

COMUNICATO STAMPA

**APPROVATO IL BILANCIO SEPARATO E CONSOLIDATO 2017:
EBITDA SERVIZI POSITIVO PER EURO 2,0 MILIONI**

**RICAVI CONSOLIDATI PARI A EURO 40,3 MILIONI IN CRESCITA DEL
13% RISPETTO AL 31 DICEMBRE 2016**

PROSEGUE LO SVILUPPO DELLE RETI DI AGENZIE IN FRANCHISING

**RISULTATO NETTO DEL GRUPPO IN MIGLIORAMENTO DEL 22%
RISPETTO AL RISULTATO DEL 2016**

CONVOCATA ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI PER IL 27/30 APRILE 2018

- Positivo l'EBITDA dell'attività di servizi per euro 2,0 milioni in linea rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2016 normalizzato degli effetti una tantum;
- Ricavi operativi per euro 40,3 milioni, in crescita del 13% rispetto a quelli del 31 dicembre 2016 (+14% nell'Agency e +8% nei Technical Services);
- Risultato netto consolidato pari ad euro -2,0 milioni, in recupero del 22% rispetto ad euro -2,6 milioni realizzato al 31 dicembre 2016;
- Convocata Assemblea degli Azionisti al 27 aprile 2018 in prima convocazione ed al 30 aprile 2018 in seconda.

Milano, 13 marzo 2018 - Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A., riunitosi oggi sotto la presidenza di Fabrizio Prete, ha approvato il progetto di bilancio di esercizio e il bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 che evidenzia un EBITDA positivo dell'attività servizi per euro 2,0 milioni, in linea rispetto a quello di euro 2,4 milioni realizzato al 31 dicembre 2016, che beneficiava di ricavi una tantum per euro 0,4 milioni derivanti dalla cessione dell'attività di esperto indipendente di Patrigest S.p.A.. L' EBITDA dell'attività di servizi, a parità di perimetro (escludendo i nuovi business non ancora a regime) risulta in miglioramento e nel complesso in grado di supportare i costi di avvio (pari ad euro 524 mila) delle nuove iniziative relative a Monety e alle agenzie dirette di Professionecasa non ancora a break-even.

A livello complessivo è proseguito lo sviluppo del volume dei ricavi operativi, al 31 dicembre 2017 pari ad euro 40,3 milioni, in crescita del 13% per oltre euro 4,7 milioni rispetto all'esercizio precedente.

L' EBIT di Gruppo è risultato pari ad euro -3,0 milioni, rispetto ad euro -2,7 milioni del 31 dicembre 2016 a seguito degli effetti sopra commentati a livello di EBITDA dell'attività di servizi e parzialmente compensati dal miglioramento del risultato del settore altri business, il cui ebitda risulta pari ad euro -0,7 milioni rispetto ad euro -1,0 milioni dell'esercizio precedente.

Al 31 dicembre 2017 il risultato netto del Gruppo Gabetti è stato pari ad euro -2,0 milioni, in miglioramento del 22% rispetto al risultato di euro -2,6 milioni del 31 dicembre 2016 (già considerate perdite di competenza di terzi per euro 0,3 milioni), a conferma del continuo percorso di crescita intrapreso dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

Anche il progetto di bilancio separato, che evidenzia un risultato di euro -0,6 milioni, conferma un miglioramento rispetto al risultato di euro -0,9 milioni del 31 dicembre 2016.

A livello delle singole linee di business, l'EBITDA Agency al 31 dicembre 2017 è stato pari ad euro 1,8 milioni, in crescita del 10% rispetto a quello del 31 dicembre 2016 pari ad euro 1,6 milioni, anche tenuto conto di un maggior assorbimento di costi della capogruppo per euro 0,3 milioni, al netto del quale la crescita sarebbe stata del 28%.

I ricavi operativi della divisione pari ad euro 18,4 milioni risultano in crescita del 14% rispetto ad euro 16,1 milioni dell'esercizio precedente. Il fatturato della rete diretta (euro 10,8 milioni al 31 dicembre 2017 rispetto ad euro 8,9 milioni del 31 dicembre 2016, +21%) evidenzia un andamento positivo in tutti i settori, soprattutto in Nuove Costruzioni e Frazionamenti +38% e Luxury Santandrea +29%.

Alla fine dello scorso giugno sono state inaugurate le nuove agenzie dirette di Professionecasa di Milano, Torino e Roma, società controllate da Tree Real Estate, nate con l'obiettivo principale di essere un punto di riferimento per gli affiliati della rete Professionecasa, in grado di meglio identificare la nuova offerta commerciale del brand e di cogliere le opportunità di mercato attese nei prossimi anni. Al 31 dicembre 2017 i ricavi sono stati pari ad euro 0,1 milioni con l'obiettivo di crescere significativamente nel 2018 e cominciare a produrre margini positivi.

Nel settore del franchising immobiliare, così come avvenuto nell'esercizio precedente, prosegue la crescita della rete che al 31 dicembre 2017 registra n. 1.025 zone contrattuali, in crescita dell'8% rispetto al 31 dicembre 2016 (n. 80 zone in più), con la sottoscrizione nel corso del 2017, al lordo delle risoluzioni, di n. 157 nuovi contratti di affiliazione, dimostrando la forte attrattiva dei nostri brand sul mercato di riferimento.

Lo sviluppo dell'ultimo anno non è ancora entrato del tutto a regime e pertanto si registra una lieve riduzione dell'EBITDA nell'attività del franchising a seguito degli investimenti fatti soprattutto sulla struttura commerciale e sulla visibilità e del maggior addebito di costi della Capogruppo, che trova poi compensazione nelle minori svalutazioni dei crediti, con un EBIT comunque in crescita rispetto a quello realizzato al 31 dicembre 2016.

L'EBITDA Technical Services è risultato pari ad euro 0,8 milioni, rispetto ad euro 1,4 milioni del 2016, che includeva però margini una tantum di euro 0,4 milioni derivanti dalla cessione del ramo di attività di esperto indipendente di Patrigest S.p.A.. Occorre anche tenere conto del maggior assorbimento da parte delle società controllate dei servizi corporate della Capogruppo per euro 0,1 milioni.

Si evidenzia un ulteriore incremento dei volumi di Abaco, con ricavi operativi in crescita dell'8% rispetto al 2016, grazie al consolidamento delle proprie linee di business, con particolare riferimento all'attività dei Loan, Audit, Property e Facility, e con una marginalità costante nonostante il maggior assorbimento di costi della capogruppo per euro 0,1 milioni, penalizzata anche dall'avvio del progetto condominio 2.0 che nel 2017 non ha ancora raggiunto il livello di break-even. Viceversa, per le ragioni precedentemente esposte, si è registrata una riduzione della marginalità in Patrigest, che sta rifocalizzando il proprio business nell'attività di advisory e valutazione immobiliare, non potendo più svolgere l'attività di esperto indipendente a seguito dell'evoluzione della normativa di settore.

E' stata avviata nel corso dell'anno l'attività di mediazione creditizia di MONETY, società controllata da Tree Real Estate, che si occupa d'intermediazione dei prodotti finanziari e assicurativi con un focus specifico sulle agenzie immobiliari. Essendo nella sua fase iniziale non è ancora giunta al break-even e, al 31 dicembre 2017, l'EBITDA risulta negativo per euro 0,3 milioni nonostante il buon risultato dell'ultimo trimestre.

I costi della capogruppo sono risultati complessivamente pari ad euro 0,3 milioni, in riduzione del 42% rispetto a quelli di euro 0,5 milioni del 31 dicembre 2016, a seguito del maggior assorbimento da parte delle controllate dei servizi corporate per euro 0,4 milioni a fronte di un generale consolidamento dei costi fissi di struttura.

Al 31 dicembre 2017 si registra una leggera crescita del 2% della voce ammortamenti, accantonamenti e svalutazioni, che complessivamente ammontano ad euro 4,3 milioni rispetto ad euro 4,2 milioni dell'esercizio precedente.

Nel dettaglio si evidenziano ammortamenti per euro 2,5 milioni (comprensivi dell'ammortamento del goodwill allocato ad asset della CGU Tree Real Estate per euro 1,7 milioni), sostanzialmente in linea rispetto al 2016 e svalutazioni per euro 1,6 milioni, in crescita rispetto ad euro 1,3 milioni del 31 dicembre 2016, soprattutto con riferimento ad Abaco e Patrigest. Continua invece la riduzione delle svalutazioni riferite al franchising immobiliare, che ha beneficiato degli ottimi volumi d'incassi operativi in crescita rispetto all'esercizio precedente.

La voce proventi ed oneri finanziari risulta positiva per euro 0,4 milioni, in miglioramento rispetto al saldo negativo di euro 0,3 milioni del 31 dicembre 2016, prevalentemente a seguito della plusvalenza di euro 0,8 milioni derivante dal deconsolidamento della partecipazione detenuta in Wikire, conseguente alla riduzione della quota di partecipazione di Abaco al di sotto del 50%, che ne ha determinato la perdita del controllo da parte del Gruppo.

STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Patrimonio Netto

Al 31 dicembre 2017 il patrimonio netto consolidato del Gruppo, comprensivo del risultato netto del periodo, risulta pari ad euro 12.972 mila (euro 14.162 mila al 31 dicembre 2016), oltre a capitale e riserve di terzi per euro 165 mila (euro 328 mila al 31 dicembre 2016) e quindi con un patrimonio netto totale pari ad euro 13.137 mila (euro 14.490 mila al 31 dicembre 2016).

Il patrimonio netto della Capogruppo, comprensivo della perdita dell'esercizio corrente, risulta pari ad euro 22.646 mila (euro 22.361 mila del 31 dicembre 2016).

Posizione Finanziaria Netta

Al 31 dicembre 2017 l'indebitamento netto del Gruppo ammonta ad euro 7,3 milioni, composto per euro 16,4 milioni da debiti bancari a medio/lungo termine e per euro 0,6 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 9,7 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

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

Al netto del debito chirografario di categoria A, di cui sopra, si evidenzia pertanto che al 31 dicembre 2017 l'indebitamento netto residuo del Gruppo Gabetti, riferito all'attività core dei Servizi, risulta pari ad euro 3,0 milioni.

Al 31 dicembre 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 17,2 milioni, oltre ad euro 1,1 milioni per crediti di firma e carte di credito. Al di fuori di tale Accordo, il Gruppo dispone inoltre di una ulteriore linea per crediti di firma pari ad euro 0,5 milioni.

Al 31 dicembre 2017 l'indebitamento netto di Gabetti Property Solutions S.p.A. ammonta ad euro 12,8 milioni (euro 12,7 milioni al 31 dicembre 2016), composto per euro 13,3 milioni da debiti a

medio/lungo termine e per euro 4,8 milioni da debiti a breve termine, al netto di euro 5,3 milioni di liquidità e crediti finanziari correnti.

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

Alla data di approvazione del presente bilancio, in base a quanto previsto dall'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti, non vi sono negative pledges o altre clausole sull'indebitamento del Gruppo e della Capogruppo che non siano stati rispettati e che possano limitare l'utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e pertanto, il Gruppo e la Capogruppo rispettano 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.

Si segnala che alla data del presente bilancio non vi sono covenant da rispettare da parte del Gruppo e della Capogruppo sulla base delle previsioni dell'Accordo di Ristrutturazione dei Debiti.

Posizioni debitorie scadute

Con riferimento alle posizioni debitorie scadute del Gruppo, si evidenziano debiti commerciali scaduti per euro 3.987 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 465 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 e non si segnalano sospensioni di servizi.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Il gruppo svilupperà ulteriormente l'attività di gestione dei Non Performing Loans, oltre che verso le banche attraverso la società NPLs Re_Solutions, anche lavorando direttamente nel mercato delle aste con la creazione di corner specializzati all'interno delle agenzie immobiliari.

A tale scopo nel mese di gennaio 2018 è stato acquisito il "Master" da Astasy per la commercializzazione in esclusiva degli Astasy Point su tutto il territorio nazionale. Il "Master" comprende l'utilizzo del marchio Astasy Point, la licenza d'uso del gestionale, la formazione, l'assistenza ed altri servizi dedicati.

Il progetto rappresenta un ulteriore step nel processo di trasformazione delle agenzie immobiliari in punti di consulenza globale in ambito Real Estate.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

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

Convocazione assemblea

Il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti il giorno 27 aprile 2018, in prima convocazione e, ove necessario, in seconda convocazione il giorno 30 aprile 2018, con il seguente ordine del giorno:

1. Bilancio al 31 dicembre 2017 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 Collegio Sindacale e determinazione del relativo compenso. Deliberazioni inerenti e conseguenti.

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 al 31 dicembre 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 era ridotta al 49,773%, configurandosi perciò la perdita di controllo della società da parte del Gruppo.

In data 26 luglio 2017, a seguito di quanto deliberato dall'Assemblea di *Wikire S.r.l.*, in merito all'aumento di capitale sociale eseguito attraverso conversione di parte dei crediti vantati del socio *Antlia Software S.r.l.*, *Abaco Team S.p.A.* ha ridotto la propria quota di partecipazione in *Wikire S.r.l.* da 49,773% a 44,004% con decorrenza dalla data dell' 11 ottobre 2017.

- *Finalica S.r.l.*, in data 30 giugno 2017, ha sottoscritto e liberato l'aumento di capitale in *Monety S.r.l.* dell'importo di euro 120 mila, che è stato versato in data 5 luglio 2017 e

recepito dal Registro Imprese in data 7 settembre 2017. *Finitalica S.r.l.* detiene quindi da tale data una quota della società pari al 30% del capitale sociale, con conseguente riduzione della quota di *Tree Real Estate S.r.l.* al 70%;

- In data 5 settembre 2017 *Abaco Team S.p.A.* ha ceduto il 100% delle quote della società *Npls RE_Solutions S.r.l.* alla capogruppo *Gabetti Property Solutions S.p.A.*, la quale, nella medesima data, ha ceduto una quota, pari ad euro 6.600,00 rappresentanti il 33% del capitale sociale della Società, ad *Astasy S.r.l.*

Il Consiglio di Amministrazione in data odierna ha valutato ed accertato, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, la permanenza dei requisiti di indipendenza del Consigliere di Amministrazione dott. Franco Carlo Papa.

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.

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@segrp.it; pinosa@segrp.it; clovis@segrp.it

Allegati:

- conto economico consolidato di sintesi al 31 dicembre 2017
- dati sintetici della struttura patrimoniale e finanziaria consolidata al 31 dicembre 2017
- situazione patrimoniale e conto economico della Capogruppo al 31 dicembre 2017
- dettaglio rapporti con parti correlate del Gruppo e della Capogruppo al 31 dicembre 2017
- rendiconto finanziario consolidato e della Capogruppo al 31 dicembre 2017

GRUPPO GABETTI

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO DI SINTESI

(Dati in migliaia di Euro)

	2017	2016
AGENCY SERVICES		
Ricavi da attività di agency	18.390	16.066
Altri proventi	1.900	1.506
Costi e spese operative	-18.529	-15.978
EBITDA AGENCY SERVICES - (A)	1.761	1.594
TECHNICAL SERVICES		
Ricavi per consulenza e servizi tecnici immobiliari	19.228	17.769
Altri proventi	191	267
Costi e spese operative	-18.613	-16.659
EBITDA TECHNICAL SERVICES - (B)	806	1.377
FINANCIAL SERVICES		
Ricavi per segnalazione finanziaria	589	0
Costi e spese operative	-873	0
EBITDA FINANCIAL SERVICES - (C)	-284	0
COSTI DELLA CAPOGRUPPO - (D)	-308	-527
EBITDA SERVIZI - (A+B+C+D)	1.975	2.444
EBITDA ALTRI BUSINESS - (E)	-746	-993
EBITDA DI GRUPPO - (A+B+C+D+E)	1.229	1.451
Ammortamenti	-2.451	-2.552
Accantonamenti	-232	-382
Svalutazioni	-1.576	-1.251
AMMORTAMENTI, ACCANTONAMENTI, SVALUTAZIONI	-4.259	-4.185
EBIT - RISULTATO OPERATIVO	-3.030	-2.734
Proventi ed oneri da partecipazioni	518	0
Proventi finanziari	47	8
Oneri finanziari	-203	-339
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	362	-331
RISULTATO ECONOMICO LORDO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-2.668	-3.065
IMPOSTE SUL REDDITO	387	176
RISULTATO ECONOMICO NETTO, INCLUSA LA QUOTA DI TERZI	-2.281	-2.889
(UTILI) / PERDITE DI COMPETENZA DI TERZI	261	302
RISULTATO ECONOMICO NETTO DEL GRUPPO	-2.020	-2.587

GRUPPO GABETTI

DATI SINTETICI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE E FINANZIARIA CONSOLIDATA

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2017	31.12.2016
Crediti finanziari (quota a breve)	3.074	3.543
Debiti per imposte sul reddito	-4	0
Altri crediti e debiti a breve e a lungo, ratei e risconti	8.942	8.462
Capitale netto di funzionamento	12.012	12.005
Imposte anticipate e differite	3.163	2.686
Immobilizzazioni immateriali nette	10.332	13.071
Immobilizzazioni materiali nette	566	575
Partecipazioni	616	0
Altre attività	189	195
Altri titoli	0	97
Attività (passività) fisse nette	14.866	16.624
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.903	-2.029
Fondi a lungo termine	-4.500	-4.500
Capitale investito, al netto delle passività di funzionamento	20.475	22.100
Coperto da:		
Debiti finanziari a breve termine	639	752
Disponibilità liquide e attività finanziarie nette a breve	-9.689	-10.812
Debiti finanziari a medio/lungo termine	16.388	17.670
Indebitamento finanziario netto	7.338	7.610
Capitale e riserve di terzi	165	328
Patrimonio netto del Gruppo	12.972	14.162
Totale	20.475	22.100

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STATO PATRIMONIALE
(valori in Euro)

	ATTIVITA'	31.12.2017	31.12.2016
	Attività non correnti		
1	Immobilizzazioni materiali	90.370	69.977
2	Immobilizzazioni immateriali	90.655	101.928
3	Partecipazioni	12.511.356	11.809.577
4	Attività per imposte differite	1.367.651	1.374.316
5	Altri crediti finanziari lungo termine	0	54.700
6	Altre attività a lungo termine	29.190	32.053
	Totale attività non correnti	14.089.222	13.442.551
	Attività correnti		
7	Crediti commerciali e altri crediti a breve termine	10.269.014	8.657.691
8	Altri crediti finanziari a breve termine	23.108.898	23.493.426
9	Cassa e disponibilità liquide e att.finanz.equivalenti	1.116.132	3.405.795
	Totale attività correnti	34.494.044	35.556.912
	TOTALE ATTIVO	48.583.266	48.999.463

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

STATO PATRIMONIALE

(valori in Euro)

	PATRIMONIO NETTO E PASSIVITA'	31.12.2017	31.12.2016
	Capitale sociale e riserve		
10	Capitale sociale	14.650.000	14.600.000
11	Sovraprezzo azioni	8.360.654	8.542.766
11	Altre riserve	199.507	163.091
11	Utili/perdite a nuovo	-11.617	984
	Utili/perdite del periodo	-552.368	-946.096
	Totale patrimonio netto	22.646.176	22.360.745
	Passività non correnti		
12	Debiti finanziari a lungo termine	13.310.814	14.479.074
13	Benefici successivi alla cessazione del rapporto di lavoro	636.965	465.534
14	Fondi a lungo termine	4.500.000	4.500.000
	Totale passività non correnti	18.447.779	19.444.608
	Passività correnti		
15	Debiti commerciali e altre passività a breve termine	2.550.924	2.411.875
16	Debiti finanziari a breve termine	4.777.287	4.762.935
17	Fondi rischi ed oneri	161.100	19.300
	Totale passività correnti	7.489.311	7.194.110
	TOTALE PASSIVITA'	48.583.266	48.999.463

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

CONTO ECONOMICO (valori in Euro)

		Anno 2017	Anno 2016
	Attività continue		
18	Ricavi	5.709.536	4.463.243
19	Altri proventi	59.815	215.476
	Totale valore della produzione	5.769.351	4.678.719
20	Costo del personale	3.409.218	2.922.361
21	Ammortamenti	59.685	100.608
22	Costi per servizi	2.188.557	1.870.816
23	Altri costi operativi	779.070	437.337
	Totale costi della produzione	6.436.530	5.331.122
	Risultato operativo	-667.179	-652.403
24	Proventi finanziari	786.164	980.088
25	Oneri finanziari	162.688	183.050
26	Valutazione di attività finanziarie	-502.000	-1.091.000
	Risultato prima delle Imposte	-545.703	-946.365
27	Imposte sul reddito	-6.665	269
	RISULTATO NETTO D'ESERCIZIO	-552.368	-946.096

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 31/12/17

	Crediti finanziari	Crediti commerciali	Debiti finanziari	Debiti commerciali	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società collegate								
Wkire S.r.l.	807	435	-	9	24	15	7	-
Totale collegate	807	435	-	9	24	15	7	-
Società consociate								
Marfin srl	-	288	-	-	353	-	-	-
Canonici Salvatore	-	-	-	8	-	8	-	-
Canonici Andrea	-	-	-	35	-	14	-	-
Euro Energy Group srl	-	5	-	-	19	-	-	-
Marcegaglia Buildtech srl	-	111	-	-	193	-	-	-
Albarella srl	-	122	-	-	-	-	-	-
Pugnochiaso Gruppo Marcegaglia srl	-	45	-	-	-	-	-	-
Marcegaglia Carbon Steel srl	-	155	-	-	267	-	-	-
Marcegaglia Plates srl	-	12	-	-	24	-	-	-
Marcegaglia Specialties srl	-	63	-	-	122	-	-	-
Totale consociate	-	801	-	43	978	22	-	-
TOTALE	807	1.236	-	52	1.002	37	7	-
Totale Consolidato	8.029	25.102	17.027	15.827	40.361	29.582	889	155
Percentuale su totale Gruppo	10%	5%	0%	0%	2%	0%	1%	0%

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

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

(Valori in migliaia di Euro) Situazione al 31/12/17

	Crediti finanziari	Crediti commerciali e altri crediti	Debiti finanziari	Debiti commerciali e altri debiti	Ricavi	Costi	Proventi finanziari	Oneri finanziari
Società controllate								
Abaco Team S.p.A.	4.448	1.381		8	1.376	12	222	
Tree Real Estate S.r.l.	1.038	1.358		154	548		17	
Gabetti Agency S.p.A.	13.474	4.246		382	1.582	530	126	
Gabetti Mutucasa S.p.A.		682	4.282		349			39
Patrigest S.p.A.		1.096	4		461		418	
Gabetti Franchising S.r.l.		234			766			
Grimaldi Franchising S.p.A.		57			224			
Professionecasa S.p.A.		143		77	309	24		
Npl& Re Solutions S.r.l.		68			69			
Gabetti Services S.r.l.		5			10			
Monety S.r.l.				10				
Totale controllate	18.960	9.270	4.286	631	5.694	566	783	39
Società collegate								
Wikire S.r.l.		153			24			
Totale collegate	-	153	-	-	24	-	-	-
Società consociate								
Canonici Salvatore				8		8		
Totale consociate	-	-	-	8	-	8	-	-
TOTALE	18.960	9.423	4.286	639	5.718	574	783	39
Totale Gabetti Property Solutions Spa	23.109	10.269	18.088	2.551	5.769	2.968	786	163
Percentuale su totale Gabetti Property Solutions Spa	82%	92%	24%	25%	99%	19%	100%	24%

Nota : I dati includono gli effetti del consolidato fiscale non disponibili alla data del comunicato del 31 gennaio 2018

GRUPPO GABETTI

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

		01.01.2017	01.01.2016
	Nota	31.12.2017	31.12.2016
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
-	Utile (perdita) netto del Gruppo	-2.020	-2.587
-	Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	1-3-27-29 2.549	2.560
-	Svalutazioni (rivalutazioni) delle partecipazioni e altre attività finanziarie	4-33 279	0
-	Accantonamento svalutazione crediti	8-29 1.286	1.105
-	Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	30-31 144	166
-	Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	18 -126	-107
-	Variazione netta del fondo rischi e oneri	19-23 -457	151
-	Variazione nel capitale e riserve di terzi	15 -163	-43
-	Variazione netta dei crediti / debiti commerciali	6-8-9-10-17- 20-21-29 -1.778	-1.458
A	Flusso monetario netto dell'attività operativa	-286	-213
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
-	(Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:		
-	- immateriali	3 459	-424
-	- materiali	1 -259	-130
-	(Investimenti) Disinvestimenti/Variaz. di partecipazioni in società valutate all'equity	4 -1.024	0
-	(Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni/titoli in altre società	5 97	0
-	Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	7-11 -1.320	783
B	Flusso monetario netto dell'attività di investimento	-2.047	230
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
-	Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	16-22 -666	-1.060
-	Altre differenze di consolidamento	14 31	65
C	Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento	-635	-995
D	FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)	-2.968	-978
E	DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI	7.701	8.679
	DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)	4.733	7.701

GABETTI PROPERTY SOLUTIONS S.P.A.

RENDICONTO FINANZIARIO

(in migliaia di Euro)

Note **31.12.2017** **31.12.2016**

FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA			
- Utile (perdita) netto		-552	-946
- Ammortamenti	1-2-21	60	101
- Altre svalutazioni delle immobilizzazioni immateriali	2-23	0	8
- Svalutazioni (rialutazioni) di partecipazioni e avviamenti	3-26	502	1.091
- Proventi finanziari al netto degli oneri finanziari	24-25	161	183
- Dividendi incassati	24	-599	-760
- Variazione netta del T.F.R. di lavoro subordinato	13	171	3
- Variazione netta del fondo rischi e oneri	14-17	142	13
- Diminuzione (aumento) dei crediti commerciali ed altri crediti	4-6-7	-1.602	1.685
- Incremento (diminuzione) dei debiti commerciali ed altri debiti	15	139	-1.128
A Flusso monetario netto dell'attività operativa		-1.578	250
FLUSSO MONETARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO			
- (Investimenti) Disinvestimenti in immobilizzazioni:			
- immateriali	1-2	-32	-30
- materiali	1-2	-36	-61
- (Investimenti) Disinvestimenti di partecipazioni	3	-148	0
- Diminuzione (aumento) dei crediti finanziari	5-8	-617	-663
- Dividendi incassati	24	599	760
B Flusso monetario netto dell'attività di investimento		-234	6
FLUSSO MONETARIO DELL' ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO			
Aumento (diminuzione) dei debiti finanziari	12-16	-516	-720
Aumento (diminuzione) capitale sociale sottoscritto e versato	11	0	0
Rettifiche IAS	11	51	44
Perdite attuariali su tfr imputate a patrimonio	11	-13	-8
C Flusso monetario netto dell'attività di finanziamento		-478	-684
D FLUSSO MONETARIO GENERATO (ASSORBITO) (A+B+C)		-2.290	-428
E DISPONIBILITA' LIQUIDE INIZIALI		3.406	3.834
DISPONIBILITA' LIQUIDE FINALI (D+E)		1.116	3.406