

COMUNICATO STAMPA

APPROVATI I DATI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2017
EBITDA SERVIZI PARI AD EURO 705 MILA
IN CRESCITA DEL 23% RISPETTO AL PRIMO SEMESTRE 2016

CONFERMA DEI RISULTATI OPERATIVI POSITIVI
PER TUTTE LE LINEE DI BUSINESS
CON RICAVI IN CRESCITA DEL 12% RISPETTO AL 2016

CASH FLOW OPERATIVO POSITIVO

ULTERIORE MIGLIORAMENTO DELL'INDEBITAMENTO
FINANZIARIO NETTO DEL GRUPPO

- Ricavi operativi per euro 19,3 milioni, in crescita del 12% rispetto a quelli del 30 giugno 2016 (+13% nell'Agency e +12% nei Technical Services);
- EBITDA dell'attività di servizi pari ad euro 705 mila in crescita del 23% rispetto a quello realizzato al 30 giugno 2016, positivo in tutte le linee di business;
- Ulteriore riduzione delle svalutazioni crediti anche con riferimento all'attività del franchising immobiliare a seguito del miglioramento qualitativo delle reti;
- Cash flow operativo positivo e PFN in miglioramento rispetto a fine 2016 di euro 1,5 milioni;
- Risultato netto consolidato pari ad euro -897 mila, in recupero del 53% per euro 1,0 milioni rispetto ad euro -1.899 mila del 30 giugno 2016.
- Al via l'attività di mediazione creditizia svolta direttamente attraverso la neo nata MONETY che potrà contare sulla collaborazione con la rete di agenzie che continua a crescere e consolidare la sua posizione sul mercato;

Milano, 1 agosto 2017 - 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 giugno 2017 che evidenziano un EBITDA positivo dell'attività servizi per euro 705 mila, in crescita del 23% rispetto a quello realizzato nel primo semestre dell'esercizio 2016, confermando l'ulteriore incremento dei positivi risultati operativi.

A livello complessivo è proseguito lo sviluppo del volume dei ricavi operativi, al 30 giugno 2017 pari ad euro 19,3 milioni, in crescita del 12% rispetto al 30 giugno 2016.

Il primo semestre 2017 è risultato positivo anche sotto il profilo finanziario, con incassi superiori alla media e conseguenti minori necessità di svalutazione dei crediti. Al netto di ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, al 30 giugno 2017 l'EBIT di Gruppo è risultato in recupero del 6% rispetto a quello realizzato nel primo semestre dell'esercizio precedente (euro -1,6 milioni rispetto ad euro -1,7 milioni).

A livello delle singole linee di business, l'EBITDA Agency al 30 giugno 2017 è stato pari ad euro 0,6 milioni, in linea con l'esercizio precedente, tenuto anche conto di un maggior assorbimento di costi della capogruppo per euro 0,15 milioni. Prosegue lo sviluppo della rete delle agenzie in *franchising*, al 30 giugno 2017 pari a nr. 958 zone contrattuali, con la sottoscrizione nel periodo di nr. 72 nuovi contratti di affiliazione, a conferma della forte attrattività di tutte le nostre reti nel mercato di riferimento.

L'EBITDA Technical Services pari ad euro 0,4 milioni, è risultato in crescita del 27% rispetto a quello realizzato al 30 giugno 2016, a seguito dell'importante incremento dei volumi e delle marginalità di *Abaco*, che hanno più che compensato la riduzione dei margini in *Patrigest*, che sta rifocalizzando il proprio *business* nell'attività di *advisory* e valutazione immobiliare. Ricavi operativi superiori del 13% rispetto al 30 giugno 2016 per *Abaco*, grazie allo sviluppo di tutte le sue linee di business e con benefici derivanti anche da importanti contratti ricorrenti.

I costi della capogruppo sono risultati complessivamente pari ad euro 0,2 milioni, in riduzione del 43% rispetto a quelli del 30 giugno 2016, a seguito del maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi *corporate* per euro 0,2 milioni, nell'ambito di un generale consolidamento dei costi fissi di struttura.

La voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni ammonta complessivamente ad euro 2,0 milioni, in riduzione del 4% rispetto ad euro 2,1 milioni del 30 giugno 2016. In particolare si evidenziano minori svalutazioni di crediti commerciali per euro 0,1 milioni, inferiori del 15% rispetto a quelle del 30 giugno 2016, con riferimento al miglioramento qualitativo delle reti in franchising ed ai buoni volumi di incassi operativi del Gruppo.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta positiva per euro 0,4 milioni, in significativa crescita rispetto al saldo negativo di euro 0,3 milioni del 30 giugno 2016, comprensiva della plusvalenza di euro 0,8 milioni derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in *Wikire*, avvenuto lo scorso 28 marzo (riduzione della quota di partecipazione di *Abaco* al di sotto del 50%).

Al 30 giugno 2017 il risultato netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -0,9 milioni, in miglioramento del 53% rispetto al risultato di euro -1,9 milioni del 30 giugno 2016 (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 0,1 milioni), a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 30 giugno 2017 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 13.267 mila (euro 14.162 mila al 31 dicembre 2016), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 157 mila (euro 328 mila al 31 dicembre 2016) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 13.424 mila (euro 14.490 al 31 dicembre 2016).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo del risultato del periodo, risulta pari ad euro 22.345 mila (euro 22.361 mila al 31 dicembre 2016).

Posizione Finanziaria Netta

Al 30 giugno 2017 l'indebitamento netto del Gruppo ammonta ad euro 6,1 milioni, composto per euro 17,7 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 0,6 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 12,2 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

Si ricorda che tali valori comprendono un importo di euro 5,1 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 2013. Eventuali importi non rimborsati entro il 31 dicembre 2020 saranno convertiti in capitale della Società.

Tenuto conto di questo l'indebitamento netto reale del Gruppo risulta pertanto pari ad euro 1,0 milioni.

Al 30 giugno 2017 le linee di credito concesse dal sistema bancario, disciplinate nell'ambito dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti 2013, ammontano in linea capitale ad euro 18,4 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

L'indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. al 30 giugno 2017 ammonta ad euro 12,2 milioni (euro 12,7 milioni al 31 dicembre 2016), composto per euro 14,5 milioni da debiti a medio/lungo termine e per euro 4,7 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 7,0 milioni di liquidità e crediti finanziari. Anche tali valori comprendono un importo di euro 5,1 milioni di debiti chirografari verso le banche denominati di categoria A – NPL.

Accordo di ristrutturazione dei debiti e covenants economici e finanziari

Alla data di approvazione della Relazione Finanziaria semestrale del Gruppo Gabetti al 30 giugno 2017, in base a quanto previsto dall'Accordo stesso, 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 pertanto il Gruppo rispetta le previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti. Si segnala inoltre che l'Accordo non prevede alcuna limitazione all'operatività di Gabetti Property Solutions S.p.A. e del Gruppo.

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 3.703 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 233 mila, mentre non risultano debiti finanziari, tributari, previdenziali e verso dipendenti scaduti.

L'attività connessa alla gestione del capitale circolante prosegue in modo regolare ed incassi e pagamenti avvengono in maniera ordinaria. Non vi sono nuove posizioni rilevanti o significative posizioni pendenti da segnalare. Non si segnalano sospensioni di servizi.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

In data 28 giugno 2017, con efficacia 1 luglio 2017, *MONETY S.r.l.* ha provveduto all'acquisizione del ramo di azienda di *Finitalica S.r.l.*, contenente la struttura organizzativa e la piattaforma

informatica dedicata, funzionale allo sviluppo del business nel settore della mediazione del credito del Gruppo Gabetti.

Si segnala inoltre che Finitalica S.r.l., in data 30 giugno 2017, ha sottoscritto e liberato l'aumento di capitale in Money S.r.l. dell'importo di euro 120 mila. Espletate le formalità di legge, Finitalica S.r.l. deterrà una quota della società pari al 30% del capitale sociale, con conseguente riduzione della quota di Tree Real Estate S.r.l. al 70%.

Infine, a seguito di quanto deliberato dall'Assemblea di *Wikire S.r.l.* in data 26 luglio 2017, in merito all'aumento di capitale sociale che sarà eseguito attraverso conversione di parte dei crediti commerciali vantati del socio *Antlia Software S.r.l.*, Abaco Team S.p.A. vedrà ridurre la propria quota di partecipazione in *Wikire S.r.l.* da 49,773% a 44,004%

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Il Gruppo Gabetti, raggiunto nei precedenti esercizi il riequilibrio della propria struttura patrimoniale e finanziaria, potrà affrontare il mercato (che sembra evidenziare il consolidamento dei segnali di ripresa) avendo come riferimento la crescita dei risultati operativi, puntando a rafforzare ulteriormente i suoi marchi nel mercato.

Il proseguimento di tutte le attività sviluppate dal *Management* dovrebbe pertanto permettere una ulteriore crescita dei risultati operativi, già ritornati positivi a partire dal 2013. Il risultato netto d'esercizio, sul quale incidono ancora effetti di ammortamenti ed accantonamenti, è invece ancora previsto negativo, anche se in continuo miglioramento.

Rapporti verso parti correlate della Società e del Gruppo Gabetti

In allegato vengono esposte le tabelle riassuntive dei rapporti verso parti correlate del Gruppo Gabetti e della Capogruppo al 30 giugno 2017.

Area di consolidamento

L'area di consolidamento ha subito le seguenti variazioni rispetto al 31 dicembre 2016 :

- In data 25 gennaio 2017 sono state costituite le società *Professionecasa Milano S.r.l.*, *Professionecasa Torino S.r.l.* e *Professionecasa Roma S.r.l.* con iscrizione al Registro Imprese in data 27 gennaio 2017;
- L'Assemblea dei soci di *Wikire S.r.l.* in data 24 marzo 2017 ha deliberato e dato esecuzione agli aumenti di capitale sociale a pagamento per euro 76.856,26 comprensivi di sovrapprezzo, da offrire in via riservata a: (i) 24 Finance Mediazione Creditizia S.p.A. per un importo complessivo di euro 57.642,20, di cui euro 2.772,59 a capitale sociale ed euro 54.869,61 a sovrapprezzo; (ii) *Novadomus Re S.r.l.*, per un importo complessivo di euro 15.000, di cui euro 721,50 a capitale sociale ed euro 14.278,50 a sovrapprezzo; (iii) *Proxim S.p.A.*, per un importo complessivo di euro 4.214,06, di cui euro 202,70 a capitale sociale ed euro 4.011,36.

Nella medesima data l'Assemblea dei soci di *Wikire S.r.l.* ha dato esecuzione alla seconda tranche di aumento di capitale a favore di *Pietro Pellizzari*, già deliberato dall'Assemblea del 19 marzo 2015, per nominali euro 2.142,86.

Alla luce dei suddetti aumenti, la cui iscrizione al Registro Imprese è avvenuta in data 28 marzo 2017, la quota di partecipazione in *Wikire S.r.l.* detenuta dal Gruppo Gabetti attraverso *Abaco Team S.p.A.* si è ridotta al 49,773%.

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. Si rinvia inoltre al comunicato stampa diffuso in data 31 luglio 2017.

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. 02.624999.1

e-mail: fraquelli@secrp.com; pinosa@secrp.com; clovis@secrp.com

Allegati:

- conto economico consolidato di sintesi al 30 giugno 2017
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 30 giugno 2017
- rendiconto finanziario al 30 giugno 2017
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 30 giugno 2017

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016 30.06.2016
Ricavi da attività di agency	8.846	7.829
Altri proventi	598	662
Costi e spese operative	-8.850	-7.855
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	594	636
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	9.632	8.600
Altri proventi	51	84
Costi e spese operative	-9.241	-8.336
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	442	348
Ricavi per segnalazione finanziaria	129	0
Costi e spese operative	-228	0
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-99	0
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (D)	-232	-410
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	705	574
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-329	-222
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	376	352
Ammortamenti	-1.179	-1.286
Accantonamenti	-186	-53
Svalutazioni	-617	-722
Rivalutazioni	0	0
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-1.982	-2.061
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-1.606	-1.709
Proventi ed oneri da partecipazioni	453	-234
Proventi finanziari	26	5
Oneri finanziari	-110	-120
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	369	-349
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.237	-2.058
IMPOSTE SUL REDDITO	212	60
RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-1.025	-1.998
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	128	99
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-897	-1.899

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	30.06.2017	31.12.2016
Crediti finanziari (quota a breve)	3.414	3.543
Debiti per imposte sul reddito	-28	0
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	7.059	8.462
Capitale netto di funzionamento	10.445	12.005
Imposte anticipate e differite	2.947	2.686
Immobilizzazioni immateriali nette	10.982	13.071
Immobilizzazioni materiali nette	572	575
Partecipazioni	781	0
Altre attività	190	195
Altri titoli	0	97
Attività (passività) fisse nette	15.472	16.624
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.871	-2.029
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
Capitale investito al netto delle passività di funzionamento	19.546	22.100
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	569	752
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-12.143	-10.812
Debiti finanziari a medio/lungo termine	17.696	17.670
Indebitamento finanziario netto	6.122	7.610
Capitale e riserve di terzi	157	328
Patrimonio netto del Gruppo	13.267	14.162
Totale	19.546	22.100

(in migliaia di Euro)

01.01.2017 **01.01.2016**
30.06.2017 **30.06.2016**

	01.01.2017	01.01.2016
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
- Utile (perdita) netto del Gruppo	-897	-1.899
- Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1.221	1.327
- Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	114	0
- Accantonamento svalutazione crediti	561	636
- Oneri finanziari al netto dei proventi finanziari	-753	6
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	-158	-3
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	35	-120
- Variazione nel capitale e riserve di terzi	-171	62
- Variazione netta dei crediti / debiti commerciali	576	667
A Flusso monetario netto dell'attività operativa	528	676
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
- - immateriali	943	-288
- - materiali	-69	-48
- (Investimenti) Disinvestimenti/Variation. di partecipazioni in società valutate all'equity	-895	0
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni/titoli in altre società	97	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	-1.320	684
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-1.244	348
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
- Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	541	-173
- Altre differenze di consolidamento	2	-34
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	543	-207
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-173	817
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	7.701	8.679
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	7.528	9.496

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 30/6/2017

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wkire S.r.l	487	422	-	23	10	10	1	-
Totale collegate	487	422	-	23	10	10	1	-
Società consociate								
Marfin srl	-	212	-	-	177	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	12	-	4	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	28	-	8	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	9	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	144	-	-	86	-	-	-
Albarella srl	-	122	-	-	-	-	-	-
Pugnochiuso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	143	-	-	120	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	14	-	-	12	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	69	-	-	59	-	-	-
Totale consociate	-	754	-	40	463	12	-	-
TOTALE	487	1.176	-	63	473	22	1	-
Totale Consolidato	8.029	23.126	18.265	15.243	19.243	14.159	841	88
Percentuale su totale Gruppo	6%	5%	0%	0%	2%	0%	0%	0%

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

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 30/6/2017

	Credit finanziari	Credit commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.	4.428	910		92	688	6	202	
Tree Real Estate S.r.l.	1.030	1.111		66	185		8	
Gabetti Agency S.p.A.	13.412	4.252		473	774	265	64	
Gabetti Mutuicasa S.p.A.		600	4.262		173			19
Patrigest S.p.A.		773	4		231		418	
Gabetti Franchising S.r.l.		547		112	382			
Grimaldi Franchising S.r.l.		312		56	112			
Professionecasa S.r.l.		197		108	156	21		
Professionecasa Torino S.r.l.		2		2				
Professionecasa Milano S.r.l.		3		1				
Professionecasa Roma S.r.l.		5		2				
Npls Re. Solutions S.r.l.		5			5			
Gabetti Services S.r.l.		8		1	5			
Monety S.r.l.				23				
Totale controllate	18.870	8.725	4.266	936	2.711	292	692	19
Società collegate								
Wikire S.r.l.		141			10			
Totale collegate	-	141	-	-	10	-	-	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				12		4		
Totale consociate	-	-	-	12	-	4	-	-
TOTALE	18.870	8.866	4.266	948	2.721	296	692	19
Totale Gabetti Property Solutions Spa	22.995	9.555	19.193	2.940	2.723	1.464	694	93
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	82%	93%	22%	32%	100%	20%	100%	20%