di euro 1,3 milioni principalmente legati a transazioni con fornitori. Il miglioramento è dovuto alla generalizzata attività di cost-saving con particolare riferimento ai costi del personale ed ai costi per godimento beni di terzi.

Al 30 settembre 2014 il risultato lordo del Gruppo Gabetti risulta negativo per euro 1,9 milioni, in sensibile miglioramento rispetto al risultato negativo di euro 2,9 milioni di fine settembre 2013 e sconta le difficoltà di incasso strettamente correlate con le difficoltà del mercato che ha portato ad un maggior accantonamento per rischi su crediti.

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 settembre 2014 ha complessivamente evidenziato un EBITDA positivo per euro 2.776 mila, in crescita rispetto al risultato di euro 2.353 mila realizzato al 30 settembre 2013, grazie ai cambiamenti organizzativi effettuati nel corso dell’esercizio precedente.

Il volume dei ricavi risulta complessivamente pari ad euro 10.982 mila, rispetto ad euro 11.811 mila realizzati a fine settembre 2013, in riduzione del 7%, evidenziando tuttavia una sensibile crescita del 31% nell’attività di intermediazione diretta e minori ricavi del 24% nell’attività del franchising immobiliare, a seguito di una contrazione del 20% 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 risultano sottoscritti nr. 893 contratti di affiliazione.

L'ammontare complessivo dei costi e delle spese operative dell'attività di Agency al 30 settembre 2014 è pari ad euro 9.454 mila, in riduzione del 7% rispetto ad euro 10.123 mila del 30 settembre 2013, grazie all'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.

Nel corso del terzo trimestre del 2014 i costi e le spese operative pari ad euro 3.073 mila sono risultati sostanzialmente in linea rispetto ad euro 3.011 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

TECHNICAL SERVICES

Al 30 settembre 2014 la linea di business Technical Services ha evidenziato un EBITDA positivo per euro 601 mila, in crescita rispetto al risultato di euro 348 mila realizzato al 30 settembre 2013. Patrigest ha registrato una marginalità positiva sebbene abbia risentito rispetto allo stesso periodo dell'esercizio precedente di un ritardo legato alla rotazione degli incarichi di esperto indipendente sul mercato.

In sensibile miglioramento rispetto al 30 settembre 2013, seppur ancora in lieve perdita, Abaco, dove prosegue il processo di risanamento anche a fronte di un significativo incremento 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.

Nonostante il ritardo di alcune attività previste a Piano (sostanzialmente legate ad attività non ancora sviluppate con gli Istituti di Credito) iniziano ad incrementarsi i ricavi in tutte le divisioni operative di Abaco, con particolare riferimento al Property, all'Energy, ai Loans Appraisal ed al Facility Management.

Proseguono inoltre le attività avviate nei nuovi progetti (ad esempio "Condominio"), che stanno già portando i primi risultati a partire dal secondo semestre del 2014.

A livello complessivo, al 30 settembre 2014 i ricavi derivanti dall'attività di Technical Services sono pari ad euro 9.246 mila, in crescita del 6% rispetto ad euro 8.717 mila realizzati al 30 settembre 2013.

Al 30 settembre 2014 i costi e le spese operative del settore Technical Services sono complessivamente pari ad euro 8.810 mila, in aumento del 3% rispetto ad euro 8.527 mila del 30 settembre 2013, nonostante l'importante crescita dei ricavi ed il diverso mix tra Abaco e Patrigest che presentano incidenze di costi tra loro differenti.

Tale risultato ha beneficiato della differente struttura organizzativa di Abaco, che oltre ad evidenziare una crescita dei volumi dei ricavi ha permesso un importante miglioramento dell'8% del ROS a livello di margine di contribuzione.

Nel corso del terzo trimestre del 2014 i costi e le spese operative sono pari ad euro 2.632 mila, sostanzialmente in linea rispetto ad euro 2.563 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente, ma in misura molto meno che proporzionale rispetto all'andamento del volume dei ricavi.

Nel corso del terzo trimestre 2014 l'EBITDA della linea di business Technical Services ha evidenziato un risultato positivo di euro 372 mila, in miglioramento rispetto al risultato in pareggio per euro 26 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente, con ricavi pari ad euro 2.943 mila, superiori del 16% rispetto al terzo trimestre 2013.

ALTRI BUSINESS

Al 30 settembre 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 337 mila, rispetto al risultato negativo di euro 256 mila dello stesso periodo dell'esercizio precedente.

Nel corso del terzo trimestre 2014 l'EBITDA della linea "Altri business" ha evidenziato un risultato negativo di euro 18 mila, in recupero rispetto al risultato negativo di euro 112 mila realizzato nello stesso periodo dell'esercizio precedente.

AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI E SVALUTAZIONI

Al 30 settembre 2014 si registra una crescita del 16% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammontano ad euro 5,4 milioni, rispetto ad euro 4,7 milioni del 30 settembre 2013. In dettaglio si segnalano ammortamenti per euro 2,1 milioni (comprensivi dell'ammortamento del goodwill allocato ad asset della CGU Tree Real Estate per euro 1,3 milioni), in linea con il 30 settembre 2013, svalutazioni di crediti commerciali per euro 3,1 milioni, superiori agli euro 2,5 milioni del 30 settembre 2013 (con particolare riferimento al settore del franchising immobiliare) ed accantonamenti rischi diversi per euro 0,2 milioni riferiti alla chiusura dei processi di riorganizzazione.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La voce proventi ed oneri finanziari al 30 settembre 2014 risulta positiva per euro 1,5 milioni rispetto al saldo negativo di euro 0,4 milioni del 30 settembre 2013, 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 8,2 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 settembre 2014 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, inclusivo della perdita lorda del periodo di euro 1.903 mila, risulta pari ad euro 10.045 mila (negativo per euro 20.855 mila al 31 dicembre 2013), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 133 mila (euro 174 mila al 31 dicembre 2013).

Il patrimonio netto della Capogruppo al 30 settembre 2014 risulta pari ad euro 13.218 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.

L'incremento del Patrimonio Netto è imputabile alla chiusura delle operazioni sul capitale previste nell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti .

Posizione Finanziaria Netta

La posizione finanziaria netta del Gruppo al 30 settembre 2014 risulta negativa per euro 21,0 milioni, composta per euro 31,4 milioni da debiti a medio/lungo termine (incluso il Prestito Obbligazionario Convertendo per euro 8,2 milioni), per euro 0,4 milioni da debiti a breve termine al netto di euro 10,8 milioni da liquidità, con una significativa riduzione di euro 29,3 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" descritta nelle pagine precedenti) 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 8,2 milioni.

L'assorbimento operativo di liquidità del periodo è stato pari ad euro 6,0 milioni, interamente riferito ad uscite non ricorrenti per euro 6,2 milioni, delle quali euro 1,6 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 settembre 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 della Società risulta negativa per euro 24,1 milioni, composta per euro 27,8 milioni da debiti a medio/lungo termine (incluso il Prestito Obbligazionario Convertendo per euro 8,2 milioni), per euro 4,2 milioni da debiti a breve termine e per euro 7,9 milioni da liquidità, con una significativa riduzione di euro 29,4 milioni rispetto al 31 dicembre 2013.

Anche 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.

L'assorbimento operativo di liquidità del periodo è stato pari ad euro 6,2 milioni (comprensivo di necessità finanziarie anche delle società controllate assistite dalla Capogruppo) ed è riferito per euro 0,5 milioni alla gestione operativa della capogruppo e per la parte residua 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.

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 2.950 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 339 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

Nei primi nove mesi dell'esercizio 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.

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.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL SEMESTRE ED EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato un'ulteriore esecuzione parziale dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'Assemblea del 14 settembre 2012 e del 28 giugno 2013 relativo ai cd crediti NPL (Non Performing Loans) e riservato in sottoscrizione agli Istituti di credito titolari di crediti chirografari di categoria A e parti dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013.

In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di eseguire parzialmente tale aumento di capitale sociale per un importo massimo, comprensivo di sovrapprezzo, di euro 1.198.000,00 (di cui massimi euro 56.960,50 a capitale e massimi euro 1.141.039,50 a sovrapprezzo), mediante emissione di massime n. 467.968 azioni ordinarie aventi le medesime caratteristiche di quelle in circolazione, ad un prezzo di emissione per azione di euro 2,56.

Per effetto degli impegni assunti in data 20 giugno 2013 dagli Istituti di credito nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, tale tranche dell'aumento di capitale verrà interamente sottoscritta dalle Banche mediante utilizzo di parte dei crediti chirografari di categoria A vantati verso la Società.

Si prevede l'esecuzione di tale tranche di aumento di capitale entro la fine dell'esercizio.

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.

Nel corso del 2014 proseguono tutte le azioni previste dal Piano Strategico 2013-2016 che scontano tuttavia un ritardo dovuto alla posticipata sottoscrizione dell'Accordo di Ristrutturazione, avvenuta in data 20 giugno 2013 ed alle difficili condizioni del mercato immobiliare, non ancora in ripresa (così come invece previsto nel Piano) conseguente il perdurare della difficile situazione politico, economico e finanziaria a livello nazionale ed internazionale.

Le previsioni alla base del Piano Strategico 2013-2016 si basavano, infatti, 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 semestre 2014, seppur solamente in alcune zone territoriali e con riferimento solamente al mercato Residenziale (+1,4% già in controtendenza nel corso del secondo trimestre).

Inoltre, alla base delle previsioni di Piano, si poneva anche lo sviluppo di una significativa attività a favore delle Banche che allo stato non risulta ancora avviata.

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 al 30 settembre 2014 il progressivo miglioramento della marginalità in termini percentuali, che porterà effetti positivi al crescere del fatturato.

Nonostante alcuni ritardi nelle linee operative, 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 dei primi nove mesi del 2014.

I minori ricavi dovrebbero essere parzialmente compensati dagli effetti positivi derivanti dalla razionalizzazione dei costi e da nuove fonti di ricavo legate a nuovi progetti che porteranno ad una maggiore qualificazione degli agenti seguendo un processo di evoluzione da "agenti immobiliari" a "consulenti immobiliari" quale elemento principale della strategia di sviluppo della rete.

Non si può tuttavia escludere che le azioni ipotizzate nel Piano Strategico 2013-2016 si rivelino inidonee a produrre i risultati previsti e/o che tali risultati non siano conseguiti nei tempi e nelle modalità prefissate, in quanto il conseguimento degli stessi è fortemente 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

Come già riportato dagli Amministratori a partire dal bilancio d'esercizio del Gruppo Gabetti al 31 dicembre 2013 e nelle successive comunicazioni finanziarie, alle 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 il presente resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 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) avendo come riferimento gli obiettivi previsti nel Piano Industriale e puntando a consolidare il marchio Gabetti nel mercato di riferimento, recuperando il suo ruolo di leadership nei servizi immobiliari.

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.

Area di consolidamento

L'unica variazione nell'area di consolidamento rispetto al 31 dicembre 2013 è la seguente:

- In data 21 luglio 2014 Gabetti Agency S.p.A. ha incrementato la propria quota di partecipazione in Tree Real Estate sino al 99,997%.

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

Marco Fraquelli – Daniele Pinosa – Francesco Clovis

Via Panfilo Castaldi 11 – 20124 Milano

Tel. 02.62499908

e-mail: fraquelli@segrp.it; pinosa@segrp.it; 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)	III TRIMESTRE		PRIMI NOVE MESI	
	01.07.2014 30.09.2014	01.07.2013 30.09.2013	01.01.2014 30.09.2014	01.01.2013 30.09.2013
AGENCY				
Ricavi da attività di agency	3.305	3.692	10.982	11.811
Altri proventi	567	165	1.248	665
Costi e spese operative	-3.073	-3.011	-9.454	-10.123
EBITDA AGENCY - (A)	799	846	2.776	2.353
TECHNICAL SERVICES				
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	2.943	2.543	9.246	8.717
Altri proventi	61	46	165	158
Costi e spese operative	-2.632	-2.563	-8.810	-8.527
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	372	26	601	348
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (C)	-249	521	-1.080	-288
EBITDA SERVIZI - (A+B+C)	922	1.393	2.297	2.413
EBITDA ALTRI BUSINESS - (D)	-18	-112	-337	-256
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D)	904	1.281	1.960	2.157
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI				
Ammortamenti	-689	-733	-2.071	-2.178
Accantonamenti	-233	0	-246	0
Svalutazioni	-1.180	-824	-3.095	-2.498
TOTALE AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-2.102	-1.557	-5.412	-4.676
RISULTATO OPERATIVO	-1.198	-276	-3.452	-2.519
PROVENTI E ONERI FINANZIARI				
Proventi ed oneri da partecipazioni	0	2	-2	0
Proventi finanziari	31	49	2.049	158
Oneri finanziari	-137	-189	-557	-555
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-106	-138	1.490	-397
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.304	-414	-1.962	-2.916
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	20	-6	59	-10
RISULTATO ECONOMICO LORDO DEL GRUPPO	-1.284	-420	-1.903	-2.926

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.09.2014	31.12.2013
Crediti finanziari (quota a breve)	5.566	6.100
Debiti per imposte sul reddito	0	-86
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	10.764	7.611
Capitale netto di funzionamento	16.330	13.625
Crediti finanziari	18	18
Imposte anticipate e differite	2.513	2.513
Immobilizzazioni immateriali nette	17.480	18.478
Immobilizzazioni materiali nette	821	1.039
Partecipazioni	8	10
Altre attività	211	243
Altri titoli	97	97
Attività (passività) fisse nette	21.148	22.398
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.803	-1.919
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	31.175	29.604
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	352	604
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-10.770	-3.603
Debiti finanziari a medio/lungo termine	31.415	53.284
Indebitamento finanziario netto	20.997	50.285
Capitale e riserve di terzi	133	174
Patrimonio netto del Gruppo	10.045	-20.855
Totale	31.175	29.604

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 30 settembre 2014								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Npls Re_Solutions S.r.l.	-	4	-	-	4	-	-	-
Totale Joint venture	-	4	-	-	4	-	-	-
Società consociate								
Marcegaglia S.p.A.	-	359	-	-	288	-	-	-
Marcegaglia Buildtech S.r.l.	-	419	-	-	430	-	-	-
Made Hse S.r.l.	-	-	-	-	-	1	-	-
Investment & Development spa	-	179	-	47	27	15	-	-
Cifin Spa	-	36	-	95	6	54	-	-
Totale consociate	-	993	-	142	751	70	-	-
TOTALE	-	997	-	142	755	70	-	-
Totale Consolidato	5.823	23.026	31.767	11.223	21.493	15.729	2.215	502
Percentuale su totale Gruppo	0%	4%	0%	1%	4%	0%	0%	0%

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30 settembre 2014								
	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Joint venture								
Npls Re_Solutions S.r.l.		4			4			
Totale Joint venture	-	4	-	-	4	-	-	-
Società controllate								
Abaco Servizi S.r.l.	5.366	1.335		113	483	15	48	
Tree Real Estate S.r.l.	3.681	180		17	115		74	
Gabetti Agency S.p.A.	13.262	3.552		25	429	413	114	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		123	3.839		184			47
Patrigest S.p.A.		727	3		221		1.007	
Gabetti Franchising S.r.l.		2.687			349			
Grimaldi Franchising S.r.l.		518			97			
Professionecasa S.r.l.		869		1	158			
Totale controllate	22.309	9.991	3.842	156	2.036	428	1.243	47
Società consociate								
Investment & Development spa	-	104		10				-
Cifin Spa	-			36		23		-
Totale consociate	-	104	-	46	-	23	-	-
TOTALE	22.309	10.099	3.842	202	2.040	451	1.243	47
Totale Gabetti Property Solutions Spa	26.309	10.589	31.999	1.933	2.167	1.536	3.283	514
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	85%	95%	12%	10%	94%	29%	38%	9%